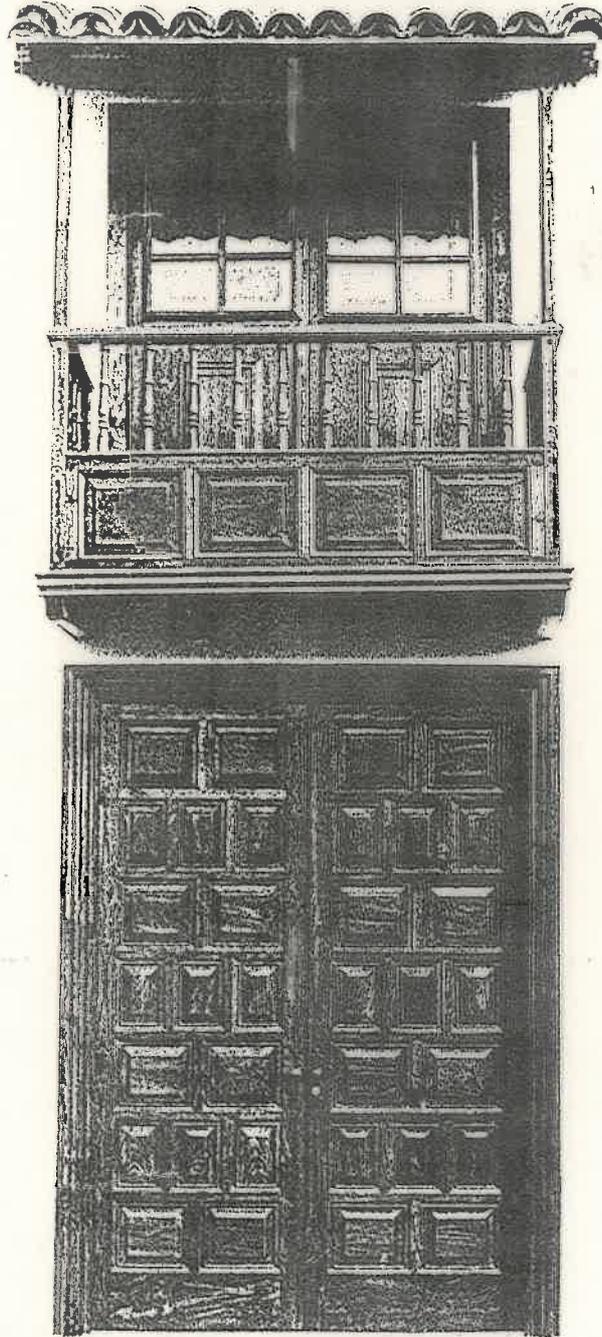


EXCMO. AYUNTAMIENTO DE LA VILLA Y PUERTO DE
GARACHICO
NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO
1988



MEMORIA DE ORDENACION

DIGITALIZADO

TEXTO REFUNDIDO

Excmo. Ayuntamiento de la Villa y Puerto

de

G A R A C H I C O

NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO MUNICIPAL

1988

=====
MEMORIA DE ORDENACION URBANISTICA
=====

Equipo Redactor:

FEDERICO GARCIA BARBA
Arquitecto



TEXTO REFUNDIDO

Exp: 90/5-53
Junio de 1990

Normas Subsidiarias de Planeamiento de Garachico

MEMORIA DE ORDENACION URBANISTICA

	página
INDICE:	
INTRODUCCION	6
CAPITULO PRIMERO: <u>MARCO GENERAL Y ADMINISTRATIVO</u>	
1.1 - Objeto del encargo	9
1.2 - Justificación	9
1.3 - Actos urbanísticos previos	10
CAPITULO SEGUNDO: <u>DIAGNOSIS URBANISTICA</u>	
2.1 - Los problemas generales del municipio	13
CAPITULO TERCERO: <u>CRITERIOS Y OBJETIVOS DE PLANEAMIENTO</u>	
3.1 - Objetivos generales	18
3.2 - Objetivos concretos	19
CAPITULO CUARTO: <u>CLASIFICACION DEL SUELO</u>	
4.1 - Régimen Urbanístico del Suelo en el territorio municipal.	23
4.2 - Las propuestas de estructura viaria general.	24
CAPITULO QUINTO: <u>DESARROLLO DEL SUELO URBANO</u>	
5.1 - Tipos edificatorios.	25
5.2 - Ordenación detallada de los núcleos de población.	26
A.- La Caleta de Interian	
B.- Las Cruces - Cementerio	
C.- San Pedro de Daute	
D.- Garachico	
E.- El Guincho	
F.- San Juan del Retiro	
G.- Genovés	
H.- La Montañeta	
5.3 - El Plan Especial de Protección del Casco de Garachico.	32
5.4 - Las Areas de Actuación en Suelo Urbano.	33
5.5 - Los Estudios de Detalle.	40

Normas Subsidiarias de Planeamiento de Garachico

MEMORIA DE ORDENACION URBANISTICA

página

INDICE:

CAPITULO SEXTO: DESARROLLO DEL SUELO APTO PARA URBANIZAR

- | | | |
|------|---|----|
| 6.1- | La propuesta para el planeamiento parcial | 43 |
| 6.2- | Los sectores de Suelo Apto para Urbanizar | 43 |
| 6.3- | Convenio Urbanístico Tipo | 51 |

CAPITULO SEPTIMO: LA ORDENACION DEL SUELO RUSTICO

- | | | |
|------|---|----|
| 7.1- | Consideraciones generales sobre el Suelo Rústico. | 54 |
| 7.2- | La franja marítimo terrestre. | 54 |
| 7.3- | La protección de la actividad agrícola. | 55 |
| 7.4- | Los espacios naturales y el paisaje. | 55 |
| 7.5- | Las reservas para las infraestructuras. | 56 |

Normas Subsidiarias de Planeamiento de Garachico

PLANOS DE ORDENACION

INDICE:	Escala
O.1.a-Clasificación del Suelo Municipal	1:10.000
O.1b.-Clasificación del Suelo Municipal	1:10.000
O.2.-Ordenación General	1: 5.000
O.3.-Parcelario de Garachico (Casco)	1: 2.000
O.4.-Ordenación Detallada	
O.4.1.- La Caleta de Interian	1: 2.000
O.4.2.- Las Cruces y San Pedro de Daute	1: 2.000
O.4.3.- Garachico	1: 2.000
O.4.4.- El Guincho	1: 2.000
O.4.4.- San Juan del Reparó	1: 2.000
O.4.5.- Genovés	1: 2.000
O.4.6.- La Montañeta	1: 2.000

El proceso de redacción de todo plan urbanístico comporta una suma considerable de esfuerzos. A lo largo de los meses transcurridos desde el inicio de los trabajos, muchas han sido las contribuciones que se han sumado al trabajo del equipo redactor, colaborando estrechamente a la consecución de estas Normas Subsidiarias de Planeamiento del municipio de Garachico. La relación que sigue recoge el conjunto de personas que han colaborado en estos trabajos.

Federico García Barba, Arquitecto Director.
Juan Manuel Palerm Salazar, Arquitecto.
Jorge Gorostiza Lopez, Arquitecto.
Leopoldo Tabares de Nava y Marín, Arquitecto.
Severo de la Fé Hernandez, Geógrafo.
Alberto Gonzalez López, Abogado.
Alejandro Cordero Diaz, Aparejador.
Juan Luis Bermejo García, estudiante de Arquitectura.
Silvestre García González, " "
Tomás León " "
Manuel Alvarez Sanchez " "
José C. Pérez Alcalde-Schwartz " "
Rosa Cubillo " de Bellas Artes.
Cecilio Pérez Cáceres, Delineante.
Regina Marrero Fumero, Delineante.
Candelaria Fdez. Navarro, Mecanografía.
M. Pilar Díaz Fernandez, Mecanografía

El equipo redactor quisiera dejar constancia de nuestro agradecimiento asimismo al Alcalde y Concejales de Garachico, en especial a los miembros de la Comisión de Urbanismo por su participación con sugerencias, discusiones de trabajo, suministro de datos y todas las facilidades que a lo largo de estos meses han venido prestando, colaboración que estimamos imprescindible para el buen resultado de este proceso, que justamente ahora acaba de iniciarse.

De manera expresa queremos reflejar nuestro agradecimiento a los miembros de la Oficina Técnica que con su colaboración y asesoramiento en todo momento, nos ha permitido llegar a conocer a fondo muchas de las características urbanísticas de este municipio.

Por el equipo redactor de las Normas Subsidiarias de Planeamiento.

Federico García Barba



NORMAS SUBSIDIARIAS DE GARACHICO.

INTRODUCCION

Las Normas Subsidiarias de Planeamiento son un instrumento urbanístico de singular importancia para el desarrollo de un municipio. Permitirán determinar la discusión sobre la distribución del crecimiento urbano de los distintos núcleos del municipio así como la definición de aquellos parajes y edificios que deban conservarse. Dentro de cada barrio se ha planificado el lugar reservado para las escuelas y otros equipamientos necesarios, el trazado de las nuevas calles, la forma general de las casas que se construirán en el futuro, de las plazas y otros espacios verdes así como la adecuada protección del paisaje. En resumen y en nuestro caso, como será Garachico en los próximos 15 años, aprovechando los recursos con los que se cuenta actualmente para conseguir entre todos el progreso y el desarrollo ordenado de este municipio.

Para conseguir todo esto, las propuestas del Plan Urbanístico que se presenta, deberán por encima de todo, velar por el interés colectivo de la comunidad, y en función de este, y de los intentos para solucionar aquellos problemas fundamentales que tiene el municipio, encauzar y servir de marco de referencia a las iniciativas particulares. Partiendo de esta base, que las propuestas se hacen para el beneficio de todos, es cuando el Plan habrá podido ser ampliamente entendido y aceptado como propio.

En función de esta importante responsabilidad parece lógico suponer que la elaboración del Planeamiento ha requerido de un proceso largo y muy minucioso, donde se han abordado sucesivamente las etapas que permitieron avanzar en su resolución con la tranquilidad de que las decisiones que se han ido tomando están bien fundamentadas.

En primer lugar, se ha tenido que proceder a actualizar unas bases cartográficas muy anticuadas y a estudiar la forma del territorio que comprende el termino municipal, su encaje en la comarca geográfica, la estructura de los diferentes nucleos de población y sus tipos de construcción, la distribución de las actividades y el nivel de urbanización en cada uno de ellos, las características de los asentamientos marginales. En definitiva, el territorio y su aprovechamiento por el hombre, su dinámica y las transformaciones experimentadas en el pasado, lo que ha permitido extrapolar y conocer las diversas expectativas de cara al futuro.

En esa primera etapa, se recogió toda la información disponible así como las diversas sugerencias de personas que conocen la trayectoria del municipio y la comarca; este material permitió al equipo redactor después de elaborar y estudiar todos estos datos, tener un conocimiento aceptable de todos los problemas que afectan a Garachico. Por ello esta primera etapa se denomina de INFORMACION y ha ido seguida de un proceso de reflexión que evaluó aquellos problemas y estudió las prioridades para señalar unos objetivos específicos en el denominado DIAGNOSTICO URBANISTICO.

En la siguiente fase, y a partir de unas hipótesis de crecimiento de la población y de la ocupación prevista de suelo, una vez dimensionada la evolución de las actividades y de las necesidades colectivas, se han elaborado directrices generales de lo que en su día será el Plan. Para ello se profundizó en aquellos problemas que quedaron enfatizados por el diagnóstico y en sus posibles soluciones, se han discutido diferentes alternativas de las cuales se propone una de ellas, la considerada más adecuada por el equipo redactor en lo que se denomina el AVANCE DE PLANEAMIENTO. Este es un momento muy significativo dentro del proceso que se comenta, porque si bien el Avance no tiene el grado de concreción de las Normas Subsidiarias definitivas, los trabajos realizados tenían un nivel de desarrollo suficiente como para poderse comentar y discutir por todos los habitantes y personas comprometidas con Garachico. Así las tendencias del crecimiento, la definición de los nuevos trazados viarios, la dotación de los equipamientos necesarios o las previsiones acerca de la clasificación del suelo, serán algunos de los temas acerca de los cuales se pudieron manifestar opiniones y elaborar sugerencias, y para ello los documentos preparados han podido ser consultados por cualquier persona en las oficinas del Ayuntamiento.

Una vez concluida la EXPOSICION PUBLICA DEL AVANCE se inició la última etapa de elaboración del Plan, en la que a partir de aquellos objetivos y de aquellas propuestas ya esbozadas, y del estudio cuidadoso de las sugerencias recibidas, se redactarán los documentos gráficos, cálculos y normas que explican, de manera muy detallada, el tipo de ciudad y las intervenciones sobre el territorio que se quiere ir realizando, la manera de articular los medios disponibles para lograrlo, y las reglas de juego de dicha construcción, la imagen del desarrollo futuro de Garachico y la explicación de los instrumentos para su gestión contenidos en unos documentos que una vez fueron debatidos por el Ayuntamiento en pleno, este realizó su APROBACION INICIAL, volviendo a ser expuestos al público, con lo que se entró esta vez a discutir todos los aspectos generales y parciales de cada una de las intervenciones que se proponían.

La participación del conjunto de la población fué de nuevo una herramienta valiosa, en ese caso, para sopesar el alcance de cada una de las propuestas detalladas y volver a estudiar las posibles alternativas con el acuerdo entre los interesados y la Corporación Municipal.

Una vez resueltas completamente con el equipo técnico municipal, las alegaciones presentadas, el Ayuntamiento aprobó provisionalmente las Normas Subsidiarias de Planeamiento correspondiendo a la Comisión Provincial de Urbanismo, organismo dependiente de la Consejería de Política Territorial la APROBACION DEFINITIVA. Ocurrida esta, las Normas Subsidiarias de Planeamiento constituyen el marco legal que regirán en el futuro las actuaciones urbanísticas y la construcción a desarrollar en todo el territorio municipal.

Concluidos los trabajos y la tramitación sucesiva de la documentación se ha finalizado un proceso largamente desarrollado para incorporar Garachico a la legalidad urbanística que se remonta al año 1968 en que se iniciaron los primeros trabajos para la ordenación urbanística del municipio de Garachico.



MEMORIA DE ORDENACION URBANISTICA

CAP. PRIMERO: MARCO GENERAL Y ADMINISTRATIVO

1.1.- Objeto del Encargo y Antecedentes

El trabajo que se presenta: Información Urbanística, Diagnósis y Propuesta de Plan para Aprobación Inicial, define la segunda entrega de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Garachico cuyo objeto consiste en la revisión y actualización del planeamiento existente en este municipio que se concreta hoy en día en la Delimitación de Suelo Urbano aprobada definitivamente en Enero de 1982.

La redacción de las Normas Subsidiarias de Planeamiento en curso de ejecución, fueron contratadas a este equipo en el mes de Noviembre de 1987, iniciándose los trabajos de información inmediatamente.

El encargo se realizó directamente por el Ayuntamiento de Garachico, habiendo éste recibido una subvención para su ejecución de la Consejería de Política Territorial del Gobierno Autónomo Canario a través de un Convenio de Financiación suscrito con la Sociedad Gestión Urbanística de Santa Cruz de Tenerife.

1.2.- Justificación

Las Normas Subsidiarias de Planeamiento del municipio de Garachico se ejecutan para la sustitución del vigente régimen urbanístico que por las razones que más adelante se especifican, ha quedado obsoleto.

De acuerdo al artículo 91 b. del Reglamento de Planeamiento, las Normas Subsidiarias de Planeamiento tienen por objeto la clasificación del territorio municipal en Suelo Urbano, Urbanizable y No Urbanizable o Rústico, cada uno de ellos con las correspondientes categorías específicas que se puedan definir si así se estima oportuno.

La conveniencia y oportunidad para su redacción se justifica por las siguientes razones:

- La necesidad imperiosa de contar con un marco legal urbanístico para todos aquellos núcleos que no quedaron recogidos por la Delimitación de Suelo Urbano de 1982 y que comprendería a San Juan Degollado, El Cementerio, el Guincho, San Pedro de Daute, Garachico y la Montañeta.

- La escasez del ámbito del Suelo Urbano delimitado que debido a insuficiencias cartográficas y al crecimiento edificatorio producido desde la aprobación de la Delimitación de Suelo Urbano, hace necesaria su ampliación y actualización en aquellos otros núcleos calificados como urbanos, La Caleta de Interián, Las Cruces, San Juan del Reparó y Genovés.
- La grave problemática generada debido a la ausencia de planeamiento en el casco de Garachico que dado su carácter de Conjunto Histórico-Artístico de importancia excepcional debe contar con un marco legal que consagre la conservación y protección de sus edificios históricos más representativos.
- La obligatoriedad de adaptar el planeamiento vigente a las nueva legislación emanada de la Comunidad Autónoma, en cumplimiento de los mandatos establecidos en las Disposiciones Transitorias de las Leyes del Suelo Rústico y de la Declaración de Espacios Naturales de Canarias.

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

1.3.- Actos Urbanísticos Previos

El proceso para la definición de un planeamiento general del municipio de Garachico ha estado caracterizado por una serie de dificultades y sobre todo por un largo período de gestación encontrándose todavía en la actualidad con vacíos de ordenación urbana muy importantes en especial el propio casco de Garachico que debido quizá a su importancia patrimonial no ha podido contar con una calificación urbanística.

La primera iniciativa para la ordenación del municipio data del año 1968, el Plan General de Ordenación Urbana de Garachico redactado por el arquitecto Enrique Seco Gómez. Este Plan que nunca llegó a tramitarse establecía una adecuada calificación del territorio clasificando como suelo urbano todos los núcleos existentes en la actualidad a excepción del Guincho y la Montañeta.

Posteriormente se tramita una Delimitación de Suelo Urbano que es el ordenamiento urbanístico que actualmente tiene vigencia y que fue aprobada definitivamente con fecha de 9 de enero de 1982 por la Comisión Provincial de Urbanismo.

Este trabajo realizado por los arquitectos Fernando Bercedo y Moisés Izquierdo se inició en el el año 1977 siendo aprobado inicialmente el 18 de Septiembre de 1981 por la Corporación Municipal y terminó su tramitación en 1982 con la reserva expresa del casco de Garachico que quedaba pendiente a la tramitación y aprobación del expediente incoado por la Dirección General de Bellas Artes para su Declaración como Conjunto Histórico-Artístico, como consta en el Acuerdo de Aprbación Definitiva.

Esta reserva señalada ha significado la ausencia de facto de un marco legal básico para la protección del patrimonio edificado de Garachico y el recurso al artículo 74 de la Ley del Suelo para la tramitación de licencias en el ámbito del Conjunto Histórico-Artístico con el cúmulo de imprecisiones y dudas que esto genera.

