



El artículo 10.1.b) del Real Decreto Legislativo 2/2008 por el que se aprueba el - 1 OCT 2012
Texto Refundido de la Ley del Suelo, establece la necesidad de los instrumentos de ordenación de destinar suelo en las actuaciones de urbanización que permita desarrollar, como mínimo, el 30% de la edificabilidad residencial prevista como viviendas sujetas a un régimen de protección pública.

La adscripción de superficie edificable residencial para vivienda protegida para cada sector de suelo urbanizable ordenado directamente por el Plan General, los sectores de suelo urbanizable no ordenado, así como para las unidades de actuación, se refleja en el cuadro anexo.

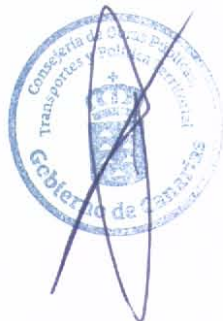
En este cuadro se calcula la adscripción de viviendas protegidas que se destina en cada sector de suelo urbanizable no ordenado y ordenado y en las unidades de actuación. Para establecer la edificabilidad que se destina a uso residencial con respecto a la total se han seguido los siguientes criterios:

- En las unidades de actuación y en el sector de suelo urbanizable ordenado La Caleta Sur, se ha considerado como uso no residencial el 50% de la planta baja de las parcelas con uso residencial mixto.
- En el sector de suelo urbanizable no ordenado La Caleta Oeste, se ha establecido que la edificabilidad de uso terciario sea como mínimo del 5%, considerando que la edificabilidad residencial podría alcanzar el 95%.

En el sector Las Palmitas no se determina la adscripción de superficie para la ejecución de viviendas protegidas debido a que la tipología a desarrollar en este sector es la de Ciudad Jardín, considerando incompatible esta tipología para el desarrollo de vivienda protegida. Tampoco se incluye el sector de El Lamero al ser un sector de régimen transitorio.

Del cuadro se comprueba que el 33,06 %, como mínimo, de la edificabilidad con destino a uso residencial del conjunto de los sectores no de régimen transitorio y de las unidades de actuación en suelo urbano, se deberá destinar a viviendas protegidas. Por lo tanto, se cumple con el 30% mínimo exigido.

Una vez realizadas las actuaciones necesarias de puesta en marcha de los sectores residenciales y suelo urbano, y que se edifiquen todas las viviendas protegidas se logrará paliar la carencia de este tipo de viviendas.



VIVIENDA PROTEGIDA

Sectores, Unidades de Actuación	Sup. Suelo Total m ² s	Coefficiente de Edificabilidad m ² c/m ² s	Sup. Edificable Total m ² c	Sup. Edificable Residencial Total m ² c	Sup. Edificable VP m ² c	% Sup. Edificable VP/ Sup. Edificable Total %	% Sup. Edificable VP/ Sup. Edificable Residencial %
La Caleta Oeste (La Caleta)	42.019	0,600	25.211	23.951	10.085	40,00%	42,11%
Subtotal Sectores No Ordenados:	42.019	0,600	25.211	23.951	10.085	40,00%	42,11%
Las Palmitas (Las Cruces)	19.893	0,320	6.370	6.370	0	0,00%	0,00%
La Caleta Sur (La Caleta)	40.769	0,644	26.241	25.802	10.545	40,19%	40,87%
Subtotal Sectores Ordenados:	60.662	0,538	32.611	32.171	10.545	32,34%	32,78%
San Pedro (San Pedro de Daute)	4.063	0,322	1.310	983	0	0,00%	0,00%
Magallanes (Las Cruces)	2.713	0,716	1.942	1.676	876	45,11%	52,28%
Viera y Clavijo (La Caleta)	5.739	0,669	3.842	3.842	0	0,00%	0,00%
El Lagar (La Caleta)	11.884	0,749	8.900	7.031	1.422	15,98%	20,23%
Flandes (El Guincho)	4.247	0,653	2.774	2.264	734	26,46%	32,42%
Trasera Real (Genovés)	10.357	0,484	5.008	4.144	1.550	30,95%	37,40%
Monturrio (San Juan del Reparó)	9.408	0,521	4.900	3.900	900	18,37%	23,08%
Subtotal Unidades de Actuación:	44.348	0,617	27.366	22.856	5.482	20,03%	23,98%
TOTAL	147.029	0,579	85.189	78.978	26.112	30,65%	33,06%



- 1 OCT 2012

5.- ELEMENTOS ESTRUCTURANTES

5.1 JUSTIFICACIÓN DE LA CLASIFICACIÓN DE INFRAESTRUCTURAS O NUEVOS SUELOS EN EL LITORAL

La Directriz 57.4 señala que cuando la línea del litoral se encuentre ya clasificada como suelo urbano o urbanizable o categorizada como asentamiento rural, u ocupada por grandes infraestructuras viarias, portuarias o aeroportuarias, el planeamiento podrá ordenar los terrenos situados hacia el interior conforme al modelo territorial que se establezca. Cuando la línea del litoral no se encuentre ocupada, la implantación de nuevas infraestructuras y la clasificación de nuevos sectores de suelo urbanizables en la zona de influencia del litoral, de 500 metros de anchura medidos a partir del límite interior de la ribera del mar, se deberá justificar su excepcionalidad y su previsión por las Directrices de Ordenación sectorial y el planeamiento insular.

Dado que las Normas Subsidiarias clasificaban como suelo urbano o urbanizable la línea del litoral y los terrenos situados hacia el interior en las áreas de La Caleta, Las Cruces y Garachico, habiéndose recortado al Este del núcleo de La Caleta y al Oeste de Las Cruces los suelos urbanizables y que el ámbito ubicado al Este del casco de Garachico se encuentra ocupado por las obras de la nueva infraestructura portuaria, es por lo que este plan general ha ordenado los terrenos interiores del litoral según el modelo territorial ya justificado en esta Memoria, sin que sea necesario justificar tal excepcionalidad.



5.2 CUMPLIMIENTO DE LAS RESERVAS PARA EL SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS

En los planos de ordenación sobre la Estructura General (O-2.1 y O-2.2), se localizan los elementos de los Sistemas Territoriales y Municipales de espacios libres públicos y equipamientos de carácter estructural, diferenciando el uso específico de cada uno de ellos.

Aunque no se encuentren reflejados en la citada planimetría, también se consideran integrados en la Estructura General aquellos otros elementos del sistema general de espacios libres públicos y dotaciones o del sistema de equipamientos estructurales que este Plan General incluye o adscribe a sectores de suelo urbanizable no ordenado, derivando su localización concreta al correspondiente planeamiento de desarrollo. En su caso, las fichas respectivas de los sectores contienen las determinaciones sobre superficie, destino concreto y las instrucciones sobre la localización de tales reservas de suelo para sistemas generales. Según se expresa en las Normas Urbanísticas, en el caso de que los planos de ordenación pormenorizada contengan la ubicación de dichos sistemas generales dentro del ámbito de los sectores a los que están adscritos, tal determinación se considera vinculante, sin perjuicio de su delimitación concreta por el planeamiento parcial que desarrolle la ordenación.

En este epígrafe se realiza una síntesis de los mencionados sistemas, relacionando únicamente los elementos de carácter territorial o municipal que forman parte de la ordenación estructural planteada.



- 1 OCT 2012

A) Elementos estructurales del Sistema general de Espacios libres públicos

En el Sistema general de Espacios libres públicos que forma parte de la ordenación estructural se pueden diferenciar las siguientes categorías, según su carácter y naturaleza: parques y plazas, áreas ajardinadas (no incluyendo las de protección del sistema viario), playas, costas y espacios libres de protección, de acuerdo a las definiciones contenidas en las Normas Urbanísticas para cada una de tales categorías. A su vez, los parques podrían diferenciarse, por su localización y funcionalidad, entre los del litoral, los urbanos y periurbanos, aunque tal distinción sólo se considera procedente introducirla en esta Memoria a efectos meramente enunciativos de unos y otros.

En los planos de ordenación sobre la Estructura General (O-2.1 y O-2.2), no se diferencia de forma gráfica entre las categorías de parques y plazas. Sin embargo, en la relación incluida más adelante, la denominación de cada uno de estos elementos indica claramente la categoría a la que pertenecen.