Por otra parte la ausencia de cartografía obligó a dejar fuera de ordenación una serie de núcleos que requerían de una delimitación específica y entre los que se encuentran El Guincho y La Montañeta.

En el curso de la tramitación del expediente para la Delimitación del Suelo Urbano esta se amplió en el núcleo de La Caleta hacia el Este, al objeto de acoger una actuación de la sociedad pública Gestión Urbanística de Santa Cruz que ha servido de base para la promoción y venta de parcelas para viviendas sociales, constituyendo en este polígono el único patrimonio público de suelo con calificación urbana del municipio.

En paralelo a la redacción de la Delimitación de Suelo Urbano se realizó un Estudio para la Ordenación y Catalogación de la Edificación del Casco Histórico de Garachico por los mismos autores de la Delimitación con la colaboración del también arquitecto Sebastián Matías Delgado Campos. Este trabajo fue aprobado inicialmente quedando paralizado posteriormente.

Debido a las insuficiencias señaladas en la Delimitación de Suelo Urbano y en aplicación del convenio entre el Cabildo Insular de Tenerife y la Dirección General de Acción Territorial y Urbanismo se encarga en 1979 un proyecto de Normas Subsidiarias de Planeamiento a los arquitectos Sebastián Matías Delgado y Moisés Izquierdo Alonso del que no se llega a ejecutar ningún trabajo.

Por último cabrá señalar la única iniciativa particular de planeamiento urbanístico y que es el Anteproyecto de Plan Parcial de Urbanización de la Quinta Roja promovido en 1973 por el Sr. Bravo de Laguna y redactado por el arquitecto Sr. Roda Calamita que intentaba tramitarse de acuerdo a la normativa establecida para la ejecución de Planes Especiales Turísticos y que ante la falta de expectativas, fue abandonado.

Recientemente se comienza la redacción de los presentes documentos para la aprobación de unas Normas Subsidiarias de ámbito municipal a la vez que el mismo equipo ejecuta un Plan Especial de Protección y Reforma Interior del Casco de Garachico que garantizará el correcto tratamiento del Patrimonio Histórico Edificado de acuerdo al artículo 20 de la Ley 13/85 del Patrimonio Histórico Español.

CAP. SEGUNDO: DIAGNOSIS URBANISTICA

Una vez concretada la información urbanística habiéndose elegido unos temas para su análisis específico, se está en condiciones de ofrecer una visión sintética de los principales problemas urbanísticos que debe resolver el municipio de Garachico en un próximo futuro, visión que se pasa a exponer a continuación.

2.1.- Los Problemas Generales del Municipio

Los principales problemas que son reflejo de la situación actual del municipio son los siguientes:

A.- La indefinición del papel del municipio de Garachico dentro del conjunto comarcal

La falta de un marco urbanístico de referencia superior al municipal dentro de Daute ha motivado que las intervenciones territoriales que se vienen ejecutando, tengan un alto nivel de aleatoriedad al no existir un estudio de conjunto que canalice y establezca las prioridades para la inversión en el conjunto de municipios de la comarca.

Si a esto añadimos el papel estacionario que Garachico representa dentro de la comarca respecto a la cabecera comarcal Icod, es cuando más evidente se hace la necesidad de profundizar y valorar aquellos aspectos diferenciales que puedan dotar a Garachico de unas expectativas de futuro. En este sentido la propia belleza de su paisaje agrícola así como la enorme riqueza de su patrimonio arquitectónico son dos valores con los que debe contar para la reactivación del municipio.

B.- La ausencia de un motor económico

El progresivo abandono de la agricultura de medianías con el consiguiente traslado de la población al sector de la construcción en el Sur de la isla así como la decreciente rentabilidad de los cultivos del plátano en la costa, son problemas muy serios que tiene planteado el municipio de cara al futuro.

Esta ausencia de perspectivas económicas de crecimiento en los sectores productivos existentes, obliga a un esfuerzo de imaginación que suponga la puesta en práctica de alternativas económicas al interior del municipio que eviten o atenuen en alguna medida la emigración de la población o la necesidad de esta de trabajar en otras zonas de la isla.

C.- La falta de un marco urbanístico adecuado

Las dificultades que han tenido las anteriores Corporaciones Municipales para dotar a Garachico de un Plan Urbanístico son evidentes. Actualmente solo existe una débil cobertura que se concreta en la Delimitación de Suelo Urbano aprobada en 1982 y que contempla solamente a la Caleta, Las Cruces, San Juan del Reparo y Genovés.

Incluso en estos núcleos el perímetro urbano recogido por este documento, no acoge a la totalidad de la edificación existente en los mismos.

Además si se considera la necesidad de establecer unas pautas correctas para la consevación del patrimonio edificado en el casco de Garachico y la voluntad cierta de determinados propietarios de fincas en la costa de proceder a su urbanización es cuando se hace evidente la necesidad de redactar y aprobar un Plan Urbanístico renovado, en este caso las presentes Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal.

D.- El estancamiento del crecimiento poblacional

Del análisis de las curvas de crecimiento demográfico se desprende una característica clara de Garachico que es el estancamiento de su población que sufre una emigración muy fuerte en este siglo. La aparición de una oferta empleo potente en el Sur de la isla y las mejoras de las comunicaciones insulares a través de carretera han frenado en cierta medida este proceso aunque las razones de base siguen subsistiendo.

La inexistencia de un mercado de trabajo al interior del municipio hacen que éste al igual que la práctica totalidad de la comarca de Daute tenga una marcada dependencia del exterior, y necesita por tanto, incentivar medidas que permitan la permanencia de sus habitantes.

E.- La tendencia a la transformación de los cultivos de costa

Las escasas posibilidades de desarrollo para el cultivo del plátano, su decreciente competitividad en los mercados exteriores y el aumento de los costos de producción sobre todo del agua, están orientando a los propietarios a considerar su transformación hacia otros sectores más productivos cuando no al abandono de la producción como ya ocurre en la vecina isla de Gran Canaria.

A raíz de esto las miras de la propiedad están puestas en la transformación hacia usos urbanos de las fincas de cultivo a la vista de los altos rendimientos que se están obteniendo en los aprovechamientos del suelo para usos turísticos en el sur de la isla.

Por otra parte el abandono de las fincas en la costa supondría la destrucción del único recurso productivo con el que se genera riqueza en el municipio. Lo anterior obliga a adoptar actitudes cautelosas en la calificación del suelo costero del municipio considerando solo aquellas iniciativas de urbanización que pueden ser factibles a lo largo de los próximos 20 años, y potenciar por otra parte el mantenimiento de la mayor parte de la actual estructura agraria de la tierra para que pueda ser reconvertida hacia una agricultura más competitiva y que en estos momentos se vislumbra: la producción para el mercado regional de frutas y hortalizas.

En este sentido se detecta también la ausencia de apoyo al cultivo en las medianías para este mismo mercado, los cultivos de papas y verduras que se mantienen son sólo para el autoconsumo de los propios agricultores. Estos deberían apoyarse e incluso subvencionarse para que se puedan integrar en mayor medida en el mercado regional, por esto se echa en falta Cooperativas de Agricultores que resuelvan los problemas de comercialización y distribución y contribuyan a la autoorganización de los propios productores. Este tipo de iniciativas debería ser apoyado desde el municipio estableciendo ventajas fiscales para mantener la propiedad y el uso de la tierra para usos agrarios, así como asesorar a la formación de Cooperativas.

F.- Las dificultades para la pesca

A pesar de las características del mar en la zona, grandes oleajes, ausencia de refugios y desembarcaderos insuficientes, en la comarca se desarrolla una incipiente actividad pesquera que debería apoyarse.

Considerando la ausencia de puertos o refugios pesqueros en toda la zona Noroeste, el más próximo está en el Puerto de la Cruz, debería intentarse la mejora del actual puerto de Garachico para que se convierta en un verdadero refugio de embarcaciones, así como buscar las fuentes financieras para que en un futuro no muy lejano se continúen las obras del puerto iniciadas hace varios años, a la entrada de la villa.

Por otra parte se debería considerar la ejecución de obras complementarias adecuadas al volumen real de pesca posiblemente una lonja de pescados, si se mejora la actual infraestructura.

G.- La existencia de pequeñas industrias

El carácter monumental del casco de Garachico implica que en este núcleo sea muy perjudicial la colocación de servicios, de talleres, almacenes y otros usos industriales de pequeña y mediana envergadura que en otros barrios se localizan al interior de los cascos urbanos.

Por esto se hace imperiosa la necesidad de buscar una localización específica adecuada que permita la ubicación dentro del municipio de estos usos.

H.- Las expectativas del territorio en Garachico

En estos momentos los pocos usos que respecto al turismo se producen en el municipio son derivados de un turismo de paso para contemplar las riquezas patrimoniales que en el casco de Garachico se conservan, así como disfrutar de su paisaje urbano pintoresco. De esta manera el único beneficio que el turismo reporta actualmente al municipio es el derivado de bares y algún que otro restaurante.

Sin embargo las especiales características del casco de Garachico y sus condiciones urbanas hacen posible que se puede ubicar en él y en su entorno próximo servicios para el turismo. En este sentido conviene considerar la utilización de la edificación existente para residencias y hoteles turísticos de características peculiares, que deben complementarse con actividades culturales de tal manera que se atraiga a Garachico un específico segmento de la demanda turística, aquel compuesto por personas de alto poder adquisitivo.

Esto se puede complementar con la promoción de urbanizaciones en su entorno próximo de tal manera que se dinamice también el sector de la construcción fomentando un cierto flujo de capital al que se le deben exigir contrapartidas que contribuyan a la reutilización de ciertos edificios existentes en el casco histórico.

I.- El abandono progresivo del patrimonio edificado del casco

La actual situación de la edificación monumental y tradicional en el casco es relativamente buena, sin embargo se deberían promover medidas que incentivarán su mejora y adaptación a los estándares actuales de confort.

En el caso de aquellos edificios abandonados o los grandes contenedores hoy escasamente utilizados se debería intentar su estudio para proponer su transformación en servicios culturales y de dotación para el turismo, que contribuyan al mantenimiento de todo este gran volumen de edificios infrautilizados y cuando no abandonados.

Esto evidentemente se debe compatibilizar con el mantenimiento y conservación de sus características más sobresalientes lo que requiere un estudio más específico más detallado que el que se puede acometer desde este escalón de planeamiento.

J.- La división geográfica del municipio

La existencia del acantilado costero divide al municipio de Garachico en dos sectores claramente diferenciados: la costa y la zona de medianías.

Estos dos sectores tienen desde el punto de vista de la urbanización un funcionamiento independiente, así los barrios de la zona alta. Genovés, San Juan del Reparó y la Montañeta dependen más de los municipios limítrofes de El Tanque y de Icod que del casco de Garachico.

Por lo anterior se hace necesario estudiar algún tipo de mejora en la actual red de comunicaciones que enlace los distintos barrios del municipio es decir entre la costa y las medianías.

La red viaria debe complementarse con un enlace vertical entre Genovés y San Juan del Reparó con la costa y en los distintos núcleos costeros mejorar determinados aspectos puntuales de la actual estructura de carreteras.

K.- La falta de dotaciones en determinados núcleos de población

La cuantificación efectuada de los equipamientos existentes en los núcleos de población evidencia la necesidad de proceder a mejorar sus dotaciones.

Esto se debe complementar con nuevos equipamientos y espacios libres al servicio de la población que se prevee, con una perspectiva de conseguir un equipamiento adecuado a medio plazo dentro del marco temporal de este planeamiento, teniendo en cuenta las proyecciones de la población más conservadoras como mínimo.

CAP. TERCERO: CRITERIOS Y OBJETIVOS DE PLANEAMIENTO

El diagnóstico urbanístico presentado resume aquellas características más significativas en la actualidad de la problemática urbanística del municipio de Garachico.

Los criterios y objetivos de planeamiento que se deben abordar se deducen por tanto de una manera directa de los problemas detectados a los cuales se debe dar una respuesta o solución a ejercer en los próximos años. Conjuntamente estos objetivos se articulan en una estrategia concreta para optimizar y priorizar el desarrollo escalonado de las propuestas específicas para la mejora significativa del municipio desde el punto de vista urbanístico.

3.1.- Objetivos Generales

1.- Concentración de la Población

El relativo crecimiento de la población en el municipio de Garachico debería potenciarse, concentrando la población en aquellos núcleos ya consolidados, mediante la calificación del suficiente Suelo Urbano y Urbanizable, de tal manera que se satisfaga la demanda existente.

2.- Dotación de los Núcleos Suburbanos

Implicaría la definición y reserva de determinadas parcelas para los usos colectivos y de equipamiento necesarios, así como la mejora y remate de las redes viarias interiores, lo que permitiría la equiparación de estos núcleos con el casco, en cuanto a establecer un nivel de dotaciones concreto.

3.- Conservación de la zona de Medianías

Implicaría la determinación de los componentes del modelo de ocupación territorial en la zona intermedia del municipio, para definir los elementos de planificación urbanística que permitan su conservación y mantenimiento, en lo que tiene una especial importancia la caracterización de la estructura de la propiedad, ligada al uso mixto residencia-agricultura.



4.- Reserva de la zona Costera

Esto significaría la definición de la zona costera como una localización altamente adecuada para los usos agrícolas extensivos, dadas sus inmejorables condiciones para la producción agraria, clima, orografía, etc. Las grandes fincas de plátanos existentes, son unas unidades productivas de primer orden, que deben mantenerse, aunque su rentabilidad vendrá definida en cuanto debe transformarse los cultivos tradicionales hacia otros que otorguen a la agricultura de unas condiciones mejores en el orden económico.

5.- Protección de la corona de bosque

La parte de pinar incluida en el municipio, debe preservarse a toda costa, como garantía de conservación del ecosistema insular, ya que constituye el gran pinar de la comarca, uno de los últimos restos de la gran corona forestal, que en sus orígenes, cubría la isla.

6.- Concentración del suelo urbanizable

Las grandes apetencias de urbanización de la costa del municipio obligan a dotar a esta zona de Suelo calificado como urbanizable desde una doble perspectiva:

- Su localización debe ser próxima a los núcleos existentes de tal manera que se potencie su crecimiento ordenado y contribuyan a la dotación de los déficits que actualmente tienen estos respecto a equipamientos y espacios libres.

- Contemplar sólo aquellos sectores en los cuales existen iniciativas que tengan una factibilidad práctica en los próximos años, es decir aquellas propiedades en las que sus propietarios hayan iniciado gestiones para su planificación ordenada y su puesta en el mercado de solares en la próxima década o suponga una necesidad real del municipio como la zona industrial que se demanda.

3.2.- Objetivos Concretos

El casco de Garachico necesita de un estudio específico y es por lo que las Normas Subsidiarias de Planeamiento estiman como objetivo concreto a desarrollar la elaboración de un Plan Especial de Protección y de Reforma Interior que de acuerdo a la vigente Ley del Patrimonio Histórico Artístico Español aborda la conservación y mejora de la edificación tradicional que existe en este núcleo.

Este Plan se deberá plantear para abordar los siguientes objetivos concretos:

1.- Mantenimiento de la estructura tradicional del casco

La conservación de la forma urbana tradicional en su conjunto, tanto su tejido inicial como la dimensión y la tipología de las edificaciones primitivas, es el objetivo urbanístico más importante que este Plan se propone abordar en el casco de Garachico.

Entendiendo este objetivo, no como una operación de estricta restauración o reparación arquitectónica de los edificios comprometidos, que produciría en el mejor de los casos, un resultado físico estereotipado, una escenografía urbana carente de contenidos, que en nada favorecería las posibilidades de adaptación de nuevos elementos y la transformación de los existentes, sin producir graves distorsiones al conjunto urbano.

2.- Revitalización del Sistema Urbano

Sin merma del objetivo anterior, se pretende la renovación controlada basada en el respeto a los valores intrínsecos existentes, de tal manera que se pueda establecer una redefinición de la ciudad, partiendo del estudio de sus posibilidades futuras, como sistema urbano, tanto desde el punto de vista económico como cultural, que en este caso, van íntimamente ligados.

3.- Preservación de Carácter Residencial del Centro

La transformación de los usos, que se está consolidando, debe controlarse a través de una normativa y unas condiciones de gestión adecuadas.

La consecución de este objetivo, ha de pasar necesariamente, por el estudio de los tipos edificatorios tradicionales y sus razones constructivas, lo que permitirá la propuesta de acciones de mejora y acondicionamiento de las condiciones higiénicas y de comodidad de las viviendas deficientes.

De esta manera, se podrá mantener Garachico como un centro vivo evitando el abandono de los usuarios de los edificios, por el cambio de las actividades.

4.- Redefinición de la Red Viaria Interior

El actual problema circulatorio del casco, inusual en una ciudad de las dimensiones de Garachico, es debido a la inadecuación de las vías existentes y a una indefinición del sistema viario más apropiado.

Por otra parte, al ser un suelo definido como urbano por las Normas Subsidiarias de Planeamiento del municipio, esta es la figura adecuada para profundizar en su ordenación, tal como establece el Reglamento de Planeamiento en su artículo 76.2: En desarrollo de las previsiones contenidas en los Planes Generales Municipales de Ordenación y de las Normas Complementarias y Subsidiarias de Planeamiento, podrán, así mismo, formularse Planes Especiales con las siguientes finalidades:

- a) Desarrollo del sistema general de comunicación y sus zonas de protección del sistema de espacios libres, destinados a parques públicos, zonas verdes, y del sistema de equipamiento comunitario para centros y servicios públicos y sociales a nivel de Plan General.
- b) Reforma interior en suelo urbano.
- c) Ordenación de recintos y conjuntos arquitectónicos históricos y artísticos".

Objetivos, a lo que este Plan debe responder en alguna medida.

Además la Ley del Patrimonio Histórico Español de 1985 establece en su artículo 20 que:

- La declaración de un Conjunto Histórico, Sitio Histórico o Zona Arqueológica como Bienes de Interés Cultural determinará la obligación para el Municipio en que se encuentran de redactar un Plan Especial de Protección del área afectada por la declaración.

Dado que el casco de Garachico tiene iniciado un expediente de Declaración de Conjunto Histórico-Artístico se debería acometer en paralelo la tramitación de este Plan ante el organismo competente en este caso la Viceconsejería de Cultura y Deportes del Gobierno Autónomo Canario.

El reestudio de las necesidades de circulación de vehículos y su diseño, de acuerdo al carácter recoleto del centro, la definición de recorridos y peatonales alternativos y la situación estratégica de algunas zonas de aparcamientos, permitirá la mejora del sistema viario existente.

5.- Estudio de los Espacios Libres y el Equipamiento

La profundización en el estudio de las localizaciones de equipamiento y espacios libres, propuestas por las Normas Subsidiarias de Planeamiento, permitirá un conocimiento más ajustado de costos y de condiciones de diseño de los futuros equipamientos y zonas verdes.

El diseño adecuado de estos, en las áreas de borde en trámite de incorporarse al proceso urbano, como operaciones básicamente residenciales, permitirá su puesta en valor para los propietarios y la obtención gratuita de equipamiento y espacios libres para la comunidad.

Por otra parte, la compaginación de las condiciones de restauración de los grandes contenedores arquitectónicos vacíos, con su uso como equipamientos, contribuirá a la revitalización del casco tradicional.

6.- Posibilitar la Revitalización del Casco

Esto implicará, analizar la redefinición de usos en los edificios, que se podrían generar si se consigue el establecimiento de nuevas actividades económicas, como la potenciación de un turismo de élite, alrededor de actividades culturales y de la calidad urbana que ofrece el casco de Garachico por sí mismo, la aparición de pequeñas industrias artesanales, ligadas a lo anterior, o la consecución de un pequeño puerto de conexión con la isla de La Palma, entre otras hipótesis que se deben barajar a la hora de ofrecer alternativas espaciales y urbanas.

Se ha elegido la figura del Plan Especial de Reforma Interior y de Protección, debido a la complejidad de los problemas a abordar.





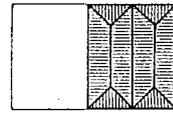
C/ Santa Ana, 16 y 48



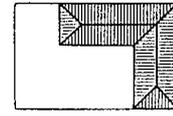
A
C/ Juan Glez. de la Torre, 8 C/ Pérez Zamora, 15



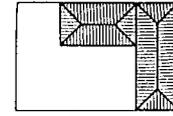
B
C/ Pérez Zamora, 15



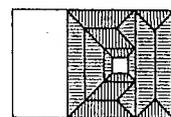
C
C/ Rdquez. de la Sierra, 16



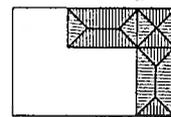
D
C/ Rdquez. de la Sierra, 9



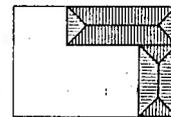
E
C/ Pérez Zamora, 14



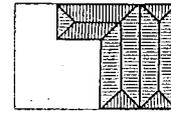
A.1
C/Esteban de Ponte, 64



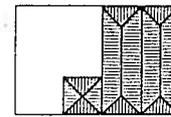
B.1
C/Esteban de Ponte, 2



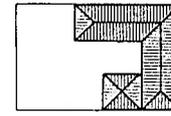
B.2
C/ Santa Ana, 12



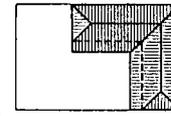
C.1
C/Esteban de Ponte, 32



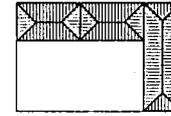
C.2



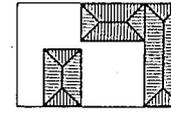
D.1
C/ Pérez Zamora, 4



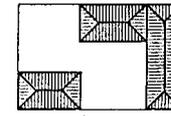
D.2
C/Rdquez. de la Sierra, 9



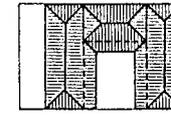
E.1



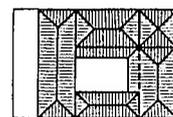
E.2
C/ Juan de Regio, 12



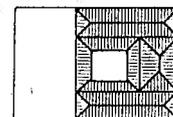
E.3
C/ Pérez Zamora, 5



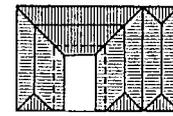
E.4
C/ 18 de Julio, 11



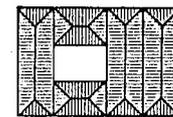
B.1.1
C/Esteban de Ponte, 42



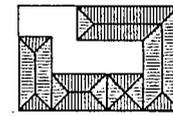
B.2.1
C/Rdquez. de la Sierra, 10



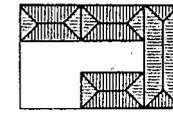
C.1.1
C/Esteban de Ponte, 7



C.2.2
C/Esteban de Ponte, 1



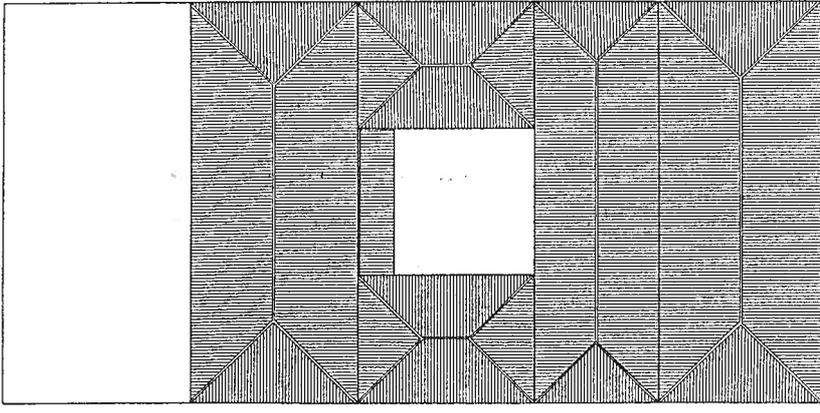
D.1.1
C/Martinez Fuentes, 6



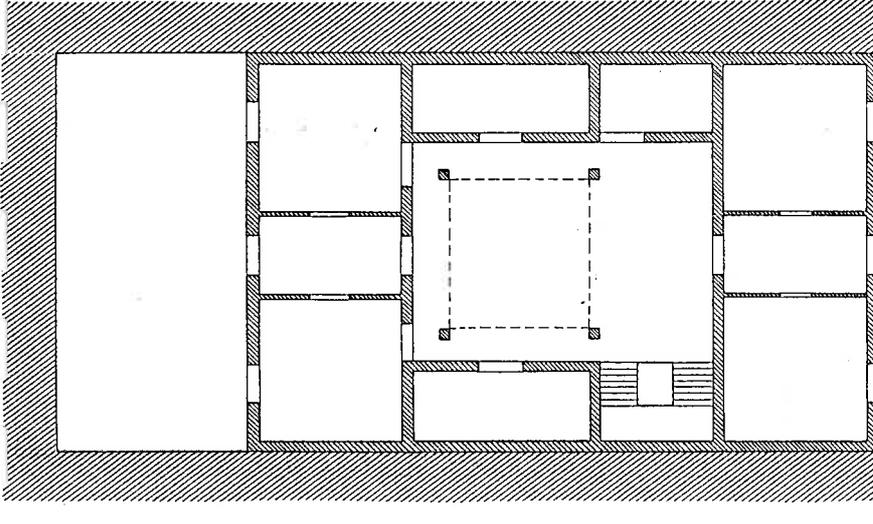
E.1.1
C/Volcan Poniente, 19



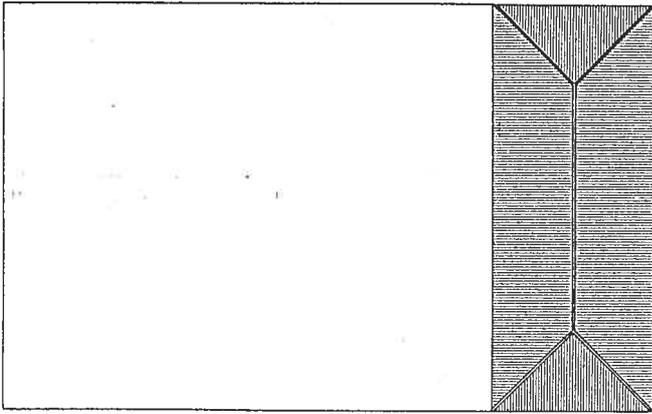
E.2.1
C/ Hoyo Solorzano, 27



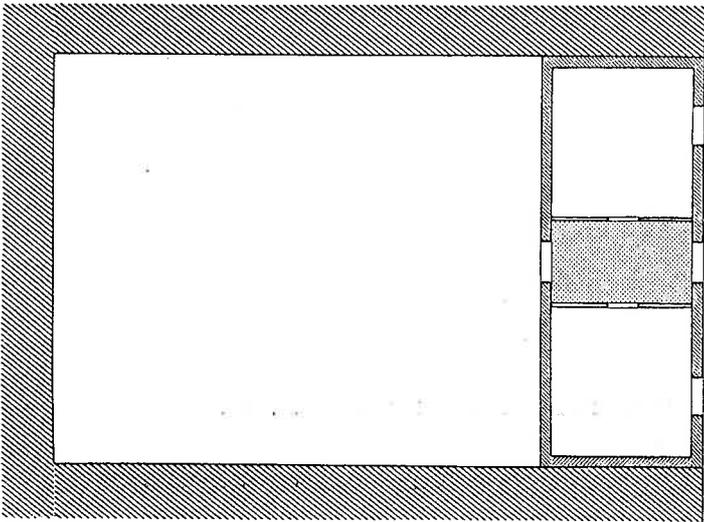
CUBIERTA



PLANTA



CUBIERTA



PLANTA

CAP. CUARTO: LA CLASIFICACION DEL SUELO EN EL TERRITORIO MUNICIPAL

Esta propuesta para la ordenación urbanística del municipio de Garachico contempla por un lado, la clasificación del suelo en Urbano, Apto para Urbanizar y Rústico en la totalidad del territorio municipal, mejoras a la red viaria existente, así como avanzar una ordenación básica para cada núcleo urbano, que defina en estos el alcance del suelo urbano y Apto para Urbanizar y el diseño de la red de calles fundamental para conseguir el desarrollo de estos.

4.1.- Régimen Urbanístico del Suelo en el territorio municipal

Estas Normas Subsidiarias de Planeamiento atendiendo a los criterios establecidos en el artículo 78 de la Ley del Suelo, ha clasificado, como urbanos a la totalidad de núcleos de población existentes en el municipio, incluyendo a La Caleta de Interián, Las Cruces-Cementerio, El Guincho, San Juan del Reparó, Genovés, La Montañeta y Garachico-San Pedro de Daute.

En el Suelo Urbano delimitado se ha incluido prácticamente un 95% de la totalidad de la edificación existente en el municipio y el 100% de la que pertenece a núcleos de población.

El Suelo Apto para Urbanizar clasificado se ha dispuesto de acuerdo a dos criterios: 1.- Su proximidad a los núcleos de población existentes. 2.- Su contribución a dotar de coherencia y unidad a los conjuntos edificados dispersos.

El resto del territorio se clasifica como No Urbanizable o Rústico con las siguientes categorías:

- A) Rústico Litoral.- Incluye aquellos sectores de costa que por sus propias condiciones naturales o por aplicación de la legislación de costas no puede ser ocupado.
- B) Rústico de Protección Agrícola.- Se refiere a aquellas zonas que debido a sus magníficas condiciones para los aprovechamientos agrarios, tanto por tamaño de fincas como por su topografía y accesibilidad, se deben conservar para este uso en el futuro.
- C) Rústico de Protección Forestal o Paisajístico.- En esta categoría se engloban todos los sectores catalogados como espacios naturales por la Ley de la Comunidad Autónoma, Bosque, Acantilado Costero, etc. que deben ser preservados de los aprovechamientos y usos humanos.
- D) Rústico Residual.- El resto del territorio no incluido en las categorías anteriores se incluye en esta y comprende fundamentalmente, las áreas destinadas tradicionalmente a los cultivos de medianías.

4.2.- Las nuevas propuestas de estructura viaria general.

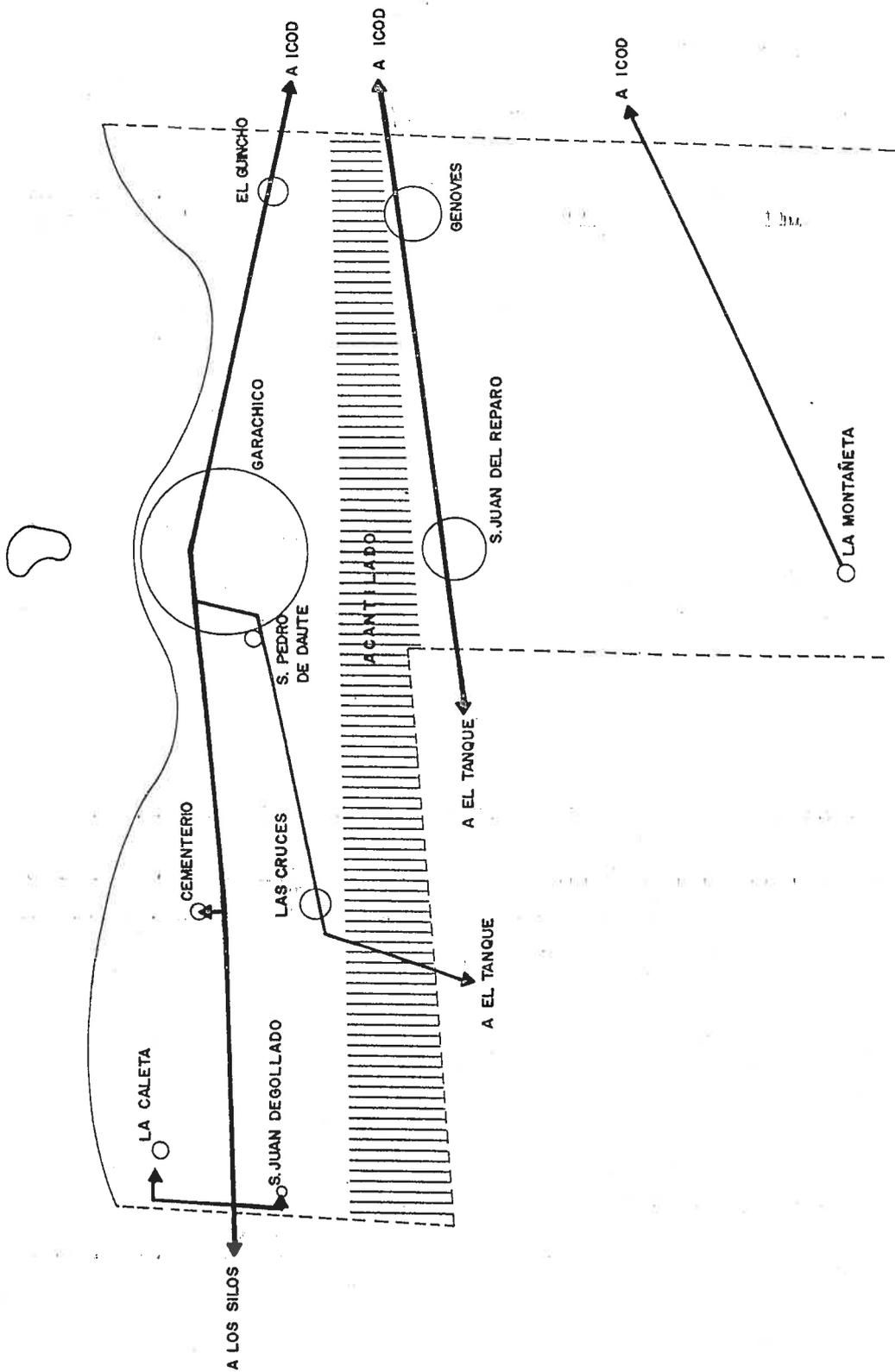
La red actual de accesos por carretera presenta una serie de disfuncionalidades que pueden ser mejoradas con intervenciones concretas que se apoyen en tramos de vias ya existentes.

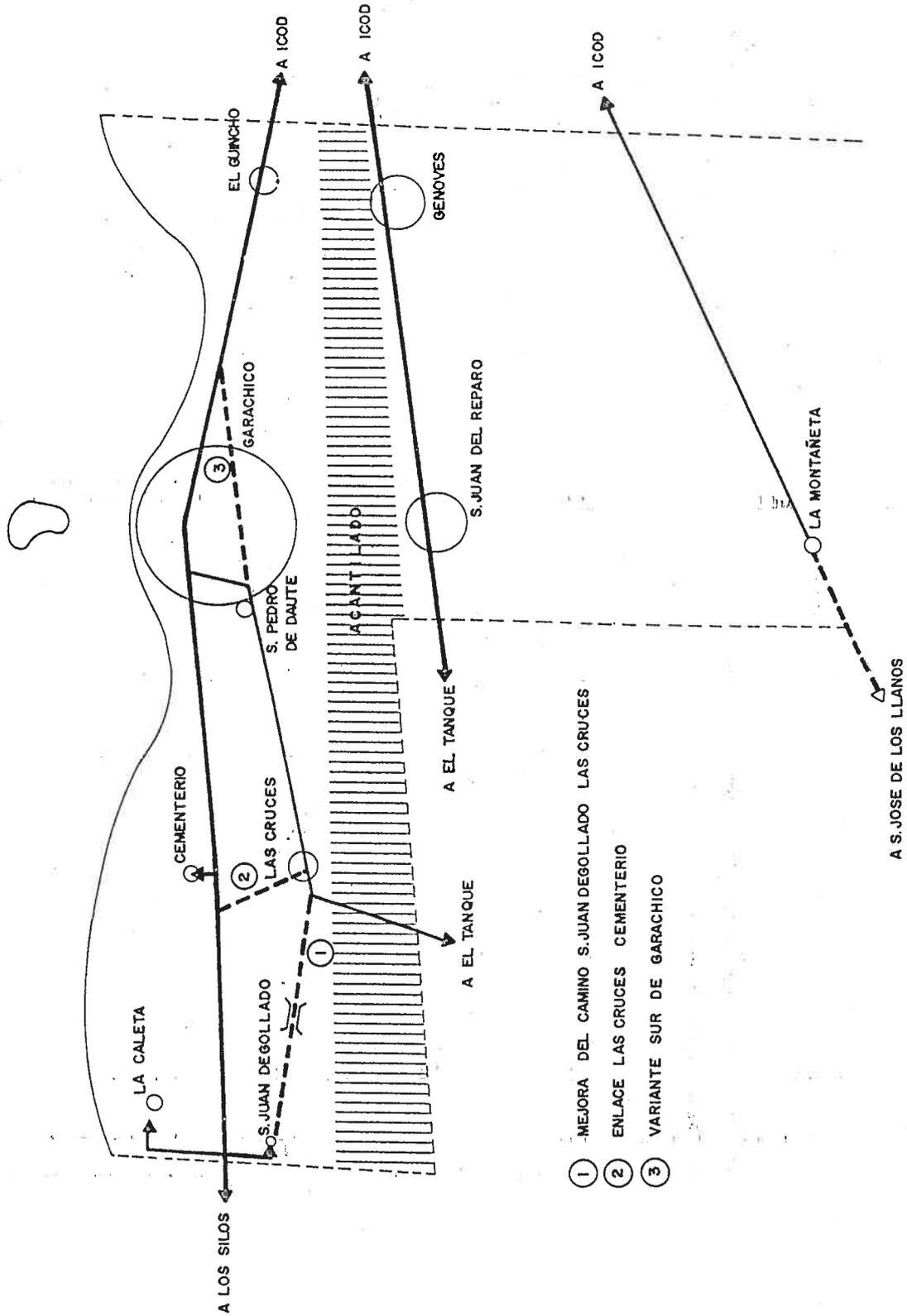
Una primera propuesta consistiría en la mejora del actual camino entre Las Cruces y San Juan Degollado que actualmente se encuentra dividido a falta de ejecutar un pequeño puente. La redefinición de su actual trazado, mejorando su linealidad junto con el puente antes citado contribuirá a aumentar la accesibilidad a las fincas agrícolas existentes en este sector.