Del cuadro resumen de la ordenación incluidos en el Fichero de Ámbitos Urbanísticos se desprende que el conjunto total de espacios libres públicos previsto es de 97.936 m² (excluido el suelo de interés cultural del Casco de Garachico objeto de Plan Especial de Protección); sin computar dentro de los mismos las diferentes playas del municipio ni las superficies de cesión complementaria destinadas a espacios libres públicos en los sectores de suelo urbanizable no ordenado. De los cuadros de características incluidos en el Fichero de Ámbitos Urbanísticos se desprende que el total de la población máxima posible, no ponderada, es de 9.742 habitantes, incluyendo los habitantes del suelo de interés cultural. Por tanto, sobre la anterior hipótesis máxima posible resultaría un estándar de 10,05 m²s de espacio libre público por habitante o plaza alojativa. Si el cálculo se realiza sin incluir los habitantes del suelo urbano de interés cultural, el estándar sería de 12,51 m²s / hab.

Si el cálculo se realiza desglosado por clases y categorías de suelo, resulta lo que refleja el siguiente cuadro:



	Población máxima	Espacios Libres	Estándar
	Habitantes	m ² s	m ² s/h/p
Suelo Urbano (excluido el conjunto histórico)	5.538	45.915	8,29
Suelo Urb. Sec. Ordenado	1.368	18.381	13,43
Suelo Urb. Sec. No Ordenado	543	11.586	21,33
Asentamientos Rurales	376	22.054	58,65
Total Municipio	7.825	97.936	12,51

B) Cumplimiento del estándar legal de Espacios libres públicos

Según lo establecido en el artículo 32.2, A), 7) a) del Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio y de Espacios Naturales de Canarias, el conjunto de los espacios libres, parques y plazas públicas no podrá ser inferior en ningún caso a 5 m² de suelo por habitante o plaza alojativa (h/p).

De los cuadros de características se desprende que el total de la población a dotar es de 9.742 habitantes.

Por lo tanto, la dotación mínima de espacios libres públicos será de:

$$9.742 \times 5 \text{ m}^2/\text{h/p} = 48.710 \text{ m}^2\text{s}$$

Teniendo en cuenta, la estructura general del Sistema de Espacios libres públicos de Garachico, tiene como principales elementos los que se relacionan en los siguientes cuadros:



SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES	Superficie m ² s	Situación actual
Plaza del Hospital de la Concepción (Garachico)	2.470,00	Existente
Parque Puerta de Tierra (Garachico)	4.760,00	Existente
Parque y Plaza de La Libertad (Garachico)	4.125,00	Existente
Plaza San Roque y parte del Paseo Marítimo (Garachico)	2.652,00	Existente
Plaza y Paseo en sector SUSNO San Roque (Garachico)	2.947,00	Sin ejecutar
Mirador del Emigrante (San Pedro de Daute)	838,00	Existente
Plaza San Andrés y Paseo Humboldt en suelo urbano (La Caleta)	7.955,00	Existente
Paseo Humboldt (La Caleta)	3.389,80	Existente
Parque Periurbano de La Montañeta (sobre Asentamiento Rural) medido sin incluir la servidumbre de protección de carreteras.	19.004,00	Sin ejecutar
Parque Periurbano de La Montañeta (en Suelo Rústico de Protección Ambiental) medido sin incluir la servidumbre de protección de carreteras.	21.682,00	Sin ejecutar
TOTAL ESPACIOS LIBRES	69.822,80	

Total espacios libres: 69.822,80 m²s

De los anteriores cuadros se desprende que se supera el estándar de 5 m² por habitante o plaza alojativa (h/p), siendo la superficie total de sistemas generales destinados a espacios libres de 69.822,80 m²s alcanzándose un estándar de 7,16 m²/h.

A continuación se incluyen las fichas de cada uno de los sistemas generales de espacios libres.





SISTEMAS GENERALES DE ESPACIOS LIBRES

SISTEMA DE PARQUES Y PLAZAS



PLAN GENERAL DE ORDENACION
(ADAPTACION PLENA Y ADAPTACION A LAS DIRECTRICES DE ORDENACION GENERAL Y DEL TURISMO)

GARACHICO

PARQUE URBANO

JULIO - 2012

ZONA: CASCO GARACHICO

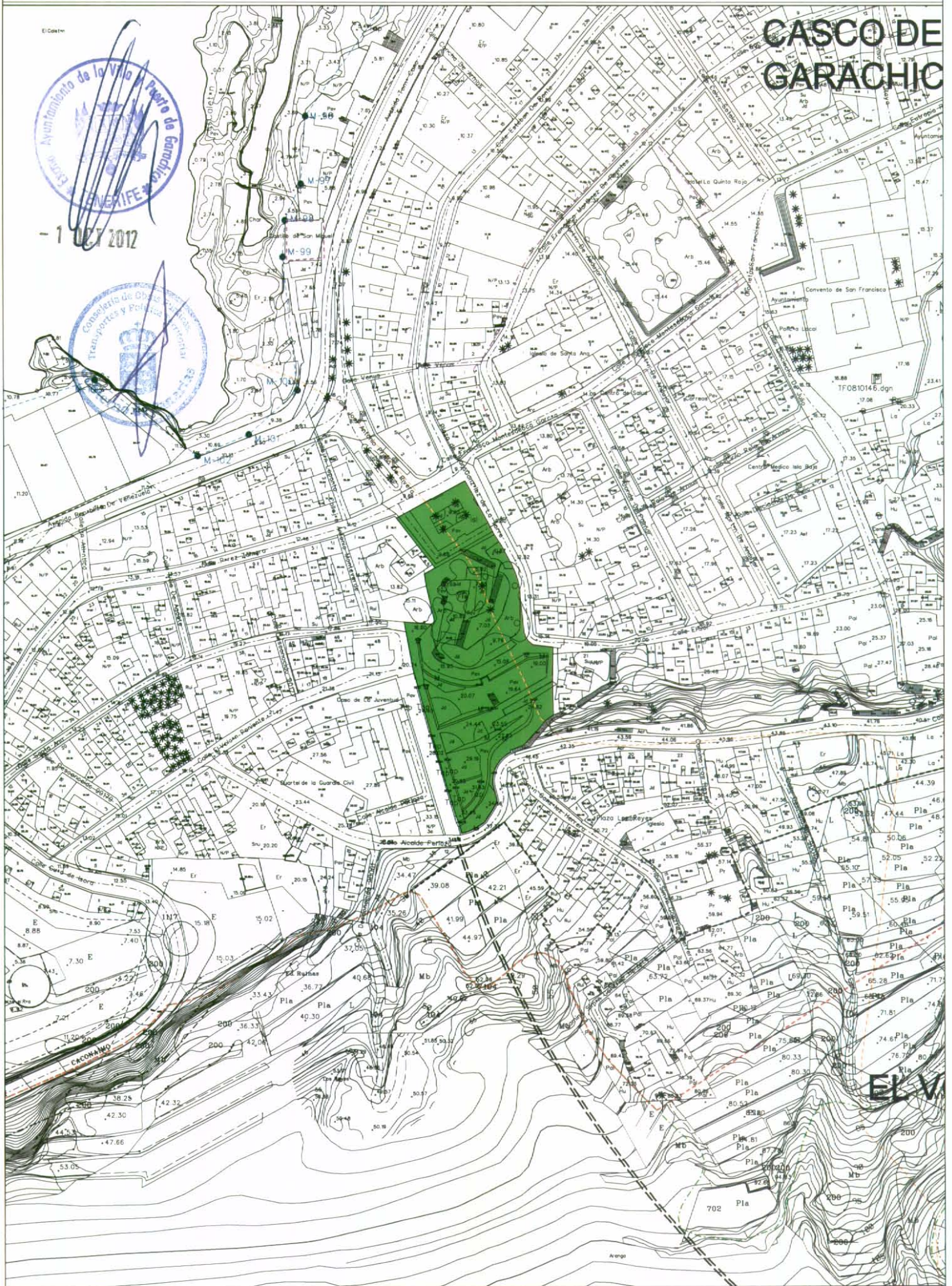
E=1:2.000



SISTEMAS GENERALES DE ESPACIOS LIBRES

SISTEMA DE PARQUES Y PLAZAS

CASCO DE GARACHICO



PARQUE URBANO

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN
(ADAPTACIÓN PLENA Y ADAPTACIÓN A LAS DIRECTRICES DE ORDENACIÓN GENERAL Y DEL TURISMO)