Una segunda propuesta sería la ejecución de una via alternativa de comunicación entre Las Cruces y El Cementerio que serviría para dotar de un nexo de unión a estos dos enclaves y contribuiría a dotar de estructura al Suelo Urbanizable allí propuesto, mejorando así la comunicación de Los Silos y Buenavista con la carretera de Guía de Isora al no necesitarse llegar hasta Garachico.

Una tercera mejora de la actual red viaria general consistiría en definir una Variante por el Sur a la actual Via de Ronda que atraviesa Garachico pegada a la costa. Esta via que puede tener ciertas alternativas permitiría además la salida horizontal hacia Icod y hacia Las Cruces de los barrios del Volcán y Los Reyes que hoy cuentan con un único acceso muy dificultoso debido a su trazado y a su pendiente.

Por último, el aprovechamiento mediante su asfaltado de la pista forestal que partiendo de La Montañeta llega a San José de los Llanos, contribuiría a mejorar las comunicaciones de este barrio con el exterior.





- ① MEJORA DEL CAMINO S. JUAN DEGOLLADO LAS CRUCES
- ② ENLACE LAS CRUCES CEMENTERIO
- ③ VARIANTE SUR DE GARACHICO

5.1.- Tipos edificatorios

Se ha estudiado en detalle los distintos asentamientos existentes así como los sistemas tradicionales y modernos de ocupación del territorio por la edificación al objeto de poder establecer los tipos edificatorios que existen en Garachico.

La identificación de los tipos edificatorios ha permitido la concreción de una ordenanza de edificación adecuada. Se podría dividir a éstos en dos grupos significativos, los tradicionales y los modernos.

- La edificación tradicional está presente prácticamente en todos los núcleos de población del municipio. Esta deviene de una concepción agrícola del territorio en la que la edificación se agrupa informalmente en torno a las iglesias o ermitas con una gran ocupación de suelo y con un alto grado de esponjamiento. Los cascos rurales de Garachico presentan una estructura de ordenación irregular y con un bajo nivel de concentración. Es el tipo que se ha denominado como de Casco Tradicional.

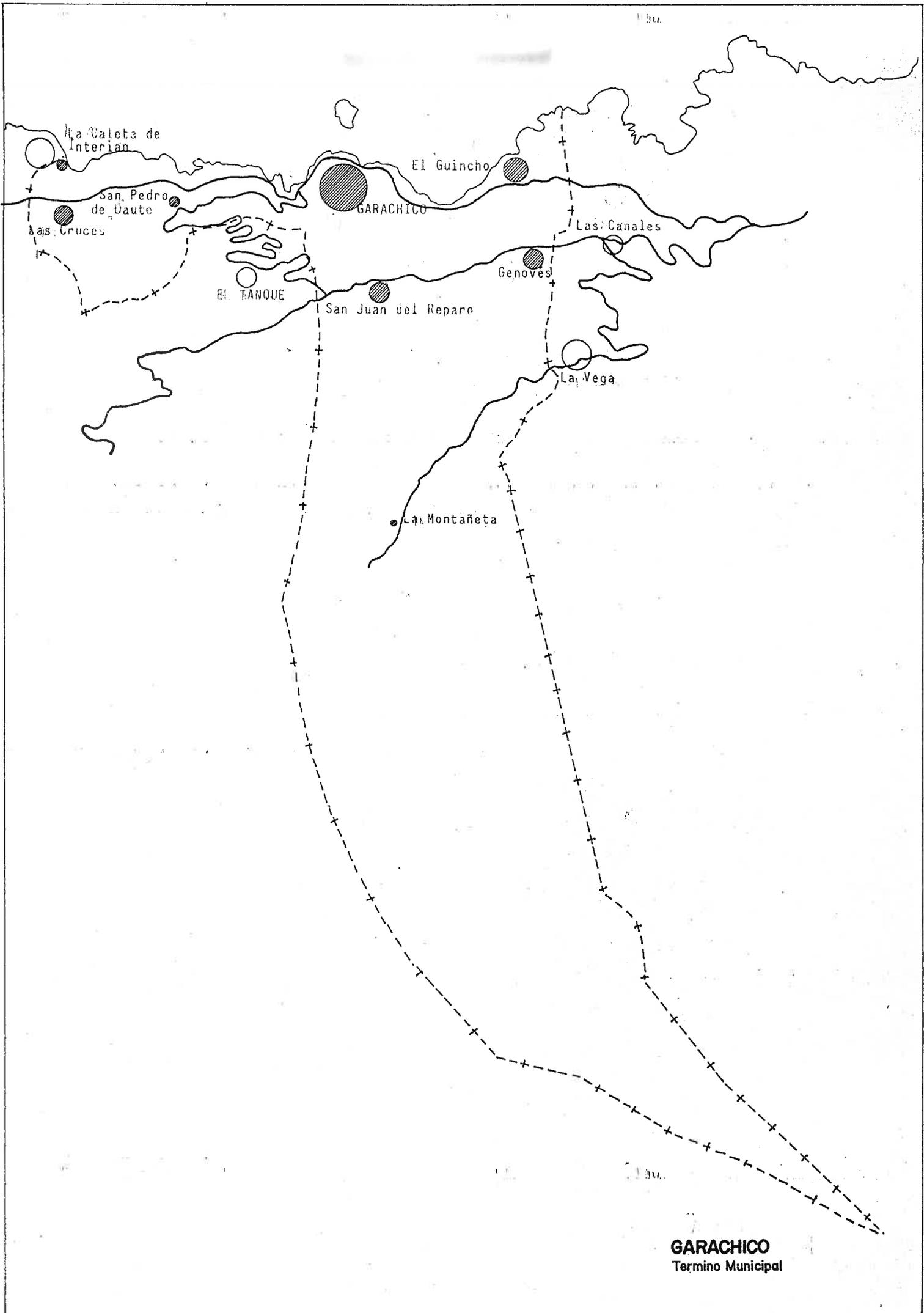
El plan que se propone, pretende la mejora de la estructura general de éstos núcleos con la definición de nuevas conexiones viarias así como potenciar la concentración de la edificación en los mismos sin producir una transformación radical de su imagen tradicional.

- En el casco de Garachico se ha detectado un tipo edificatorio más sofisticado destinado a la residencia y que se origina durante la época de auge del puerto. Se basa en una parcela rectangular de aproximadamente 15 x 20 mts. sobre la que en principio se construye una nave de cubierta a cuatro aguas que se sitúa en el frente de la parcela, definiendo su fachada la alineación de la calle. Sucesivas adiciones a esta construcción inicial da lugar a formas complejas de edificios con patio. Es la edificación en Casco Monumental.

- Los tipos modernos aparecen a mediados de este siglo y corresponden a sistemas de alta ocupación del territorio. Es el caso de la edificación adosada en la que la construcción se produce entre medianeras y cuya alineación se suele establecer paralela al eje de la calle que le da acceso.

- Por último se ha detectado un último tipo edificatorio en el que las construcciones se sitúan aisladamente en sus parcelas y en las variantes unifamiliar o plurifamiliares pero que hoy constituyen una excepción dentro de Garachico.





GARACHICO
Termino Municipal

5.2.- La ordenación de los núcleos de población

El Suelo Urbano en los núcleos de población se ha delimitado teniendo en cuenta la existencia de acceso rodado y los servicios urbanísticos básicos, agua y luz.

1.- La Caleta de Interian

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

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

Respecto a la urbanización promocionada por Gestur, se posibilita una pequeña ampliación de ésta hacia el Este definiéndose dos manzanas en edificación aislada lo que permite en ellas, actuaciones de conjunto.

En este sector se realiza una pequeña avenida arbolada en el entorno de la carretera a los Silos lo que permite un enlace correcto del núcleo con la red viaria general.

Se han destinado varias parcelas para equipamiento, reservándose una gran manzana a la urbanización de Gestur para escolar.

Asimismo se han previsto varias plazas y parques. Entre éstas destaca el frente de la playa que se ha previsto como una gran avenida peatonal ajardinada en contacto con el mar.

El tipo edificatorio básico es el de Edificación Adosada en la Caleta y el de Casco Tradicional en San Juan Degollado.

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

Por otra parte, en las parcelas resultantes de esta nueva urbanización se podría conseguir una mejor homogeneización del conjunto de La Caleta y S. Juan Degollado así como permitir una mejora del Equipamiento con las contribuciones que le corresponde legalmente al Suelo Urbanizable en el momento de su incorporación a Urbano.



B.- Las Cruces - Cementerio

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

La propuesta viaria más importante es la calle de enlace que partiendo del polideportivo de Las Cruces enlazaría con la carretera de Buenavista, pasando por la trasera del restaurante El Trasmallo.

En el Cementerio se ha reservado una parcela para plaza y Centro Cultural mientras que en Las Cruces solo se promueve una nueva parcela para escolar en la idea de que los sectores próximos de Suelo Apto para Urbanizar enjugaran los deficits posibles a la vez que dotarán a estos dos enclaves de una estructura unitaria y más coherente.

En el Cementerio y la parte baja de las Cruces el tipo básico es el de Edificación Adosada mientras que en la parte alta es el de Casco Tradicional.

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

Estos sectores de S.A.U. 4, 5 y 6 se establecen para edificación residencial de baja densidad tipo ciudad-jardín. Se deberá utilizar este tipo edificatorio debido a las dificultades que se desprenden de la desfavorable topografía superior al 15%. En el S.A.U. nº 5 se admite la edificación adosada al objeto de efectuar un enlace correcto con el barrio de Las Cruces.

C.- San Pedro de Daute

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

La estructura urbana conserva su definición actual a excepción de una calle que permitiría el enlace directo entre la carretera de Los Silos y la de Las Cruces que serviría además de remate de este núcleo urbano por el Oeste.

Entre la Quinta Roja y el mar se ha previsto la nueva localización del Campo de Fútbol del municipio, también se ha previsto la reserva de la parcela colindante a la Escuela para su futura ampliación.

En San Pedro el tipo edificatorio que se consolida es el que corresponde a Casco Tradicional.

D.- Garachico

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

En la parte Sur se sitúan dos alternativas de enlace de los barrios del Volcán y los Reyes con San Pedro por un lado y con la carretera hacia Icod por el otro.

El Suelo Urbano incluye todo el casco histórico de Garachico, los barrios antes citados; estos sectores deberán estudiarse en detalle debido a las peculiares condiciones de la edificación tradicional aquí existente. Para ello deberá redactarse un Plan Especial de Protección y Reforma Interior que comprenda a la totalidad de este Suelo Urbano así como el que corresponde a San Pedro Daute. Este Plan deberá contemplar la realización de un catálogo de edificios monumentales a conservar.

La propuesta recoge la totalidad de los equipamientos y espacios libres existentes así como otros nuevos que aparecen en los bordes debido a las desigualdades topográficas.

El actual puerto necesita un estudio más detallado y una ordenación adecuada a la oferta portuaria definitiva para su protección y aprovechamiento.

El resto de la zona costera de Garachico debe estudiarse en detalle al objeto de permitir su aprovechamiento peatonal mediante sendas adecuadas que podrían prolongarse hasta la ermita de San Roque por un lado y hasta el campo de fútbol propuesto frente a la Quinta Roja por otro.

Otra zona a estudiar detalladamente es la que existe en la trasera del Convento y el antiguo Puerto en la cual se debe producir un adecuado recorrido peatonal que conecte los barrios altos de los Reyes y el Volcán con la parte baja de Garachico.

Por la parte alta de Garachico se ha estudiado una vía de enlace alternativo que salve el problema de los temporales y que sirva de remate a las futuras ampliaciones del casco por el Este.

Junto al puerto se ha definido una gran parcela mixta en edificación adosada y aislada cuyo destino ideal sería para un pequeño hotel en el casco de Garachico que aproveche las inmejorables condiciones derivadas de su posición frente al antiguo puerto.

Respecto al actual Campo de Fútbol se ha previsto su aprovechamiento como zona cultural y comercial para lo que se han definido más pautas de alineaciones que deben considerarse como indicativas.

En la parte baja de Garachico el tipo edificatorio básico es el de Casco Monumental debido a que aquí se conservan las edificaciones más importantes del núcleo y a las que se pretende proteger mediante una ocupación baja del parcelario y unos aprovechamientos en consonancia con lo existente.

El resto se conceptúa como Casco Tradicional a excepción del barrio del puerto que se ha definido como Edificación Adosada.

Al Este del núcleo Histórico se han programado dos sectores de Suelo Apto para Urbanizar, al objeto de permitir un crecimiento del Casco en un futuro próximo. Estos sectores se han estudiado con especial cuidado y teniendo como referencia tipológica la existente en la zona señalada como de Casco Monumental. Los sectores S.A.U 7 y S.A.U 8 se destinan a vivienda de baja densidad en un tipo arquitectónico intermedio entre la ciudad-Jardín y la edificación adosada para lo que los Planes Parciales que los desarrollen deberán estudiar con especial cuidado la definición de la estructura parcelaria a proponer y la red viaria interior; se ha dibujado una alternativa de trazado interior indicativa de la idea de ciudad que se pretende para la ampliación del Casco de Garachico.

E.- El Guincho

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

La existencia de grandes propiedades en sus contornos hacen que su crecimiento sea bastante dificultoso por lo que la Delimitación que se propone es bastante estricta, carretera abajo.

Un elemento fundamental para la mejora urbana del Guincho es la propuesta de una variante a la actual carretera por el Sur.

Esta variante evitaría el paso directo por la zona consolidada y su traslado hacia el Sur montaña arriba a partir del inicio del túnel. Aunque tiene dificultades topográficas (pendiente superior al 10 %) podría suponer una alternativa al actual trazado además de permitir un mejor acceso a la parte del barrio situada en la ladera.



Se ha previsto una reserva para la ampliación del Colegio existente así como otra parcela para otro colegio. Otros equipamientos y espacios libres se han definido para enjugar la práctica ausencia de estos en el barrio.

El tipo edificatorio básico es el de Casco Tradicional a excepción de la parcelación que se ha originado en años recientes y el desarrollo existente próximo a la costa que se ha conceptualizado como Edificación Adosada.

F.- San Juan del Reparó

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

Los trazados viarios que se proponen tratan de producir calles que vayan adaptándose a la topografía existente, primándose la creación de tramos horizontales.

El Suelo Urbano se prolonga hacia el Este integrando al nuevo colegio de E.G.B. y buscando la unión con el barrio de Genovés.

Los trazados en San Juan del Reparó procuran producir la ampliación del viario a una sección más cómoda (8 mts.) allí donde se produzca la nueva edificación dado que en las actuales circunstancias el acceso rodado es muy dificultoso e imposible cuando se enfrentan dos vehículos.

Se ha reservado una gran parcela próxima al Cementerio para parque y futuro colegio del barrio, que aunque tiene problemas topográficos podría con un adecuado estudio servir a estos fines.

Al lado del Colegio actual a la salida hacia Genovés también se ha calificado una parcela como Equipamiento lo que permitiría su ampliación o la realización de un Polideportivo.

En la parte baja del barrio se ha definido una plaza que responde a la idea de crear un entorno al drago existente. Por otra parte la actual Plaza de la Iglesia se amplía ladera arriba hasta conectar con una parcela reservada para Centro Cultural.

G.- Genovés

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

Se han recogido la totalidad de caminos en los que existe edificación y se han previsto nuevos trazados horizontales de tal manera que contribuyan a completar una cierta malla de accesibilidad.

La red viaria se ha trazado con el mismo criterio que en San Juan del Reparo, es decir ampliando la sección de los caminos existentes al objeto de mejorar la circulación.

Se ha previsto una gran parcela para la localización de otro colegio además del existente así como otra para un Centro Cultural.

En el camino límite con Icod se debería contemplar la posibilidad de establecer un contacto con ese Ayuntamiento para que se aplique la ordenanza de Protección de Caminos (Art. 129 de la N.S. de Planeamiento de Icod) al objeto de garantizar una accesibilidad adecuada.

H.- La Montañeta

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

Se ha reservado una parcela colindante al colegio existente para permitir su ampliación.

5.3.- EL PLAN ESPECIAL DE PROTECCION DEL CASCO DE GARACHICO

Una herramienta fundamental para el desarrollo de éstas Normas Subsidiarias de Planeamiento, está en la redacción de un Plan Especial de Protección del Casco de Garachico.

El Casco de Garachico conserva actualmente las características originales de su edificación. Esto, que fue debido al proceso de hibernación que sufrió la población a consecuencia de la erupción volcánica de 1706, es hoy en día un elemento de extrema importancia para el conocimiento de la evolución histórica y cultural del Archipiélago. Aquí se conservan intactas las formas históricas tradicionales de construcción de la ciudad. Por esto el Casco de Garachico debe tener un tratamiento específico de ordenación urbanística que profundice en el conocimiento de sus características y permita una adecuada reutilización y conservación del patrimonio existente.

Este Plan deberá desarrollarse en consonancia con el Art. 76 y siguientes del Reglamento de Planeamiento y del 20 y siguientes de la vigente Ley del Patrimonio Histórico Español y en especial tener en cuenta lo siguiente.

- Ejecución de un Catálogo de edificios y elementos a proteger que defina las condiciones actuales de los bienes de interés así como el alcance de las intervenciones que se podrían permitir en los mismos.

Este Catálogo deberá contener la relación de los edificios que se consideran como monumentales, además de aquellos otros edificios de interés que contribuyan a conformar la escena urbana y la ocupación actual y que también deberán por tanto protegerse. Asimismo se incluirán aquellos espacios libres interiores y exteriores y otros elementos significativos que dotan al casco de Garachico de las características actuales. Como por ejemplo, jardines privados, marquesinas, grupos escultóricos, etc.

- El Plan Especial deberá definir las actuaciones concretas para determinadas zonas en las que sea estrictamente preciso desde el planeamiento proyectar las características de los espacios urbanos y los aprovechamientos privados. En este sentido el Plan podrá ajustar y precisar las determinaciones en las Areas de Actuación en Suelo Urbano y los Estudios de Detalle previstos por las Normas Subsidiarias.

- Por otra parte se procederá a una definición ajustada de las condiciones generales de edificación para el Casco de Garachico.



El Plan Especial deberá ser consecuente con el destino eminentemente residencial del Casco de Garachico y para ello se deberá proponer la transformación de la edificación existente para usos residenciales incluyendo la perspectiva turística así como el complemento de una oferta de ocio cultural cualificada.

La aprobación del Plan Especial supondrá la devolución de las competencias plenas para el otorgamiento de licencias en el Casco de Garachico sin necesidad de la supervisión de la Consejería de Cultura de acuerdo a lo establecido por la vigente Ley del Patrimonio Histórico Español.

5.4.- Las Areas de Actuación en Suelo Urbano (A.S.U.)

Su objetivo primordial consiste en la obtención gratuita de aquellas parcelas destinadas a equipamientos y espacios libres situadas en el interior de las Areas delimitadas.

Hasta tanto no se produzca la reparcelación de las superficies aprovechables para la edificación y la cesión al municipio de los terrenos destinados a equipamientos no se podrán otorgar licencias de edificación en las Areas delimitadas.

El tipo edificatorio de los equipamientos será homogéneo con los del sector a excepción de que se haga mención expresa.

Si por necesidades de gestión se estimara conveniente, una Unidad de Actuación podrá reajustar sus límites o subdividirse de acuerdo a los criterios expresados en el Art. 117 de la Ley del Suelo, siempre que se tienda a facilitar la gestión y no se desvirtue el sentido de la ordenación.

Para la definición de las Areas de Actuación se ha dado prioridad al Sistema de Cooperación en el que el propietario aporta el Suelo y la Administración ejecuta la urbanización lo que se señala en los diversos cuadros que se presentan a continuación. En los casos en que la cesión del Suelo para Equipamientos o Espacios Libres se demuestre como muy dificultosa se utilizará el sistema de Expropiación.

NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE GARACHICO

ÁREAS DE ACTUACION EN SUELO URBANO

UNIDAD DE EJECUCION: **A.S.U. n° 0**

Nucleo: **LA CALETA DE INTERIAN**

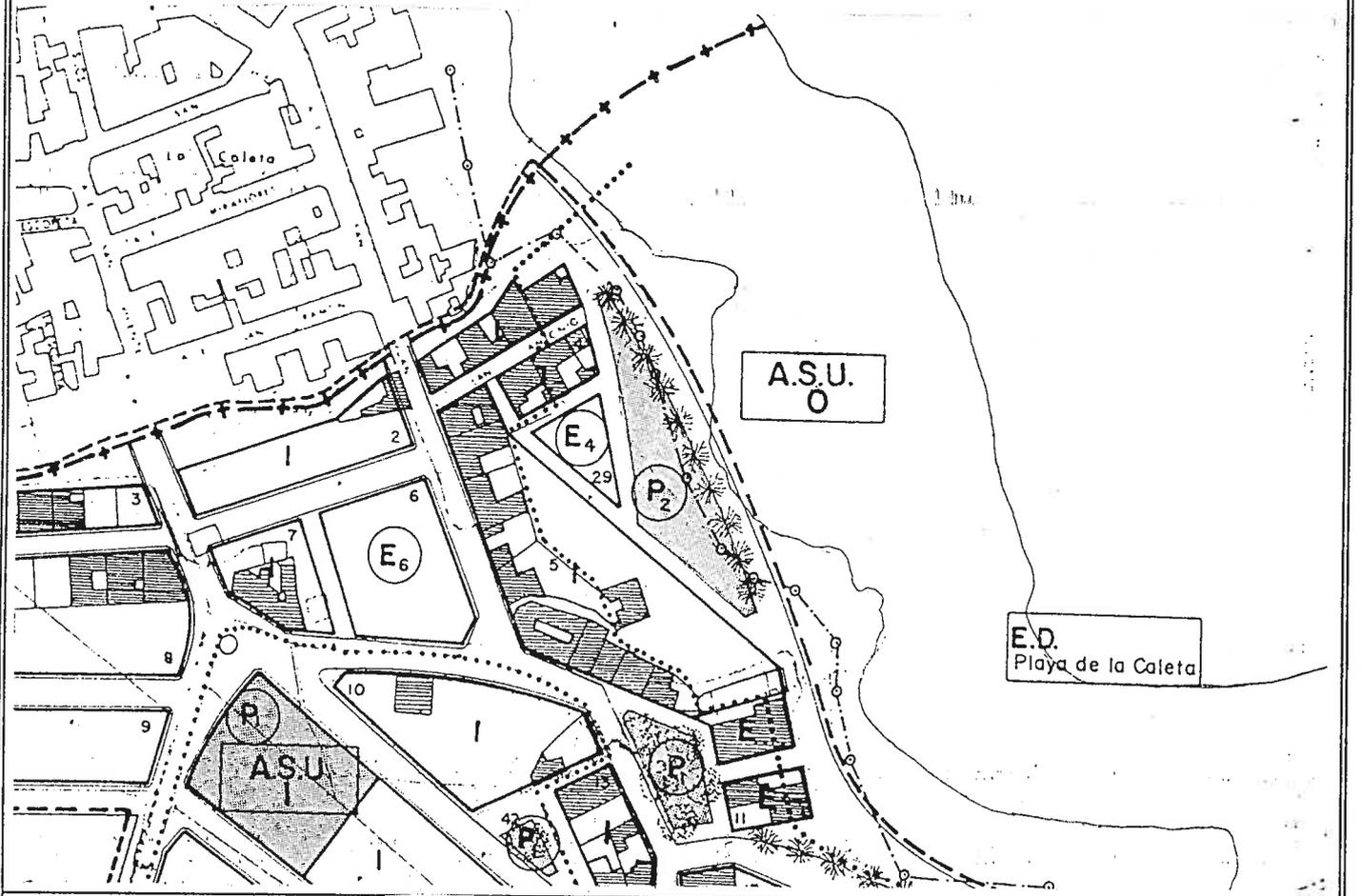
Superficie Bruta: **3.675** m²

	Zona o Sistema	Superficie Neta	Altura Máxima
Tipo Edificatorio	Edif. Adosada	1.725 m ²	3
Equipo Previsto	Centro Cultural	300 m ²	2
Espacios Libres	Plaza. Paseo Maritimo	1.125 m ²	
Red Viaria		525	

Objetivos y Características:

El objeto de esta actuación es la realización de un Centro Cultural y una plaza frente a la playa. Se requiere Estudio de Detalle en franja costera.

Situación:



Escala: 1:2000

0 10 20 30 40 50 ESCALA 1:2000 150 200 mts.

NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE GARACHICO

AREAS DE ACTUACION EN SUELO URBANO

UNIDAD DE EJECUCION: **A.S.U. n° 1**

Nucleo: **LA CALETA DE INTERIAN**

Superficie Bruta: **12.750** m²

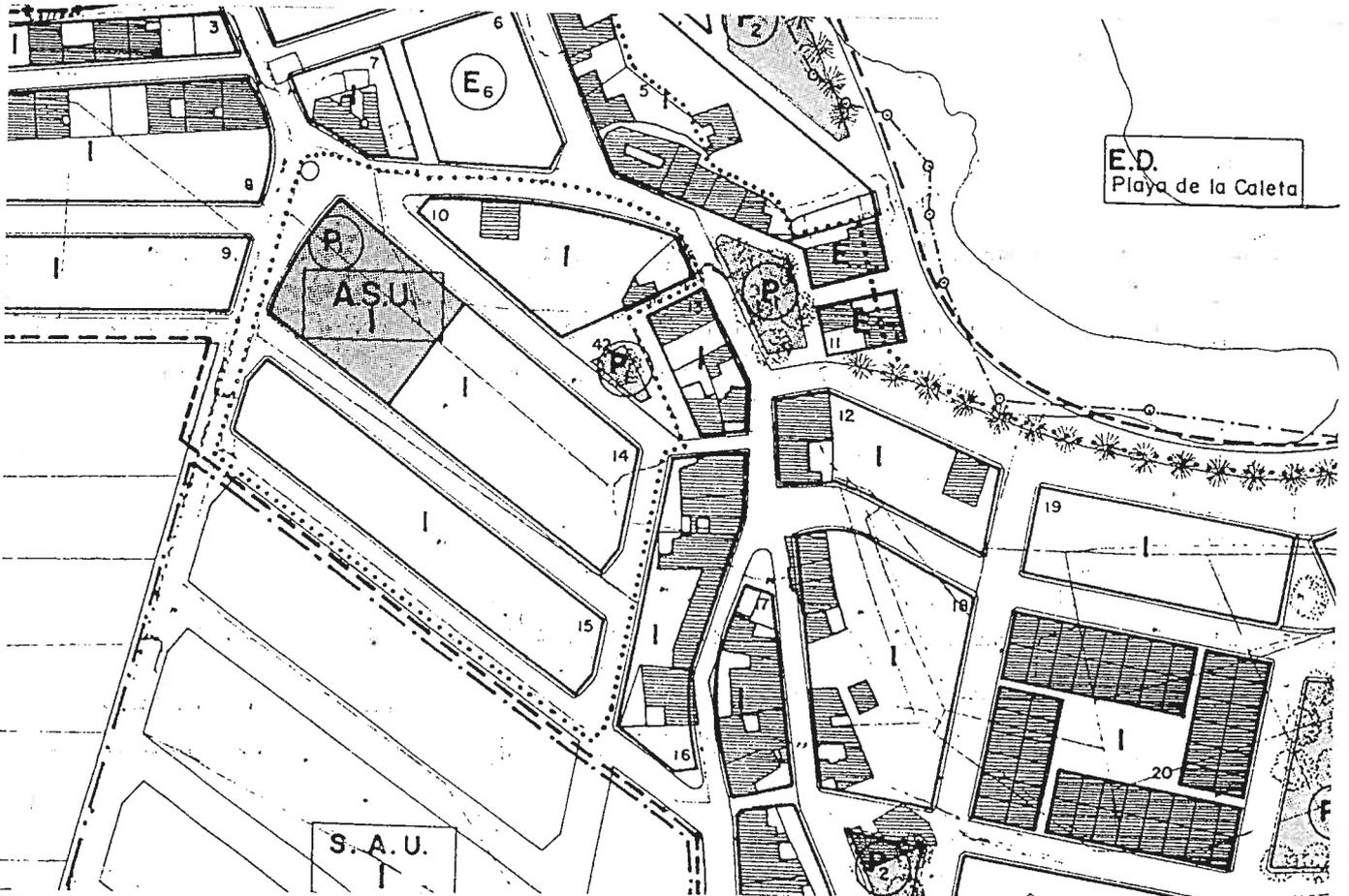
	Zona o Sistema	Superficie Neta	Altura Máxima
Tipo Edificatorio	Edif. Adosada	5.800 m ²	2
Equipo Previsto			
Espacios Libres	Parque de La Caleta	1.450 m ²	
Red Viaria		5.500	

Objetivos y Características:

El Suelo Urbano se ha ampliado en este sector con varias manzanas al objeto de permitir la cesión de una parcela para Parque Público.
Se requiere Estudio de Detalle en franja costera.



Situación:



Escala: 1:2000

AREAS DE ACTUACION EN SUELO URBANO

UNIDAD DE EJECUCION: **A.S.U. n° 2**

Nucleo: **SAN JUAN DEGOLLADO**

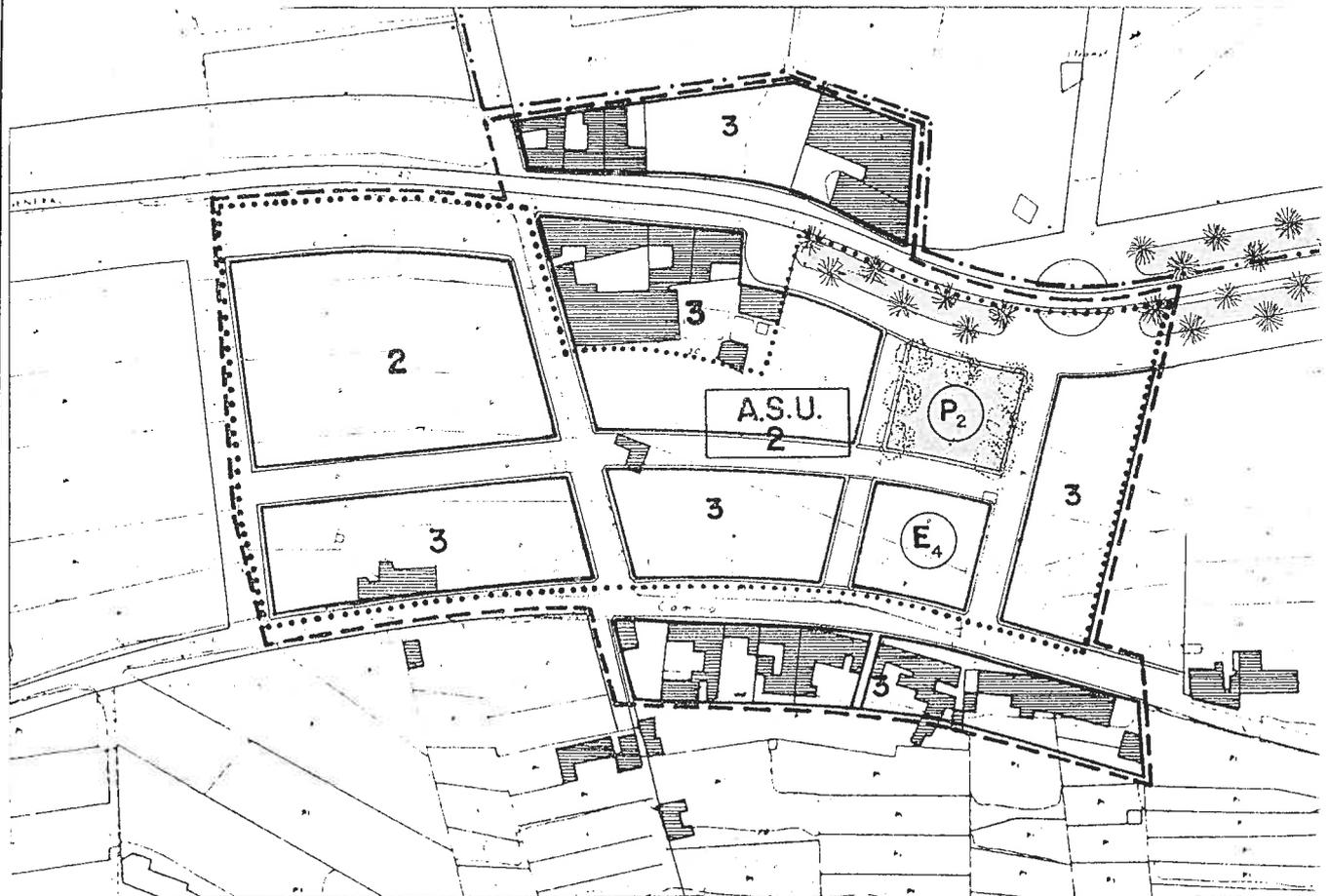
Superficie Bruta: **23.200** m²

	Zona o Sistema	Superficie Neta	Altura Máxima
Tipo Edificatorio	Casco Tradicional	8.760 m ²	2
Tipo Edificatorio	Edificación Aislada	4.500 m ²	2
Equipo Previsto	Centro Cultural	900 m ²	2
Espacios Libres	Plaza Pública	1.170 m ²	
Red Viaria		7.870	

Objetivos y Características:

Consolidación de entorno urbano y obtención de terrenos para una plaza y un centro cultural.

Situación:



Escala: **1:2000**

AREAS DE ACTUACION EN SUELO URBANO

UNIDAD DE EJECUCION: **A.S.U. n° 3**

Nucleo: **LAS CRUCES (Cementerio)**

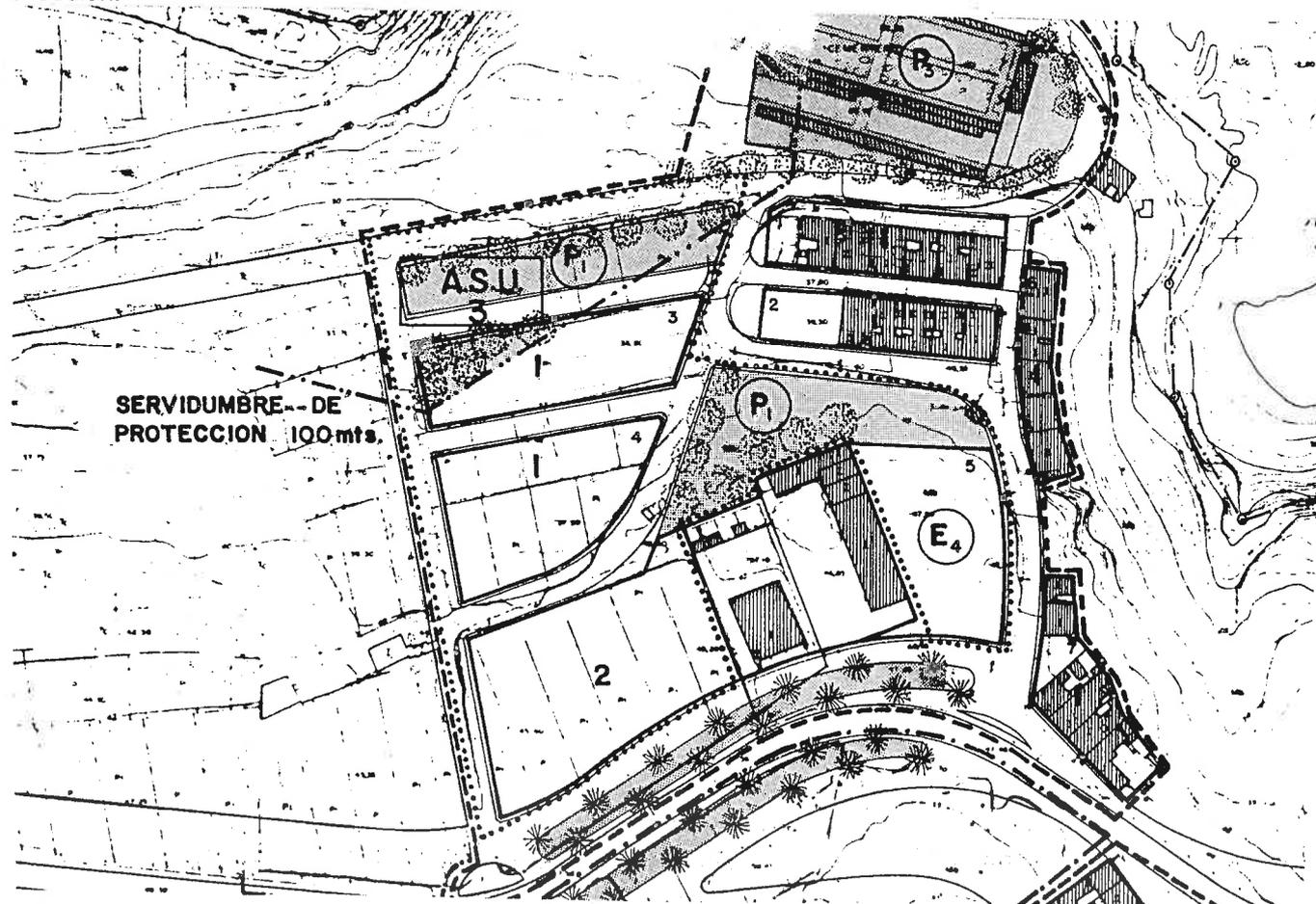
Superficie Bruta: **16.850** m²

	Zona o Sistema	Superficie Neta	Altura Máxima
Tipo Edificatorio	Edif. Adosada	3.520 m ²	3
Tipo Edificatorio	Edif. Aislada	3.380 m ²	2
Equipo Previsto	Centro Cultural	1.750 m ²	2
Espacios Libres	Parque	3.840 m ²	
Red Viaria		4.360	

Objetivos y Características:

Obtención de una parcela para el Centro Cultural del barrio.