GARACHICO

JULIO - 2012

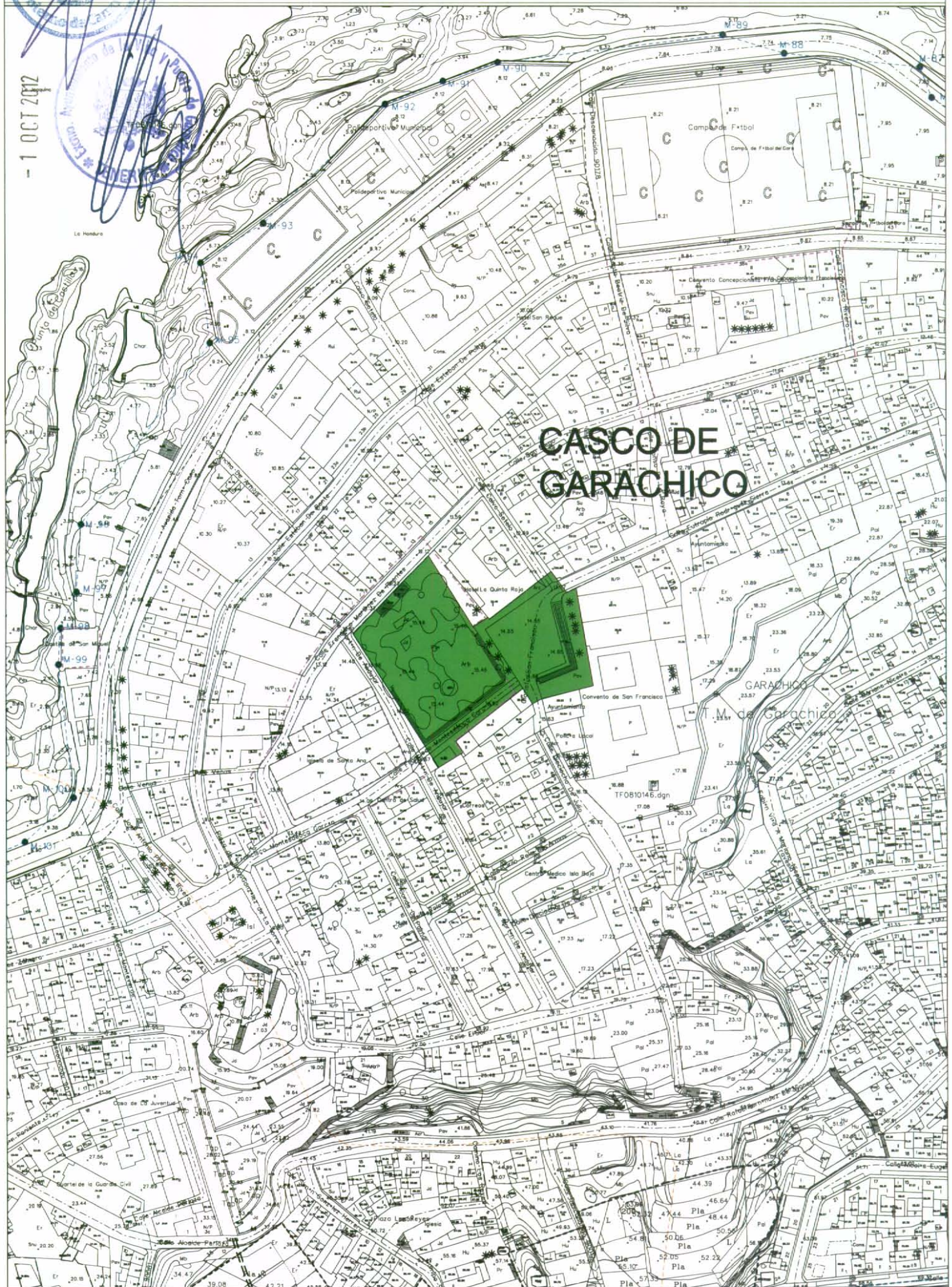
ZONA: CASCO GARACHICO

E=1:2.000



SISTEMAS GENERALES DE ESPACIOS LIBRES

SISTEMA DE PARQUES Y PLAZAS



CASCO DE GARACHICO



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN (ADAPTACIÓN PLENA Y ADAPTACIÓN A LAS DIRECTRICES DE ORDENACIÓN GENERAL Y DEL TURISMO)

GARACHICO

PARQUE URBANO

JULIO - 2012

ZONA: CASCO GARACHICO

E=1:2.000



SISTEMAS GENERALES DE ESPACIOS LIBRES

SISTEMA DE PARQUES Y PLAZAS



PARQUE URBANO



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN
(ADAPTACIÓN PLENA Y ADAPTACIÓN A LAS DIRECTRICES DE ORDENACIÓN GENERAL Y DEL TURISMO)

GARACHICO

JULIO - 2012

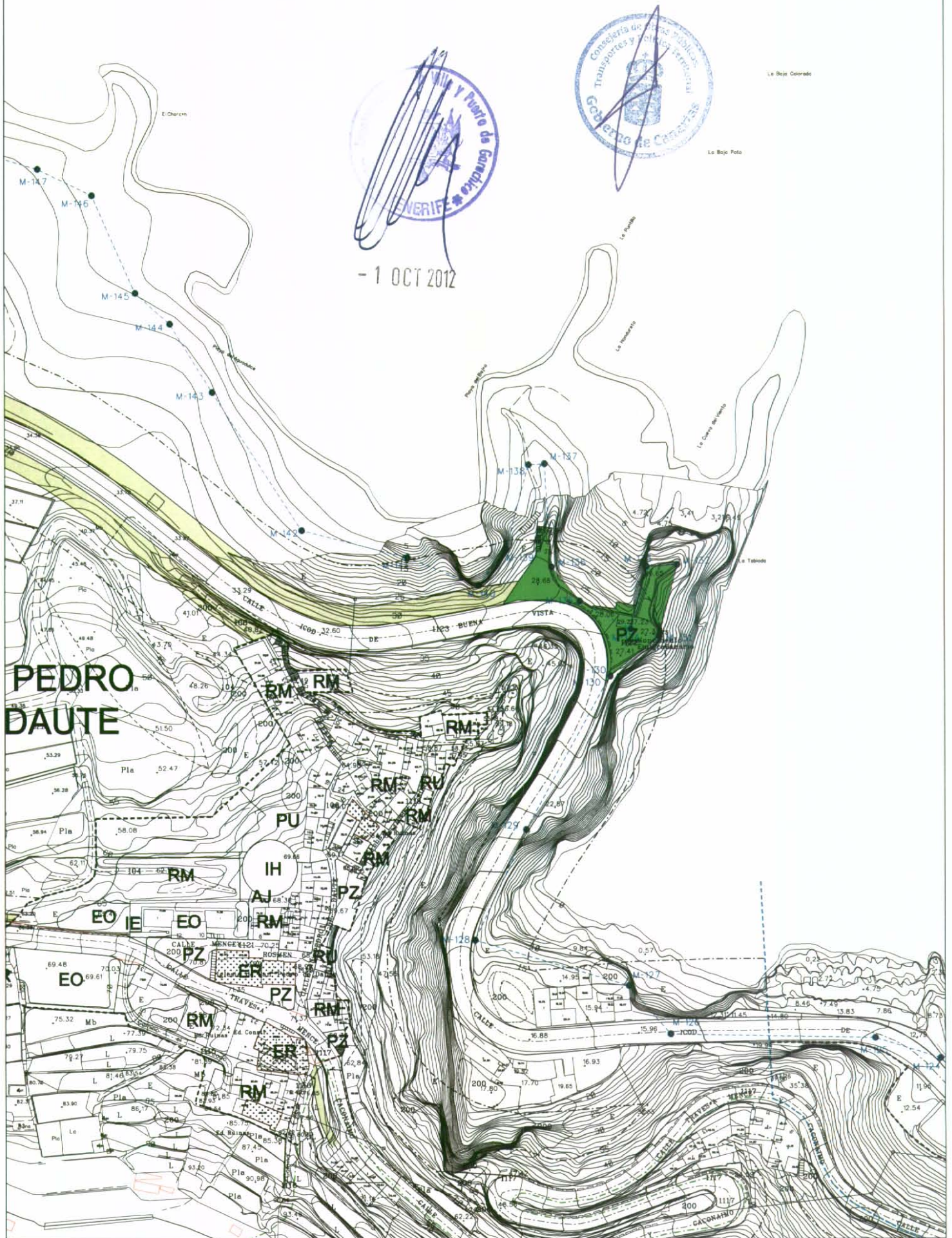
ZONA: SAN ROQUE

E=1:2.000



SISTEMAS GENERALES DE ESPACIOS LIBRES

SISTEMA DE PARQUES Y PLAZAS



PEDRO DAUTE



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN
(ADAPTACIÓN PLENA Y ADAPTACIÓN A LAS DIRECTRICES DE ORDENACIÓN GENERAL Y DEL TURISMO)