Situación:



Escala: 1:2000

NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE GARACHICO

AREAS DE ACTUACION EN SUELO URBANO

UNIDAD DE EJECUCION: **A.S.U. n° 4**

Nucleo: **LAS CRUCES**

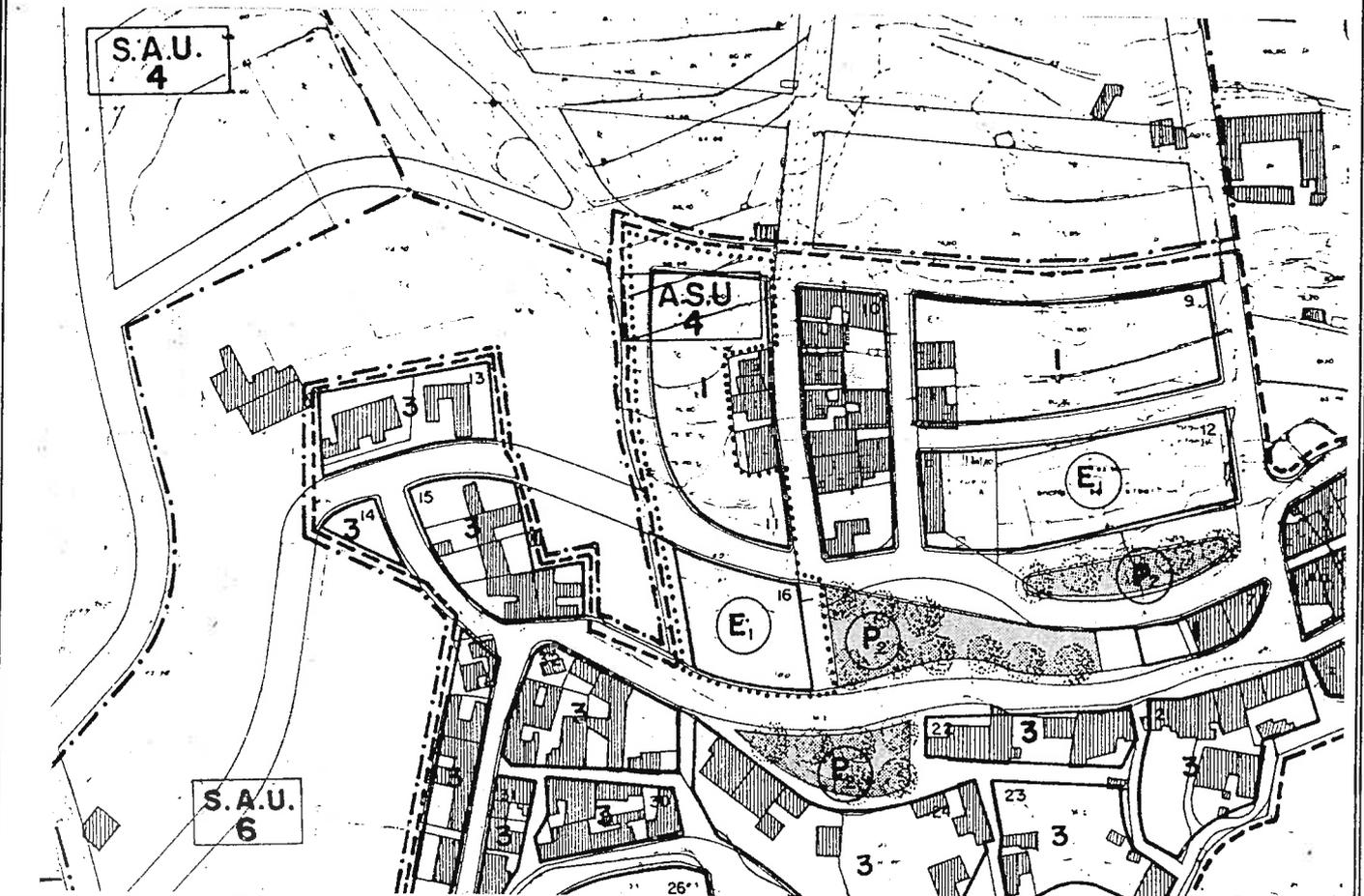
Superficie Bruta: **4.200** m²

	Zona o Sistema	Superficie Neta	Altura Máxima
Tipo Edificatorio	Edif. Adosada	1.600 m ²	3
Equipo Previsto	Centro E.G.B.	900 m ²	3
Espacios Libres			
Red Viaria		1.700	

Objetivos y Características:

Garantizar la cobertura educativa en Las Cruces con la reserva y cesión de una parcela.

Situación:



Escala: 1:2000

AREAS DE ACTUACION EN SUELO URBANO

UNIDAD DE EJECUCION: **A.S.U. n° 5**

Nucleo: **SAN PEDRO DE DAUTE**

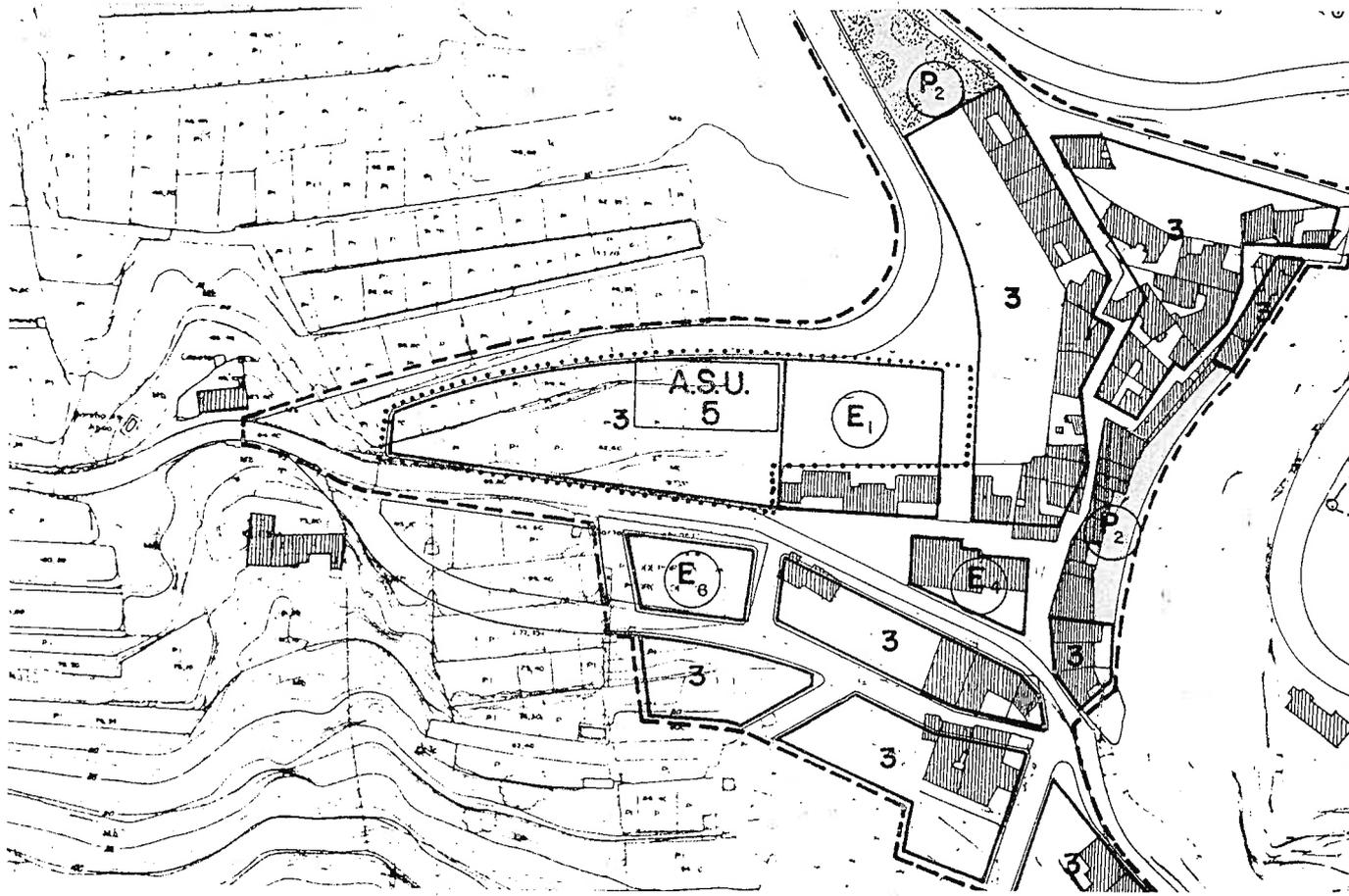
Superficie Bruta: **3.850** m²

	Zona o Sistema	Superficie Neta	Altura Máxima
Tipo Edificatorio	Casco Tradicional	2.400 m ²	2
Equipo Previsto	Centro E.G.B.	1.200 m ²	2
Espacios Libres			
Red Viaria		250	

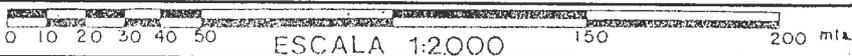
Objetivos y Características:

Reserva de parcela para ampliación de Centro de E.G.B. y la construcción del enlace peatonal previsto en el lateral.

Situación:



Escala: **1:2000**



AREAS DE ACTUACION EN SUELO URBANO

UNIDAD DE EJECUCION: **A.S.U. nº 6**

Nucleo: **GARACHICO (Casco)**

Superficie Bruta: **14.910** m²



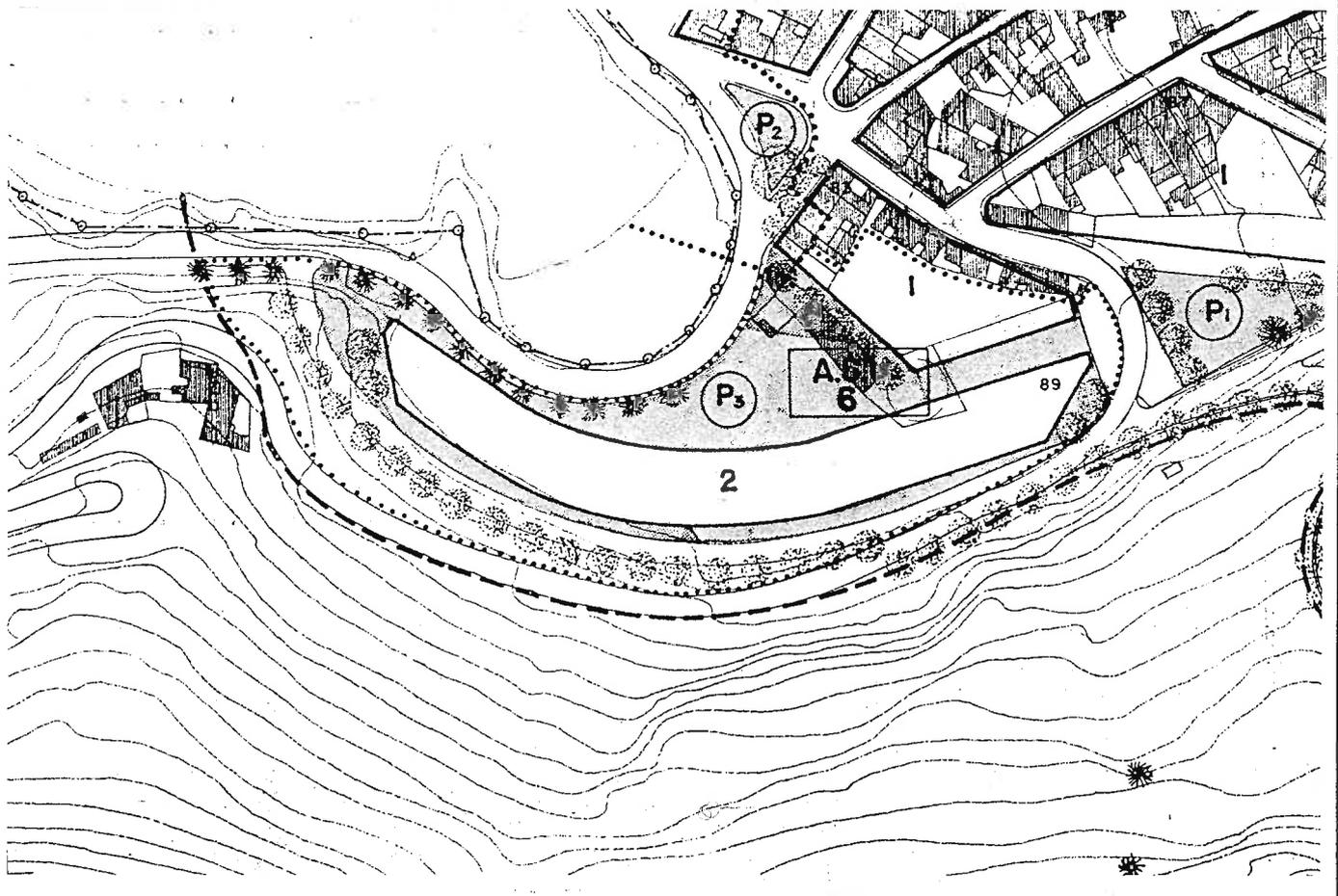
	Zona o Sistema	Superficie Neta	Altura Máxima
Tipo Edificatorio	Edificación Aislada	5.350 m ²	3
Equipo Previsto			
Espacios Libres	Jardines	2.500 m ²	
Red Viaria		7.060	

Objetivos y Características:

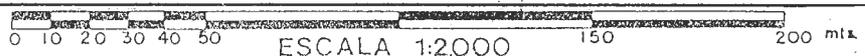
Esta parcela se reserva para la construcción exclusiva de un hotel que se ejecutará parte en Edificación Aislada y parte en Edificación Adosada. Los jardines previstos tendrán el carácter de semipúblicos y servirán para el conjunto de la ocupación y del aprovechamiento como pertenecientes a la parcela.

Las alineaciones se consideran indicativas y deberán reajustarse en relación al aprovechamiento total permitido aunque se deberá conseguir un correcto enlace entre la nueva edificación y las medianeras traseras colindantes.

Situación:



Escala: **1:2000**



AREAS DE ACTUACION EN SUELO URBANO

UNIDAD DE EJECUCION: **A.S.U. n° 7**

Nucleo: **GARACHICO (Casco)**

Superficie Bruta: **9.250** m²

	Zona o Sistema	Superficie Neta	Altura Máxima
Tipo Edificatorio			
Equipo Previsto	Cial., Admon. y Cult.	2.725 m²	3
Espacios Libres	Plaza	6.275 m²	
Red Viaria		250	

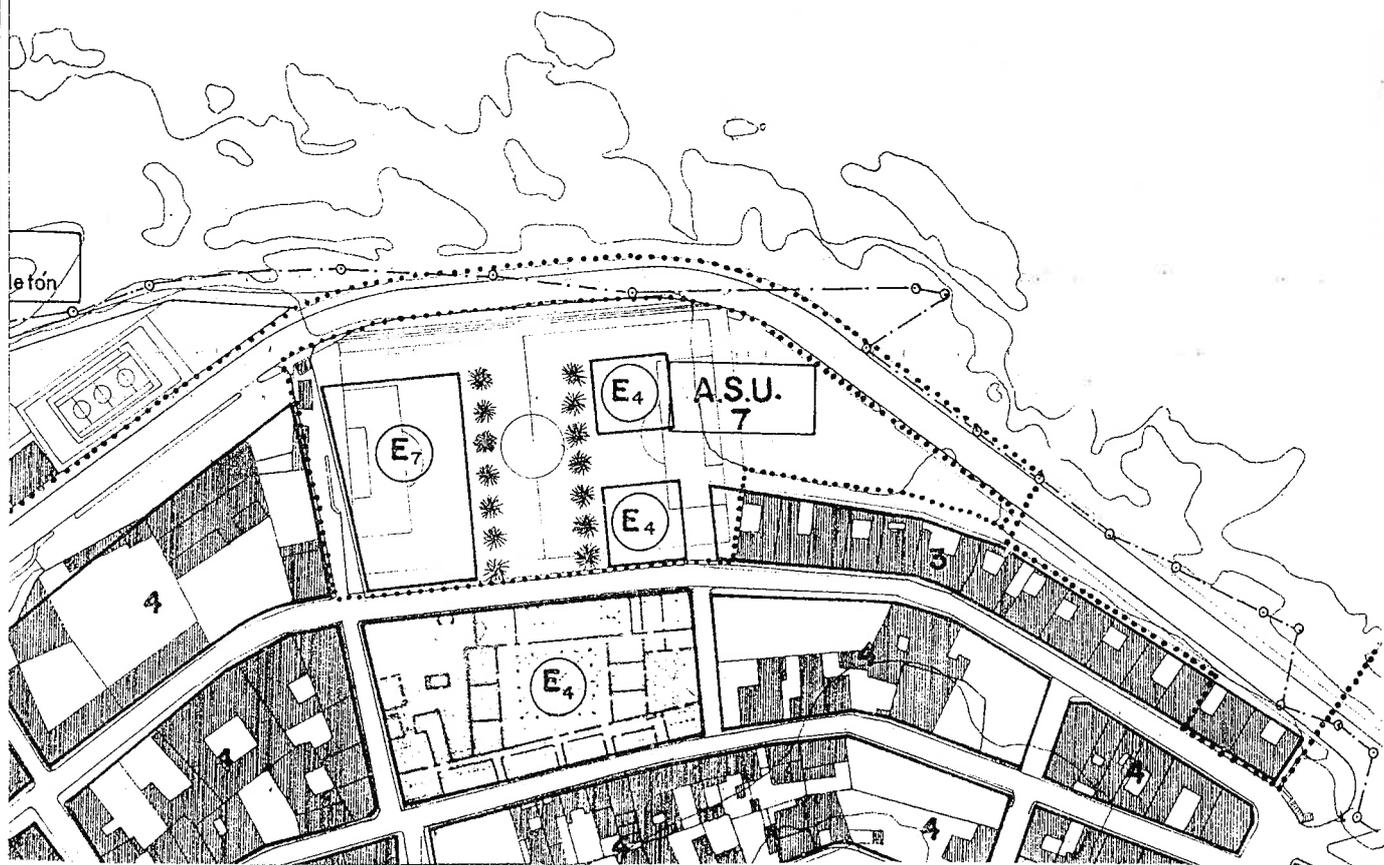
Objetivos y Características:

Se pretende la creación de un polo de desarrollo dentro del casco de Garachico que aglutine las actividades culturales, comerciales y recreativas que se puedan producir en el futuro y en relación con una posible reutilización del Convento.

Las alineaciones se considerarán indicativas teniendo como limite el aprovechamiento establecido para la zona de Casco Monumental.

Se deberá prever un estudio de la accesibilidad y la reserva de zonas para aparcamiento, así como el ajardinado de los espacios libres.

Situación:



Escala: **1:2000**

AREAS DE ACTUACION EN SUELO URBANO

UNIDAD DE EJECUCION: **A.S.U. n° 8**

Nucleo: **EL GUINCHO**

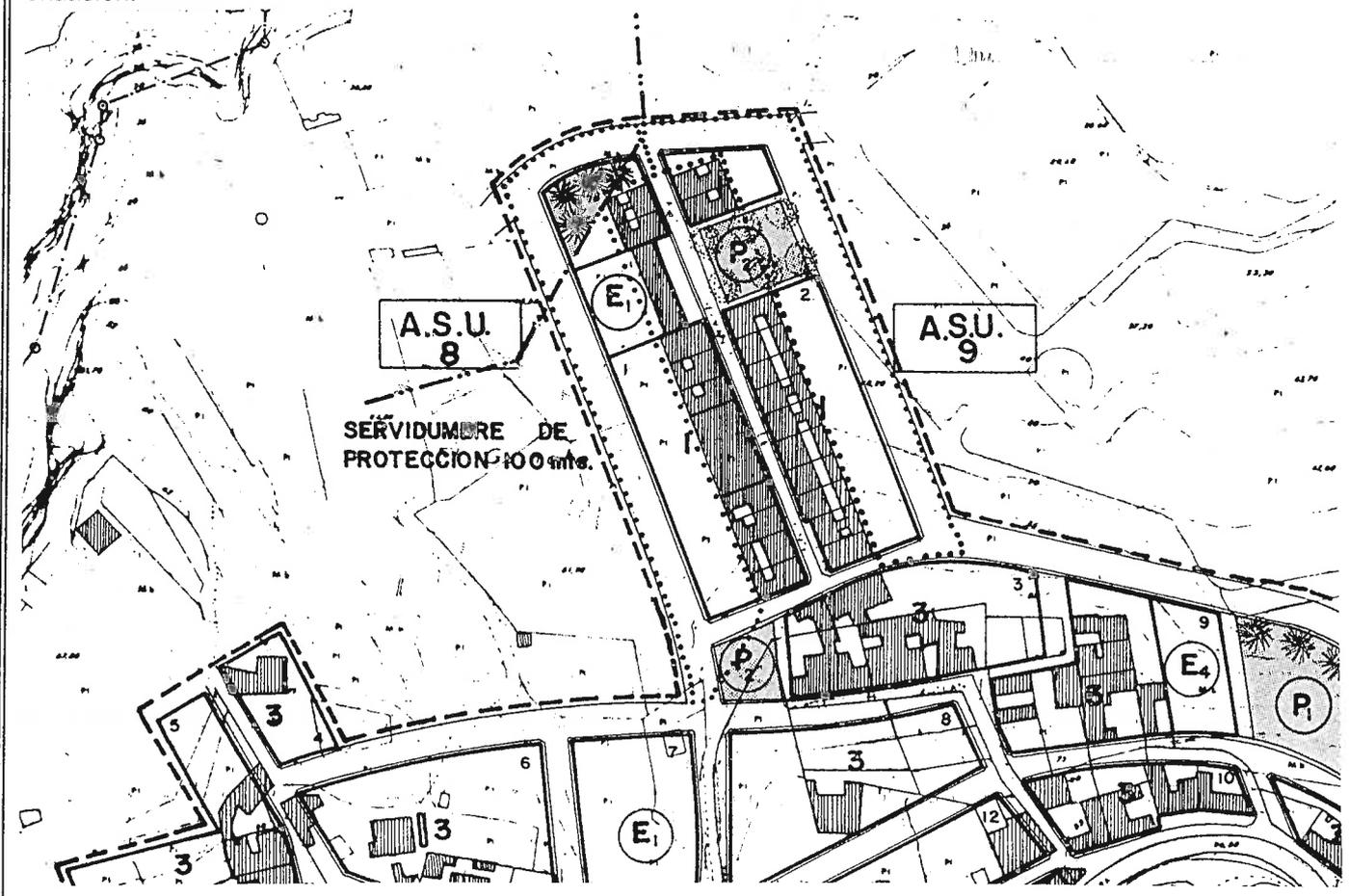
Superficie Bruta: **3.400** m2

	Zona o Sistema	Superficie Neta	Altura Máxima
Tipo Edificatorio	Edificación Adosada	1.400 m2	3
Equipo Previsto	Centro E.G.B. o Preescolar	375 m2	2
Espacios Libres	Plaza	100 m2	
Red Viaria		1.525	

Objetivos y Características:

Obtención de una parcela para la Ampliación de Colegio.

Situación:



Escala: 1:2000

NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE GARACHICO

AREAS DE ACTUACION EN SUELO URBANO

UNIDAD DE EJECUCION: **A.S.U. nº 9**

Nucleo: **EL GUINCHO**

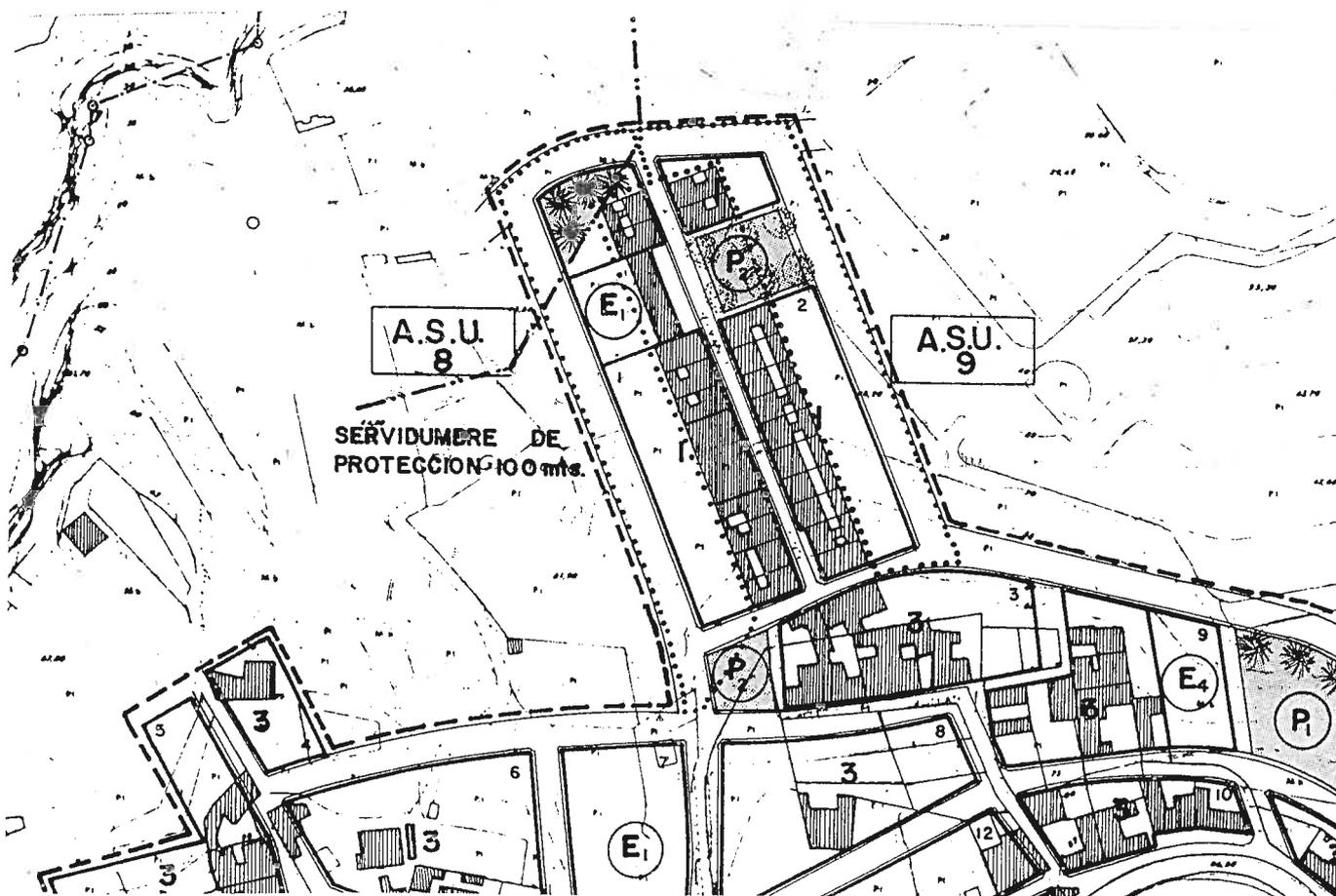
Superficie Bruta: **3.210** m²

	Zona o Sistema	Superficie Neta	Altura Máxima
Tipo Edificatorio	Edificación Adosada	1.205 m ²	3
Equipo Previsto			
Espacios Libres	Plaza	200 m ²	
Red Viaria		1.805	

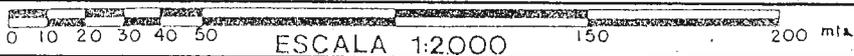
Objetivos y Características:

Garantizar la ampliación de la plaza existente.

Situación:



Escala: 1:2000



AREAS DE ACTUACION EN SUELO URBANO

UNIDAD DE EJECUCION: **A.S.U. n° 10**

Nucleo: **SAN JUAN DEL REPARO**

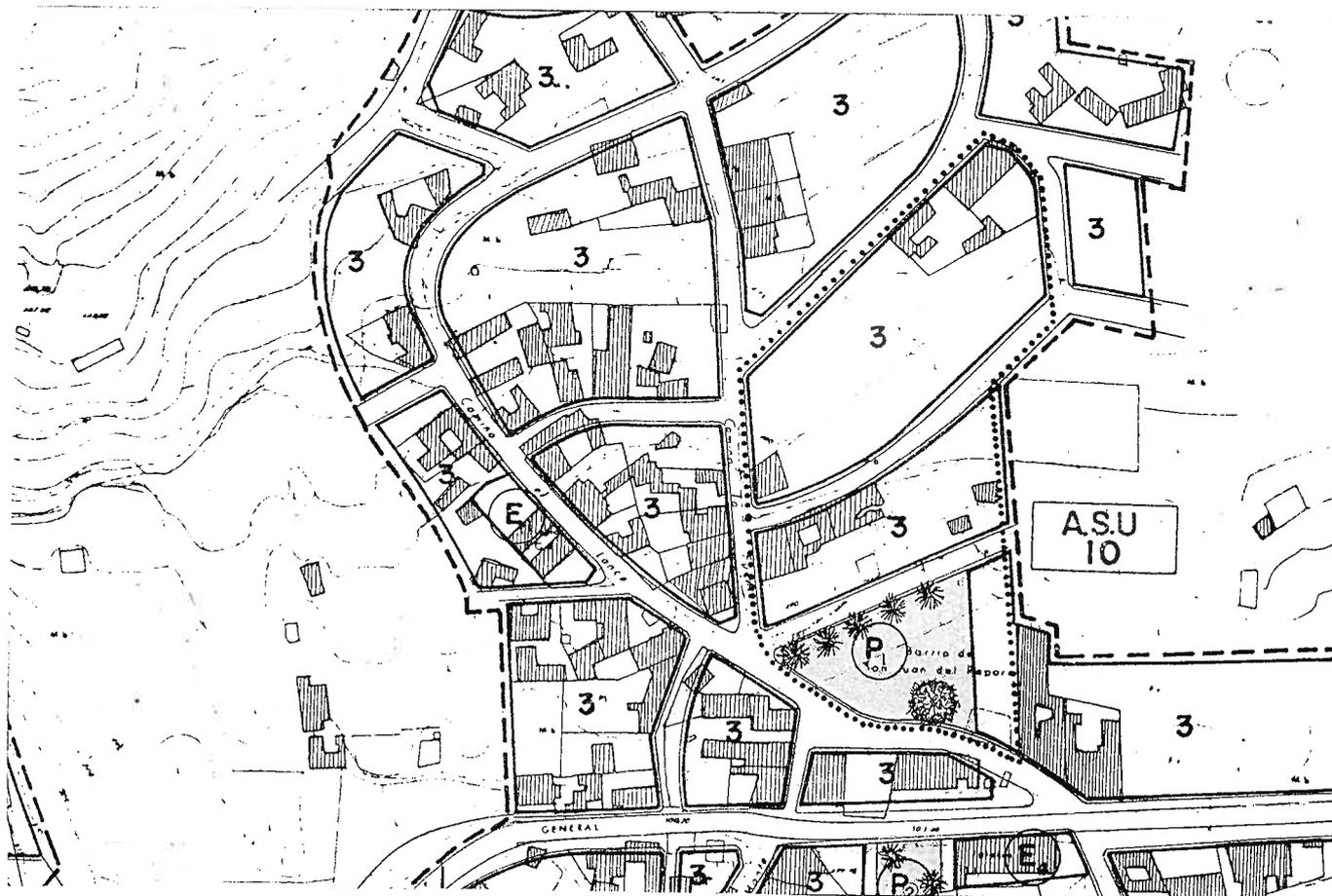
Superficie Bruta: **9.190** m²

	Zona o Sistema	Superficie Neta	Altura Máxima
Tipo Edificatorio	Casco Tradicional	6.720 m ²	2
Equipo Previsto			
Espacios Libres	Plaza del Drago	1.570 m ²	
Red Viaria		900	

Objetivos y Características:

Se pretende conseguir con la definición de esta Unidad de Ejecución la cesión de una parcela que sirva como espacio ajardinado alrededor del Drago existente.

Situación:



Escala: **1:2000**

AREAS DE ACTUACION EN SUELO URBANO



UNIDAD DE EJECUCION: **A.S.U. nº 11**

Núcleo: **SAN JUAN DEL REPARO**

Superficie Bruta: **12.280** m²

	Zona o Sistema	Superficie Neta	Altura Máxima
Tipo Edificatorio	Casco Tradicional	5.900 m ²	2
Equipo Previsto	Centro de E.G.B.	4.050 m ²	
Espacios Libres			
Red Viaria		2.330	

Objetivos y Características:

Obtención de una parcela de uso escolar, cultural o deportivo.
El futuro edificio de equipamiento deberá ajustarse a la ordenanza correspondiente a Edificación Abierta y separarse de los límites de las viviendas superiores.

Situación:



Escala: **1:2000**

ÁREAS DE ACTUACION EN SUELO URBANO

UNIDAD DE EJECUCION: **A.S.U. n° 12**

Nucleo: **SAN JUAN DEL REPARO**

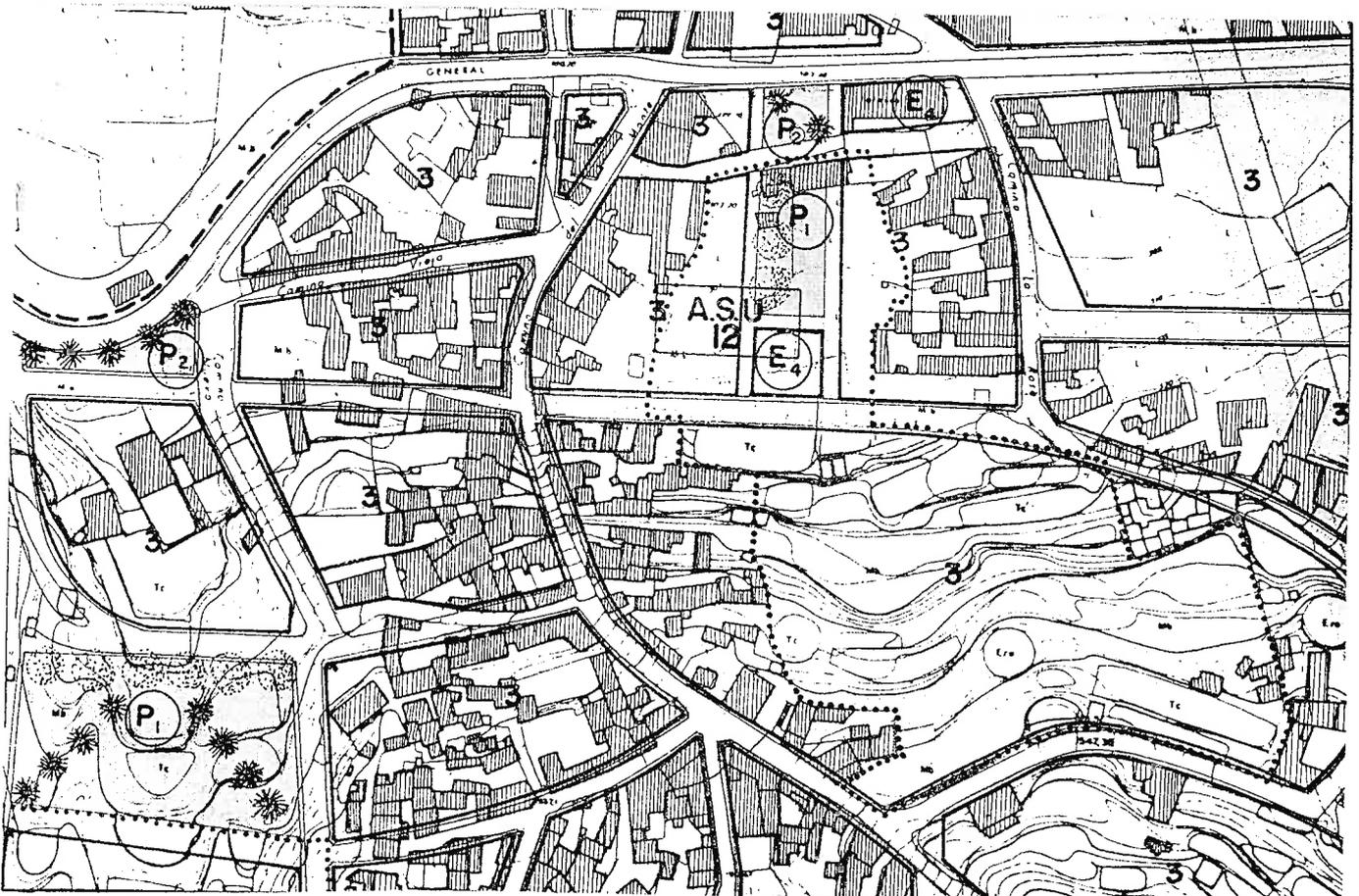
Superficie Bruta: **14.385** m²

	Zona o Sistema	Superficie Neta	Altura Máxima
Tipo Edificatorio	Casco Tradicional	12.640 m ²	2
Equipo Previsto	Centro Cultural	400 m ²	2
Espacios Libres	Ampliación de Plaza	800 m ²	
Red Viaria		545 m ²	

Objetivos y Características:

Se intenta conseguir un centro urbano que se produzca como ampliación de la Plaza de la Iglesia existente.