GARACHICO

PARQUE URBANO

JULIO - 2012

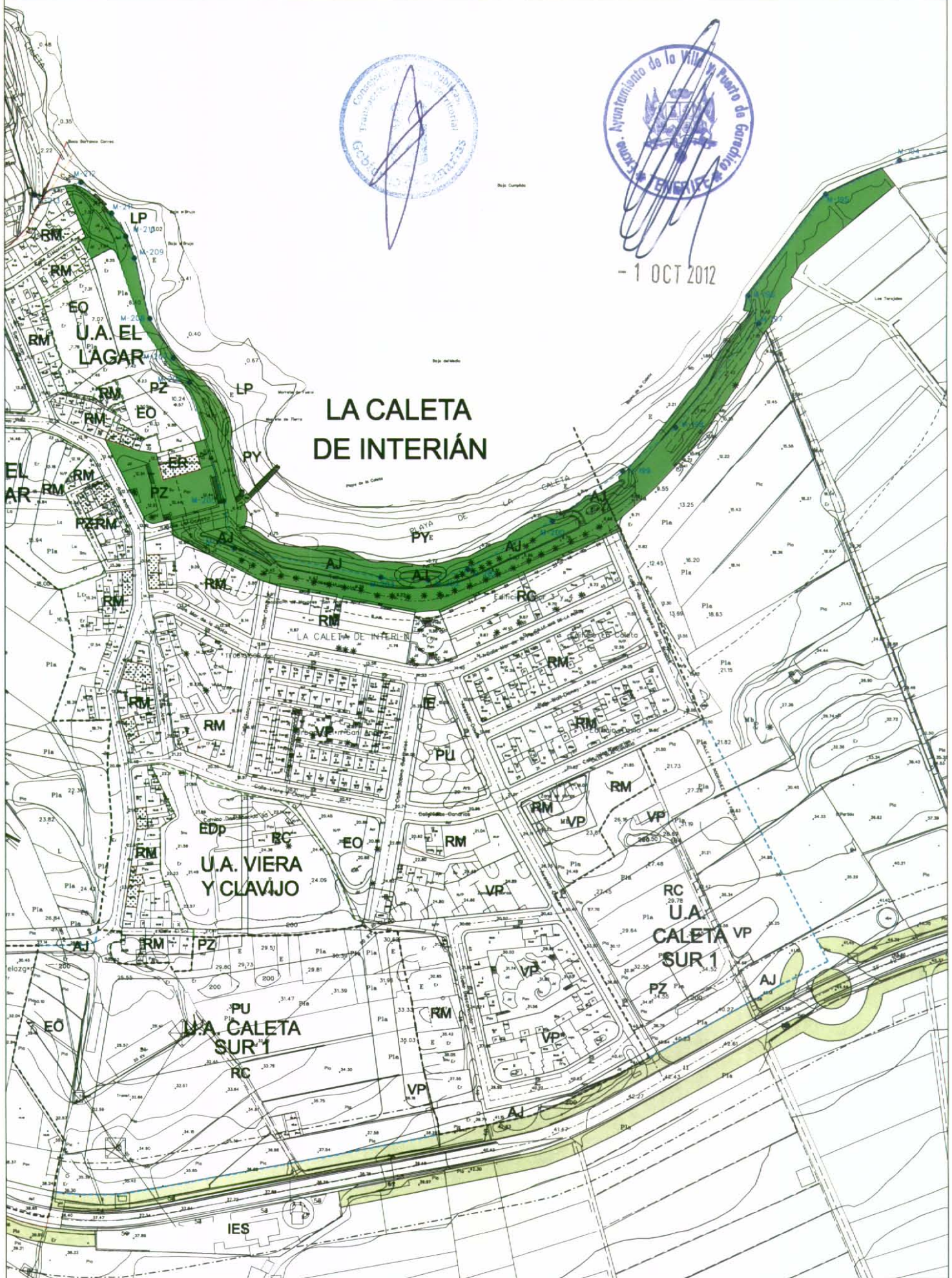
ZONA: SAN PEDRO DE DAUTE

E=1:2.000



SISTEMAS GENERALES DE ESPACIOS LIBRES

SISTEMA DE PARQUES Y PLAZAS



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN
(ADAPTACIÓN PLENA Y ADAPTACIÓN A LAS DIRECTRICES DE ORDENACIÓN GENERAL Y DEL TURISMO)

GARACHICO

PARQUE URBANO

JULIO - 2012

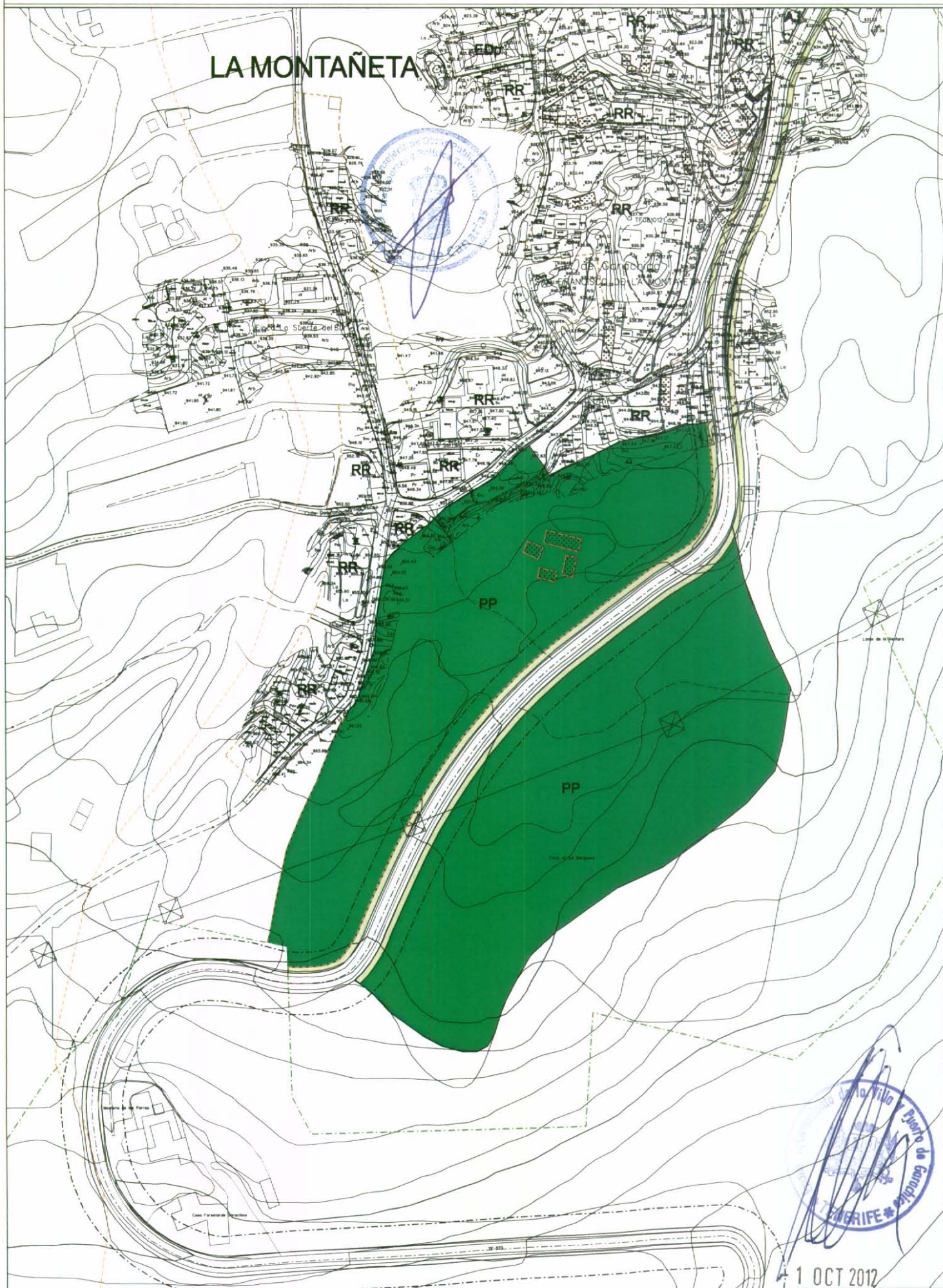
ZONA: LA CALETA DE INTERIÁN

E=1:2.500



SISTEMAS GENERALES DE ESPACIOS LIBRES

SISTEMA DE PARQUE PERIURBANO



PARQUE PERIURBANO



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN
(ADAPTACIÓN PLENA Y ADAPTACIÓN A LAS DIRECTRICES DE ORDENACIÓN GENERAL Y DEL TURISMO)

GARACHICO

JULIO - 2012

ZONA: LA MONTAÑETA

E=1:2.500

GesPlan
SERVICIOS DE PLANIFICACIÓN URBANA

1 OCT 2012



6.- JUSTIFICACIÓN DE LA COHERENCIA DE LA ORDENACIÓN CON LAS DIRECTRICES DE ORDENACIÓN GENERAL Y LAS DE TURISMO

DIRECTRICES DE ORDENACIÓN GENERAL

La Ley 19/2003, de 14 de abril, aprueba las Directrices de Ordenación General y las Directrices de Ordenación del Turismo de Canarias.

Las Directrices de Ordenación General tienen como fin adoptar las medidas necesarias y precisas que garanticen el desarrollo sostenible y equilibrado de las diferentes islas del archipiélago, prestando especial atención al desarrollo turístico, en el marco de una perspectiva general de diversificación de la actividad económica.

Las Directrices de Ordenación General tienen como objeto:

a) Articular las actuaciones que garanticen el desarrollo sostenible de Canarias, y en este sentido:

- 1) Orientar las políticas y actuaciones necesarias coordinando los distintos niveles competenciales.
- 2) Fijar el ritmo de expansión de las actividades económicas en función de las dotaciones, infraestructuras y servicios de cada sistema insular.
- 3) Determinar las orientaciones de reconversión de las actividades económicas con incidencias negativas sobre el territorio.

b) Definir los criterios básicos para la ordenación y gestión de los recursos naturales, propiciando su uso racional y eficiente y la conservación de la biodiversidad, compatibilizándose con un equilibrado desarrollo económico y social, y respetando la integridad de los ecosistemas y su capacidad de renovación o sustitución alternativa.

c) Fijar los objetivos generales de las intervenciones con relevancia territorial.

d) Establecer estrategias de acción territorial para la definición del modelo territorial básico de Canarias.

e) Establecer un marco referencial para las Directrices de Ordenación sectorial que se formulen y de obligado cumplimiento para los restantes instrumentos de ordenación, en los términos del artículo 14 del Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias.

f) Articular las actuaciones sobre la base del equilibrio interterritorial y la complementariedad de los instrumentos que conforman el sistema de ordenación territorial.

Las Directrices de Ordenación establecen Normas de aplicación directa (NAD), que serán de inmediato y obligado cumplimiento por las Administraciones y los particulares, Normas directivas de obligado cumplimiento por la Administración y los particulares (ND), cuya aplicación requiere su previo desarrollo por el pertinente instrumento de ordenación de los recursos naturales, territorial o urbanística o, en su caso, disposición administrativa y recomendaciones (R), que tendrán carácter orientativo para las Administraciones y los particulares y que cuando no sean asumidas deberán ser objeto de expresa justificación.

A continuación se procede a justificar que la ordenación establecida por este Plan General es coherente con lo establecido en las Directrices.

En epígrafes anteriores ya se ha realizado la descripción del modelo de desarrollo elegido y de la ordenación propuesta, así como la definición de los elementos estructurantes, señalando o estableciendo, en muchos casos, determinaciones o criterios derivados de la aplicación de las Directrices, por lo que a continuación se incidirá más profundamente en aquellas cuestiones sobre las que las Directrices hacen especial hincapié.



A) RECURSOS NATURALES



CALIDAD ATMOSFÉRICA, ACÚSTICA Y LUMÍNICA

- 1 OCT 2012

En relación a los criterios de ordenación territorial y urbanística referidos al recurso natural del agua, establecidos en la Directriz 28, se indica que, como resultado del análisis de la información obtenida ya analizada en la memoria de información, Garachico es el segundo de los cuatro municipios de la isla con un elevado porcentaje de agua propia. Los nuevos desarrollos urbanísticos tienen garantizada su conexión a la red de abastecimiento existente.

Con carácter complementario, para el planeamiento de desarrollo en los sectores de suelo urbanizable se ha previsto en las normas de ordenación pormenorizada, artículo 1.2.1.6, que el instrumento de desarrollo deberá de incluir entre sus determinaciones las obras e instalaciones necesarias para la conexión a las redes generales (viario, saneamiento, depuración, abastecimiento de energía eléctrica, etc.) y la ejecución de nueva planta o ampliación de los sistemas generales existentes conforme a las determinaciones de la legislación básica o sectorial, del planeamiento territorial o sectorial y de las normas (Directriz 28.2).

Los barrancos existentes en el municipio, no han sido clasificados como suelo rústico de protección hidrológica, al prevalecer sus valores ambientales sobre los posibles aprovechamientos hidrológicos pudiéndose producir, sin que en principio la consideración de protección ambiental impidan la existencia de este aprovechamiento. La protección de los barrancos y su ciclo hidrológico se encuentran garantizados por haberse clasificado y categorizado como suelo rústico protegido por sus valores ambientales. Las masas forestales existentes quedan comprendidas dentro de los espacios naturales y suelo rústico de protección natural quedando limitado, en cualquier caso, los aprovechamientos de tal tipo a los derivados de la conservación de dichos espacios (Directriz 28.3 y 33.3).

En relación a la actividad extractiva en playas y espacios naturales protegidos, se indica que en las normas urbanísticas generales el artículo 5.2.1 establece que en los Espacios Naturales Protegidos declarados legalmente, sólo se permitirán los usos,

actividades, edificaciones e instalaciones que se determinen en el instrumento que desarrolle la ordenación y regulación de los mismos. En el suelo rústico de protección ambiental se encuentran prohibidas expresamente las extracciones de cualquier tipo. En cuanto a los usos permitidos en las playas se estará a lo dispuesto en la Ley de Costas. En la Disposición Adicional Cuarta de las normas urbanísticas generales se señala la prohibición del ejercicio de actividades extractivas que no se encuentre incluido en algún ámbito extractivo delimitado por el planeamiento insular o territorial, salvo las explotaciones que tengan carácter artesanal o aquellas que estén ligadas a la ejecución de obras públicas de interés insular de acuerdo con lo establecido en el planeamiento insular (Directriz 34.2).

B) RESIDUOS



- 1 OCT 2012



Se ha previsto que en los sectores industriales de Las Cruces y de La Culata se instale en cada uno un minipunto limpio (Directriz 41.7).

Una de las determinaciones establecidas para el planeamiento de desarrollo de los sectores de suelo urbanizable (artículo 1.2.3.8 de las normas urbanísticas de ordenación pormenorizada), es la de prever el espacio adecuado para la ubicación de contenedores de residuos (Directriz 42.3).

C) MODELO TERRITORIAL

En relación a la prevención de riesgos, se ha elaborado el Estudio Básico de Riesgos que se incluye en este Plan General (Directriz 50).

D) SISTEMA TERRITORIAL

En el epígrafe 3 ya se analizaron los principales elementos del sistema territorial en cumplimiento de la Directriz 53, a través de la descripción general de la ordenación estructural de la alternativa elegida, para posteriormente abordar con mayor definición la justificación de las determinaciones adoptadas en la ordenación.

Como ya se analizó en el epígrafe sobre el modelo territorial y en el de clasificación y categorización del suelo, el Plan General reconoce el asentamiento de La Montañeta, Lomo Alto, La Coronela y Camino Viejo y su delimitación se realiza en base al perímetro de las edificaciones existentes, reconociendo la actual edificación de tal forma que la población residente en estos asentamientos se mantenga, estableciendo, como característico, el uso residencial rural y fomentando la concentración de la población en los mismos (Directriz 54.3).

La Directriz 54.4 se refiere a ciudades de mayor entidad y no a los núcleos existentes en este municipio que son rurales.

También en el epígrafe 3 de esta Memoria ya se ha definido extensamente el modelo territorial promovido por este plan general, en el que se da cumplimiento a lo establecido en la Directriz 55 en relación a que en las zonas interiores del municipio se consolidan los núcleos mediante el crecimiento endógeno. Esto núcleos se entienden como centros de residencia para la población, en los que se promueva la recuperación del patrimonio edificado y la integración paisajística de las nuevas construcciones, en el que el mantenimiento de su carácter rural o semirural se considera es objetivo de este Plan General.

E) PROTECCIÓN DEL LITORAL

El plan general considera el espacio litoral como una zona de valor natural y económico estratégico. ^{- 1 OCT 2012}

Se han clasificado como suelo rústico de protección costera los terrenos para la ordenación del dominio público marítimo terrestre y de su servidumbre de tránsito y de protección, cuando no se clasifican como suelo urbano, urbanizable y no se incluye en alguna de las otras categorías de suelo rústico de protección (Directriz 57.2).

En el epígrafe 5.1 de esta Memoria se analiza expresamente la Directriz 57.4, por lo que nos remitimos a este epígrafe.



F) PROTECCIÓN DEL SUELO RÚSTICO

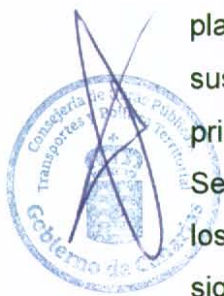
En relación a la protección del suelo rústico, (Directriz 58.2), como ya se ha indicado en el epígrafe de esta Memoria sobre clasificación y categorización del suelo, se ha clasificado como suelo rústico un 77,32 % de la superficie total del término municipal, mediante la correspondiente adscripción de los terrenos a alguna de las categorías legalmente previstas.

Se fomenta la implantación del uso residencial en los núcleos urbanos, y los suelos de posible ocupación en los asentamientos rurales son exclusivamente los del interior para la colmatación de los mismos.

En relación a las alteraciones de clasificación de suelo rústico a urbano o urbanizable que se realizan son las siguientes:

El ámbito del Sector San Roque se reclasifica de rústico de protección ambiental a suelo urbanizable, debido a que en el momento de la Aprobación Definitiva de las Normas Subsidiarias no estaba prevista la ejecución del Puerto de Garachico, por lo que una vez ejecutada esta gran infraestructura esta franja de suelo quedaría como un suelo residual ubicado entre el Puerto y el Casco de Garachico. Además, en su estado actual estos terrenos son en su mayor parte fincas de plataneras en desigual estado de producción y con islas puntuales de vegetación de sustitución (tarajal), por lo que se han perdido en gran medida los valores ambientales, principalmente paisajísticos, que dieron lugar a su clasificación como suelo rústico. El Sector San Roque es un ámbito de especial relevancia para el modelo territorial y los objetivos urbanísticos y ambientales propuestos por el plan general, por los siguientes motivos:

- Ubicación de un área de equipamientos recreativo- deportivos en sinergia con el puerto en ejecución.
- Localización idónea de una única intersección viaria en la carretera general TF-42 (a fin de no menoscabar la funcionalidad de la vía) que sirva de acceso al Puerto de Garachico, al Sector San Roque y a futuro al eventual desarrollo del SUNS Turístico situado al norte de la carretera, sirviendo este



- 1 OCT 2012

último de entrada alternativa al Casco Histórico a través del Sector El Lamero.

- Recualificación ambiental del entorno, principalmente en cuanto a los siguientes parámetros:

- o Patrimonio histórico: preservación de la Ermita de San Roque del tráfico de acceso al puerto, generando una amplia plaza en torno a su perímetro, y recuperación de otras edificaciones de interés patrimonial incluidas en el inventario arquitectónico municipal.
- o Interés florístico: recuperación y traslado de las especies vegetales de interés por la construcción del puerto a los espacios libres públicos del sector, especialmente aquellas incluidas dentro de la Orden de Flora Vascular de 1991 y/o que puedan ser consideradas hábitats de interés.
- o Calidad visual del paisaje: mejora generalizada del entorno, mediante la recuperación de áreas peatonales del litoral como prolongación del paseo marítimo del casco histórico, establecimiento de medidas correctoras tales como zonas ajardinadas incluso en el área de aparcamiento, instrucciones específicas de adaptación topográfica del equipamiento a los actuales banales existentes, etc.

El suelo situado al Oeste de La Caleta lindando con el municipio de Los Silos (suelo que se reclasifica de protección económica a urbanizable no sectorizado) tiene la consideración de Área de Expansión Urbana en el PTE de Ordenación Turística de Tenerife.

En cuanto a las pequeñas modificaciones que han dado lugar al cambio de suelo rústico de protección económica o ambiental a suelo urbano (en los núcleos de La Caleta de Interián, El Guincho y San Juan del Reparo), éstos se han realizado con el objeto de reconocer la edificación y/o urbanización existente.

El Plan General define, con total precisión, los límites del suelo rústico y presta especial atención al tratamiento de las periferias urbanas, el entorno de los núcleos y los bordes de las vías rurales, tal y como se refleja en los planos de ordenación pormenorizada, al mismo tiempo que en la categorización de suelo rústico, así como



en la normativa de aplicación para cada categoría, queda garantizada su protección. No se hace necesario el desarrollar un mapa de zonas de interés agrícola de la periferia urbana que evite la pérdida de sus valores y su integración en el proceso urbano, ya que este viene garantizado por la clasificación de suelo rústico de protección agraria o protección paisajística, en los límites de suelo urbano y asentamientos rurales. El suelo rústico tiene esa vocación, garantizando su normativa de aplicación que no se pierdan los valores existentes.

No existen suelos que, más allá de las determinaciones establecidas en la normativa, requieran una ordenación pormenorizada para proteger sus valores paisajísticos, sin contar con los Espacios Naturales, y por lo tanto que sea necesario un Plan Especial específico.

Todo esto hay que relacionarlo con lo establecido en los artículos 5.1.6 y 5.3.1 de las normas generales sobre las actuaciones de interés general en suelo rústico y complementado, a su vez, con las ordenanzas de edificación, urbanización y ambientales a redactar que supondrán también un refuerzo para el tratamiento de las periferias urbanas y su preservación (Directriz 58.2 c).

No se hace necesario establecer reservas de suelo para patrimonio público (Directriz 58.2 d).

Sobre la restricción al incremento del viario rural y condicionamiento de la mejora del viario existente, según lo establecido en la Directriz 58.2 e), queda garantizado al establecerse diferentes medidas en las normas generales de este Plan General que se concretan a continuación.

En el artículo 5.3.6.2 de las normas generales se establece, como condición particular de los usos en suelo rústico, que se prohíbe la apertura de nuevas vías o pistas, salvo las necesariamente vinculadas a otras intervenciones.

El artículo 5.1.6.2 a) de las normas generales sobre construcciones y edificaciones en suelo rústico, establece que en los lugares de paisaje abierto y natural, sea rural o marítimo o en las perspectivas que ofrezcan los conjuntos urbanos



históricos, típicos o tradicionales y en las inmediaciones de carreteras y caminos de carácter pintoresco, no se permitirá la construcción de cerramientos, instalaciones, edificaciones u otros elementos cuya situación o dimensiones limiten el campo visual o desfiguren sensiblemente las perspectivas de los espacios abiertos terrestres marítimos, costeros o de los conjuntos históricos o tradicionales. Las edificaciones no podrán ocupar aquellos terrenos que afecten a líneas de horizonte o a perfiles destacados del terreno, como lomos, conos, montañas y otros.

En el artículo 5.2.1.3 de las normas generales se establece que en suelo rústico de protección ambiental queda prohibida la apertura de nuevas vías.

En los artículos 5.1.6.2 j) e i) de las normas generales se establece que en suelo rústico los muros de contención de tierra o de aterrazamientos serán de mampostería de piedra, y tendrán una altura máxima de 6,00 metros y que los cerramientos de las fincas o parcelas, salvo en los asentamientos rurales, no podrán ser ciegos por encima de 0,60 metros de altura, pudiendo alcanzar una altura máxima de 2,00 metros, con materiales tipo verja, malla, seto, o similares cuando por las características de la actividad exija tal protección.

Además, en el artículo 5.3.3 de las normas urbanísticas generales se establecen las condiciones particulares de las edificaciones e instalaciones vinculadas a la actividad agropecuaria (Directriz 58.2 f).

Formará parte del Plan General el Catálogo de Protección del Patrimonio Arquitectónico, que incluirá la identificación y caracterización de aquellos inmuebles que conforman el Patrimonio Arquitectónico del municipio en base al Inventario que se incorpora en este Plan General. En este catálogo se establecerán niveles de protección y tipos de intervención admisibles, al igual que una normativa orientada a su conservación y medidas correctoras adecuadas para la mejor preservación de los valores que caracterizan el patrimonio arquitectónico. Se ha elaborado el Inventario de Patrimonio Arquitectónico, teniendo las edificaciones integrantes del citado inventario el carácter de precatalogada (en la ordenación pormenorizada se establece un régimen transitorio específico, localizándose las edificaciones en los planos), lo que servirá de base para la redacción del futuro Catálogo de Protección (Directriz 58.2 g)

Se ha previsto la creación de un parque periurbano en La Montañeta, que se considera como alternativa al parque recreativo de Arenas Negras, que será soporte de usos recreativos y de ocio, disuasorio de la inadecuada utilización para tal fin de los espacios naturales protegidos. Se trata de un sistema general de espacios libres a desarrollar por el Cabildo Insular (Directriz 59.1).

Sobre las actuaciones singulares en suelo rústico, las mismas se regulan en el Capítulo Tercero del Título Quinto de las Normas Generales. En el suelo rústico se podrán autorizar actuaciones de interés general y de relevancia territorial, para usos recreativos, turísticos, dotacionales y de equipamientos privados e industriales, mediante el instrumento de ordenación correspondiente, previas las autorizaciones y licencias pertinentes y de conformidad con lo dispuesto en las Normas urbanísticas generales, en las contenidas en el Plan Operativo, en la legislación aplicable y en el planeamiento insular o territorial (Directriz 59.2).

El artículo 5.2.1.2 de las normas generales determina para el suelo rústico de protección de ambiental las actividades autorizadas entre las que se incluyen las obras de conservación y adecuación paisajística y se permiten las medidas de conservación ecológica y repoblación. La repoblación se efectuará sólo con especies autóctonas, y deberá ser promovido por entidades públicas (Directriz 61).

El Plan General clasifica un 13,57 % de suelo rústico de protección agraria con respecto al total municipal, en la que se incluyen los terrenos que por su aptitud agrológica y potencialidad productiva se consideran idóneos para su aprovechamiento agrícola o ganadero, así como los necesarios para preservar la actividad agropecuaria tradicional. Por las características que puedan presentar los terrenos, con relación a la definición anterior, esta categoría se divide en dos subcategorías (agrícola intensivo y agrícola tradicional), definidas en el artículo 2.1.2 de las normas generales. El uso característico y principal del suelo rústico de Protección Agraria son las actividades propias de la agricultura y la ganadería, con las correspondientes instalaciones y construcciones vinculadas o relacionadas con las mismas (Directriz 62.1).





- 1 OCT 2012



Además, en el Capítulo Tercero del Título Quinto de las Normas Generales se desarrollan cuales son las actuaciones singulares permitidas en suelo rústico (Directriz 62.1).

La Directriz 63, señala que el planeamiento general, en su ordenación pormenorizada, tratará los asentamientos rurales como formas tradicionales de poblamiento rural, estableciendo como objetivo básico de su ordenación el mantenimiento de dicho carácter rural, evitando su asimilación y tratamiento como suelos urbanos o urbanizables en formación. Para lograr este objetivo se establecen varias determinaciones, que se proceden a analizar con el fin de justificar que la delimitación de los asentamientos rurales que realiza este Plan General es acorde con las mismas.

La delimitación de los asentamientos rurales se realiza en base al perímetro de las edificaciones existentes, no se crece hacia el exterior, sino hacia los espacios interiores, que en algunos casos colmatarán las manzanas existentes, o simplemente conformarán espacios libres privados de las parcelas establecidas según se establezca en la ordenación pormenorizada o se conservarán los usos agrícolas en las fincas en producción.

Se han delimitado los asentamientos de La Montañeta y Lomo Alto en las medianías altas, y La Coronela y Camino Viejo, en la plataforma costera.

Como ya se analizó anteriormente, en La Montañeta, el crecimiento que se produce es para la creación de un parque periurbano (sistema general de espacios libres), donde se pretende reubicar el uso recreativo que anteriormente se realizaba en el recinto de Arenas Negras. El asentamiento de Lomo Alto es de reducidas dimensiones, muy próximo a otras poblaciones situadas en el municipio de Icod como La Vega y otros núcleos.

Los asentamientos de Camino Viejo y La Coronela se localizan en entornos de interés agrícola, siendo ambos asentamientos de marcado carácter lineal estructurados por caminos tradicionales y con la presencia de un relevante número de edificaciones de interés patrimonial incluidas en el inventario de patrimonio



- 1 OCT 2012

arquitectónico municipal, destacando la Ermita de Nuestra Señora de la Concepción en La Coronela, parte del BIC del Conjunto Histórico de Garachico.

En la ordenación que se realiza de los asentamientos rurales se mantiene la estructura de los mismos, se reconoce el viario existente y sus características, corrigiéndose en casos puntuales el ancho del viario.

En los asentamientos rurales el uso residencial establecido será el de residencial rural que se caracteriza por ser de carácter unifamiliar, admitiéndose como compatibles los usos acordes con el carácter rural de los núcleos, que se encuentran regulados en las normas urbanísticas de este Plan General

El Plan General, en su ordenación pormenorizada, debe reservar para espacios libres, dotaciones y equipamientos un porcentaje de la superficie edificable total, en cumplimiento de lo establecido en la Directriz 63.2.d en relación a la necesidad de reservar suelo para espacios libres, dotaciones y equipamientos en razón de una superficie entre el 50% y 100% de la prevista para los planes parciales y pudiéndose concentrar las mismas en determinados usos, según las características de los asentamientos.

Por lo tanto, si según el artículo 36.1 del Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias en sectores de suelo urbanizable con destino residencial se debe realizar la reserva mínima de 40 metros cuadrados de suelo destinado a espacios libres públicos, dotaciones y equipamientos por cada cien metros de edificación; de esa reserva, al menos el 50 por ciento corresponderá a los espacios libres públicos. En los Asentamientos Rurales la reserva mínima que se ha de establecer es la de 20 m² por cada cien metros de edificación.

Se incluye el cuadro que se ha elaborado donde se refleja la superficie edificable (m²c), la superficie necesaria de reserva de 20 metros cuadrados de suelo destinado a espacios libres y dotaciones, por cada 100 m² de edificación (20 m²s / 100 m²c), la superficie que reservan los asentamientos rurales para espacios libres y



dotaciones (m²s EL y D) y la superficie destinada por los asentamientos rurales para espacios libres (m²s EL).

ÁMBITO	m ² c	20m ² s/100 m ² c	m ² s EL y D	m ² s EL
Asentamientos rurales	27.633	5.526	22.054	25.594

En el uso residencial rural los usos secundarios autorizables serán los contemplados en la legislación urbanística y sectorial. Según las determinaciones del planeamiento insular, se prohíben los usos industriales que no se encuentren vinculados con usos agropecuarios (salvo los de artesanía y oficios artísticos).

En cuanto al uso de turismo sólo es autorizable el de turismo rural vinculado a las edificaciones que se incluyan en el Catálogo del Patrimonio Arquitectónico.

Los asentamientos rurales no constituyen alternativas al desarrollo residencial del municipio, ya que el Plan General delimita tanto suelo urbano como urbanizable para prever la demanda existente de viviendas, por lo que los asentamientos rurales se han de limitar a recoger el crecimiento endógeno.

No se delimita ningún asentamiento agrícola (Directriz 64).

El suelo rústico de protección territorial (Directriz 65) es aquel cuya localización y características aconsejan vincularlo a la preservación del modelo territorial y de su organización, quedando reservado para tal finalidad.

El ámbito de suelo rústico de protección territorial delimitado en base a las determinaciones del Plan Insular tiene entidad suficiente y no puede considerarse como una bolsa aislada en suelo rústico. (Directriz 65.3)

G) SUELO URBANIZABLE

Se procede a analizar la coherencia con las Directrices de la clasificación de los sectores de suelo urbanizable realizada por este Plan General, que complementa lo ya analizado en epígrafes anteriores sobre la clasificación de suelo urbanizable (Directriz 66 a 71).

Como ya se ha indicado, el Plan General ha optado en su ordenación por la alternativa que mejor se adapta a las determinaciones del planeamiento insular vigente y la que otorga mayor protección a los valores ambientales del municipio y que garantiza el desarrollo sostenible. La clasificación de nuevo suelo urbanizable que se realiza es la del sector no ordenado de San Roque, con uso de equipamiento recreativo deportivo.

En las Normas Subsidiarias no se delimitaban sectores o unidades de uso específico siendo el uso característico el residencial, por lo que en parte del suelo clasificado como suelo urbanizable o urbano en las NNSS, el presente plan general reclasifica (o recalifica) dicho suelo para favorecer la implantación de otros usos con el objeto de garantizar la diversidad económica del municipio.

Es el caso de los sectores de suelo urbanizable ordenado de uso industrial de Las Cruces (en las NNSS, dentro del ámbito de la ASU 3) y no ordenado de La Culata (en San Juan del Reparo), del sector de suelo urbanizable no ordenado de uso de equipamientos recreativo-deportivos de San Roque, o del suelo urbanizable no sectorizado de uso turístico situado junto al casco de Garachico (correspondiendo en las NNSS prácticamente al ámbito del sector SAU-8 Finca Villafuerte).

No se ha clasificado ningún sector de suelo urbanizable residencial manteniendo los ya provenientes del vigente plan general (con las excepciones de los sectores ya desarrollados que se reclasifican a urbano o de los casos citados del sector industrial y del suelo no sectorizado turístico), a excepción del suelo no sectorizado diferido residencial situado al Oeste de la Caleta de Interián junto al municipio de Los Silos (situado dentro de las Áreas de Expansión Urbana del PTE de Ordenación Turística Insular de Tenerife).

Los sectores de suelo urbanizable se delimitan sobre terrenos colindantes con suelos clasificados como urbano o urbanizable en ejecución y como ensanche de los núcleos urbanos.

Del análisis del estado actual se comprueba que el suelo ya ocupado no se encuentra degradado por lo que no es necesaria su renovación o reutilización, por lo que el Plan General no opta por este mecanismo.



- 1 OCT 2012



En las normas urbanísticas de ordenación pormenorizada se han establecido los usos compatibles con el uso residencial y las condiciones de admisibilidad de cada uso. Además, en algunos de los sectores de suelo urbanizable residenciales se señalará la obligatoriedad de establecer un mínimo obligatorio de la superficie edificable del sector para destinarla a vivienda protegida.

En la memoria de información se ha analizado en profundidad el crecimiento poblacional que se ha producido en el municipio en los últimos diez años. Así mismo, se ha realizado la hipótesis de proyección poblacional al año 2018.

En cuanto a la extensión, capacidad, plazos y ritmos de crecimiento de los suelos urbanizables en ejecución, sólo se encuentra en esta situación el sector de El Lamero, estando en estos momentos su urbanización en avanzado estado de ejecución.

La ordenación pormenorizada propuesta por el plan general es coherente con el crecimiento de población previsto y que los aprovechamientos asignados son los estrictamente precisos para atender los razonables crecimientos previstos.

Como ya se ha indicado, en los núcleos residenciales, como objetivo principal en cuanto al establecimiento de los usos pormenorizados se pretende generar núcleos funcionalmente más ricos y complejos, diversificando las distintas funcionalidades, procurando potenciar la identificación de sus barrios y zonas, y garantizando a los ciudadanos la disponibilidad de niveles de servicio y dotaciones próximos y adecuados a las necesidades. Con este fin se desarrollan en la normativa los usos pormenorizados que permiten generar usos complementarios al residencial.

Se ha solicitado a los diferentes organismos públicos competentes información sobre la capacidad de las infraestructuras y de los sistemas generales existentes, sin embargo esta información aún no ha sido facilitada (Directriz 67.2). No obstante, las previsiones de crecimiento poblacional de este plan general son inferiores a las previstas por las Normas Subsidiarias vigentes.





- 1 OCT 2012

En el artículo 1.2.1.6 de las normas de ordenación pormenorizada se ha establecido como condición general para el desarrollo de los sectores de suelo urbanizable que el instrumento de desarrollo deberá incluir entre sus determinaciones las obras e instalaciones necesarias para la conexión a las redes generales (viario, saneamiento, depuración, abastecimiento de energía eléctrica, etc.) y la ejecución de nueva planta o ampliación de los sistemas generales existentes conforme a las determinaciones de la legislación básica o sectorial, del planeamiento territorial o sectorial y de las Normas de ordenación pormenorizada (Directriz 67.2).

En las áreas de crecimiento del núcleo (principalmente el núcleo de La Caleta de Interián), se procura el uso eficiente del suelo mediante la utilización de tipologías edificatorias de bloque aislado sin producir rupturas de las características morfotipológicas del ámbito.

H) SUELO URBANO

Se procede a analizar la coherencia con las Directrices de la clasificación de suelo urbano realizada por este Plan General, que complementa lo ya analizado en epígrafes anteriores sobre la clasificación de suelo urbano (Directriz 72 a 75).

En el municipio de Garachico no se han delimitado áreas ni de renovación ni de rehabilitación urbanas.

En la ordenación pormenorizada, en los suelos urbanos no consolidados se delimitan unidades de actuación en los que se deberá destinar suelo para nuevos equipamientos, debiéndose cumplir con los estándares previstos en la legislación vigente.

La previsión que se realiza en la Directriz 74.2, 3 y 4 se refiere a núcleos urbanos de mayor entidad, no teniendo esta consideración los de Garachico.

No es necesaria la delimitación de áreas en las que los terrenos queden sujetos al régimen de ejecución de la edificación mediante sustitución.

El plan general no delimita reservas de suelo destinadas al patrimonio público pero si destinará suelo a viviendas protegidas en cumplimiento de lo establecido en los artículos siguientes.

El artículo 22 de la Ley 6/2009, de 6 de mayo, de medidas urgentes en materia de ordenación territorial para la dinamización sectorial y la ordenación del turismo, modifica la redacción del artículo 27.1 de la Ley 2/2003, de Vivienda de Canarias en el sentido de que la adscripción de vivienda protegida no puede ser inferior al 30% de la edificabilidad residencial del conjunto de los suelos urbanizables o urbanos no consolidados con destino residencial.

También el artículo 10 de la Ley 2/2008, de 20 de junio, del Texto Refundido de la Ley de Suelo determina que las Administraciones Públicas competentes en materia de ordenación territorial y urbanística deberán, entre otros, destinar suelo adecuado y suficiente para usos productivos y residencial, con reserva en todo caso de una parte proporcionada a vivienda sujeta a un régimen de protección pública. Esta reserva, como mínimo, comprenderá los terrenos necesarios para realizar el 30 por ciento de la edificabilidad residencial prevista por la ordenación urbanística en el suelo que vaya a ser incluido en actuaciones de urbanización. Este Plan General destina un 33,06% de superficie edificable residencial del conjunto de los suelos urbanizables o urbanos no consolidados (Directriz 77. 2 e).

Las viviendas protegidas a construir están previstas en las unidades de actuación y sectores de suelo urbanizable, lo que no generará concentración de las mismas. Se ha establecido, preferentemente, la tipología arquitectónica alineada para la vivienda protegida, que es la que mejor se adapta al medio donde se inserta (Directriz 78).

I) INFRAESTRUCTURAS DE SERVICIOS

En cuanto a las infraestructuras se mantienen las existentes y se proponen como nuevas las de aparcamiento en el sector de suelo urbanizable no ordenado San Roque y el punto limpio en el sector industrial ordenado Las Cruces Industrial.



- 1 OCT 2012