Situación:



Escala: **1:2000**

AREAS DE ACTUACION EN SUELO URBANO

UNIDAD DE EJECUCION: **A.S.U. nº 13**

Nucleo: **GENOVES**

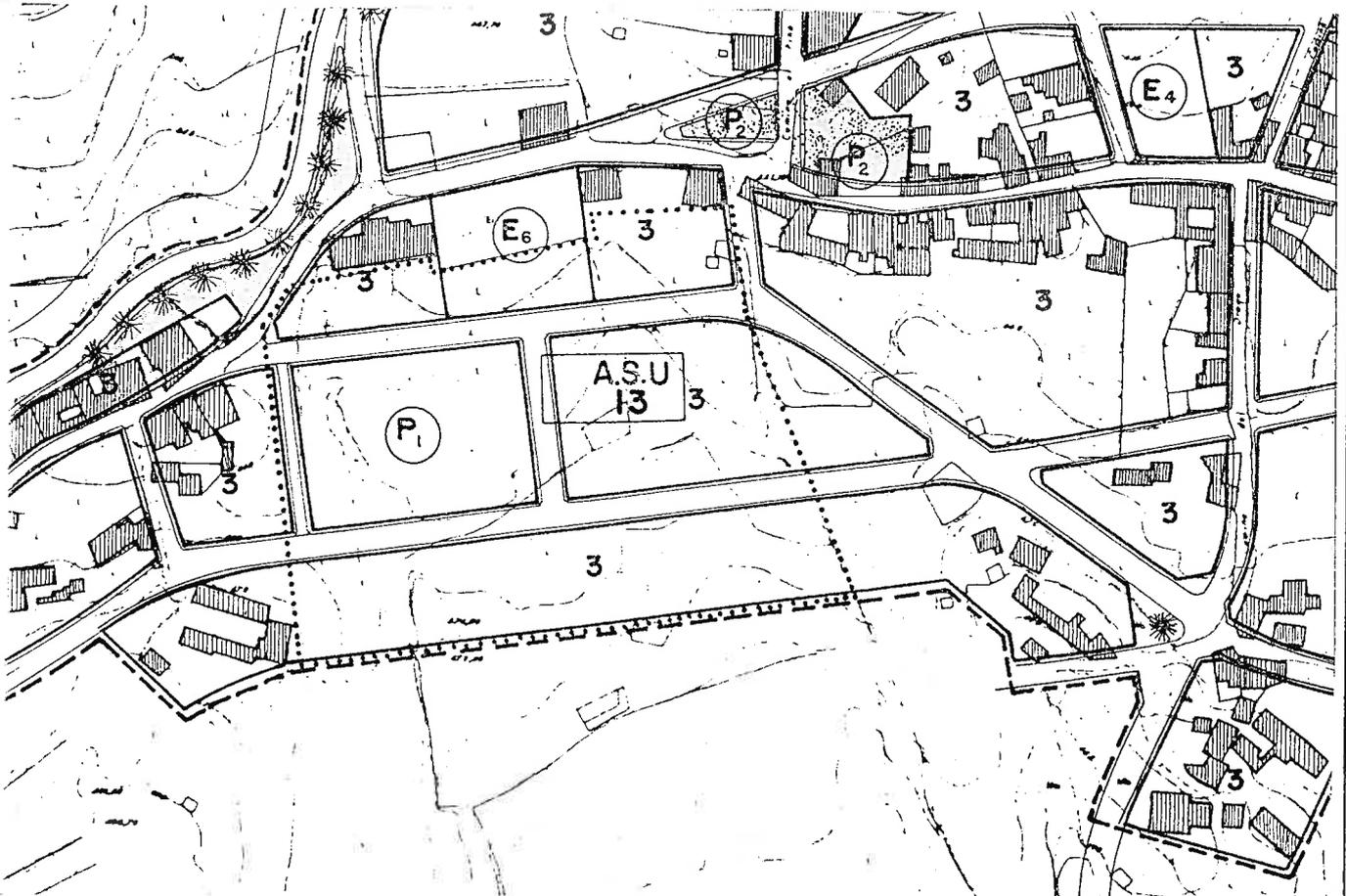
Superficie Bruta: **15.000** m²

	Zona o Sistema	Superficie Neta	Altura Máxima
Tipo Edificatorio	Casco Tradicional	9.000 m ²	2
Equipo Previsto	Equipamiento	720 m ²	2
Espacios Libres		2.850	
Red Viaria		2.430	

Objetivos y Características:

Obtención de una parcela para Equipamiento del Genoves y ampliación de Polideportivo.

Situación:



Escala: **1:2000**

ÁREAS DE ACTUACION EN SUELO URBANO

UNIDAD DE EJECUCION: **A.S.U. nº 14**

Núcleo: **GENOVES**

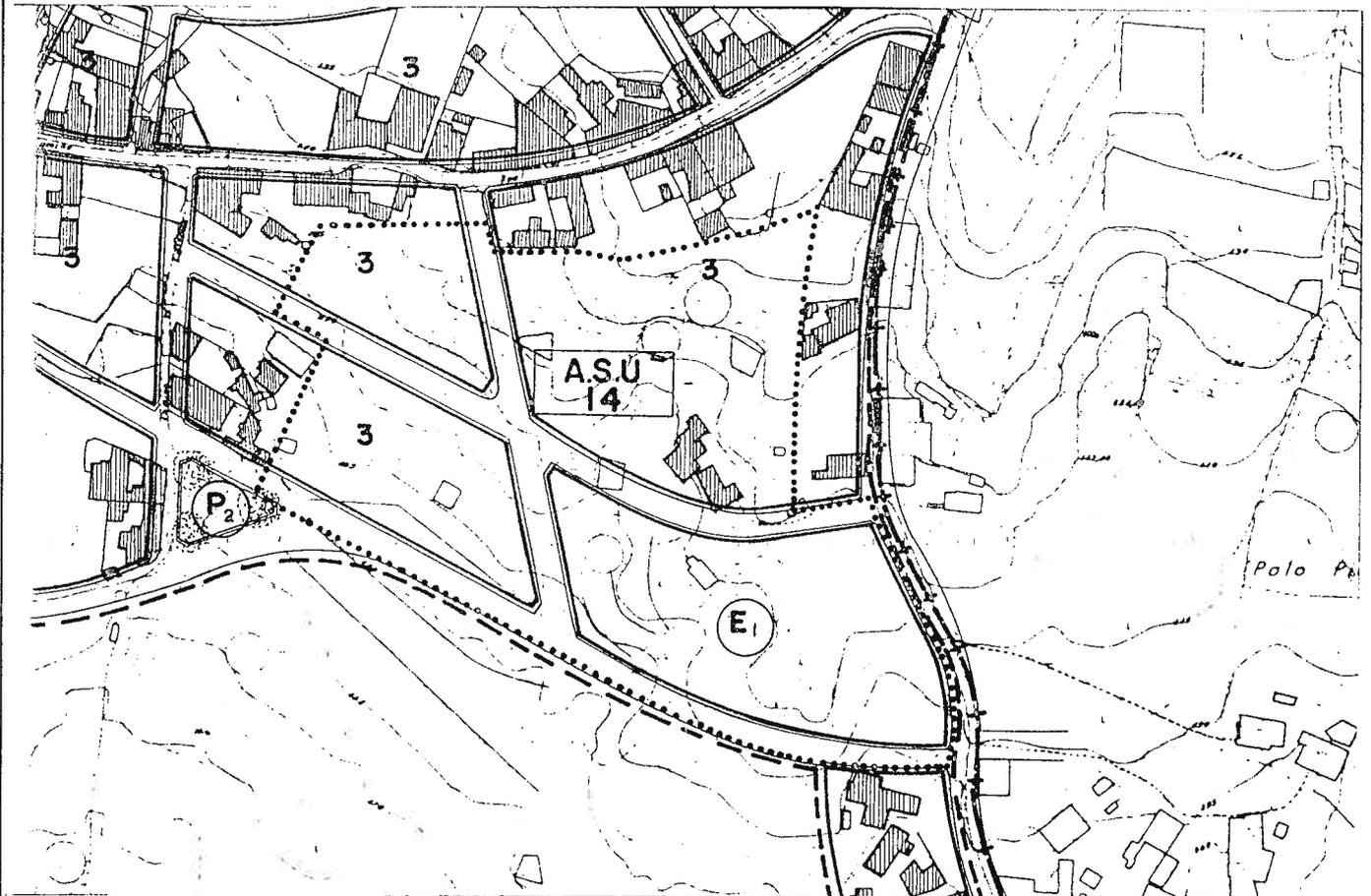
Superficie Bruta: **25.120** m²

	Zona o Sistema	Superficie Neta	Altura Máxima
Tipo Edificatorio	Casco Tradicional	16.320 m ²	2
Equipo Previsto	Centro de E.G.B.	4.960 m ²	2
Espacios Libres	Plaza del Drago		
Red Viaria		3.840	

Objetivos y Características:

Obtención de una parcela al objeto de construir el Centro de E.G.B. que el barrio precisa.

Situación:



Escala: 1:2000

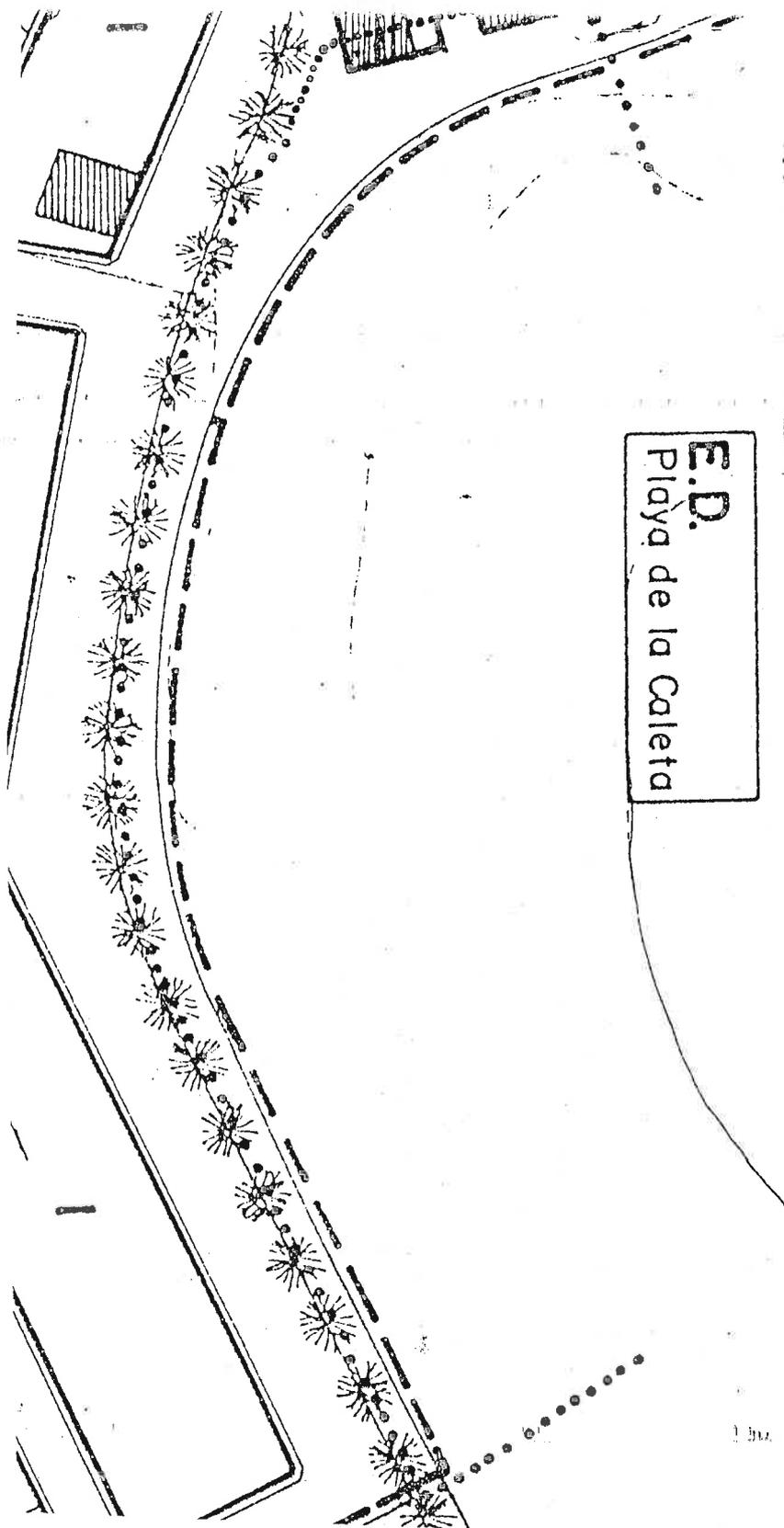
0 10 20 30 40 50 ESCALA 1:2000 150 200 mts.

5.5.- Los Estudios de Detalle

Estas Normas Subsidiarias señalan una serie de Estudios de Detalle que se consideran imprescindibles para una definición adecuada del planeamiento del municipio.

Sus objetivos y determinaciones deberán adaptarse a lo establecido en el art. 14 de la Ley del Suelo y los art. 65 y 66 del Reglamento de Planeamiento. En especial se deberá proceder a la adaptación y definición ajustada de las alineaciones y rasantes, el estudio de la red viaria tanto peatonal como rodada, previsión de aparcamientos y el ajardinamiento de los espacios libres.

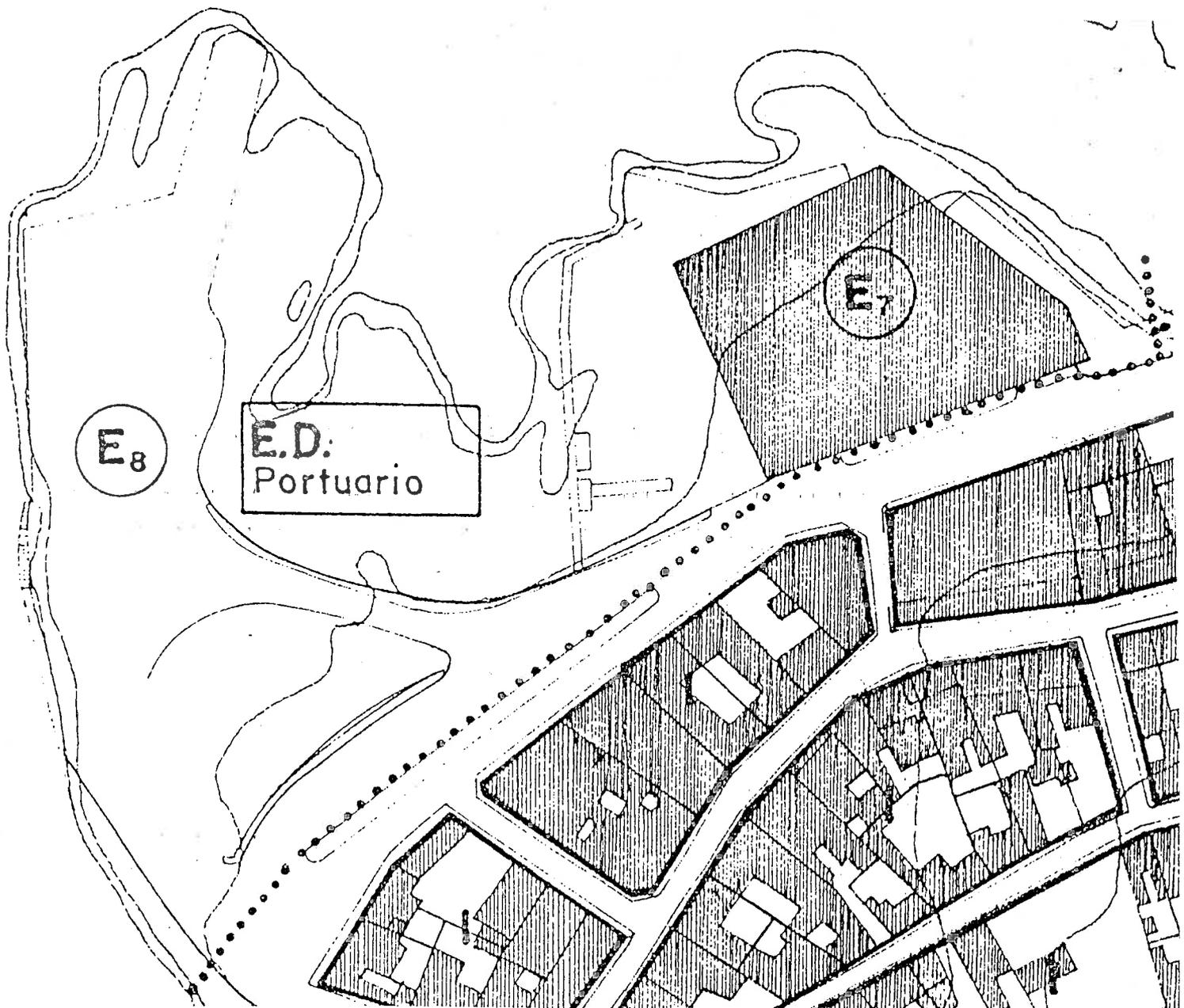
Los Estudios de Detalle que segun este Plan deben ejecutarse son los siguientes:



1.- E.D. de la Playa de La Caleta.

Este deberá contemplar el enlace correcto entre las áreas edificadas de La Caleta de Interián y su playa, mediante la ejecución de un Paseo Marítimo, ajardinado.

Se proveerán los accesos mínimos al mar así como las alineaciones de la edificación de tal manera que se defina un frente marítimo coherente. También se podrá contemplar la ejecución de algunos servicios relacionados con el uso de la playa como balnearios, café, etc.

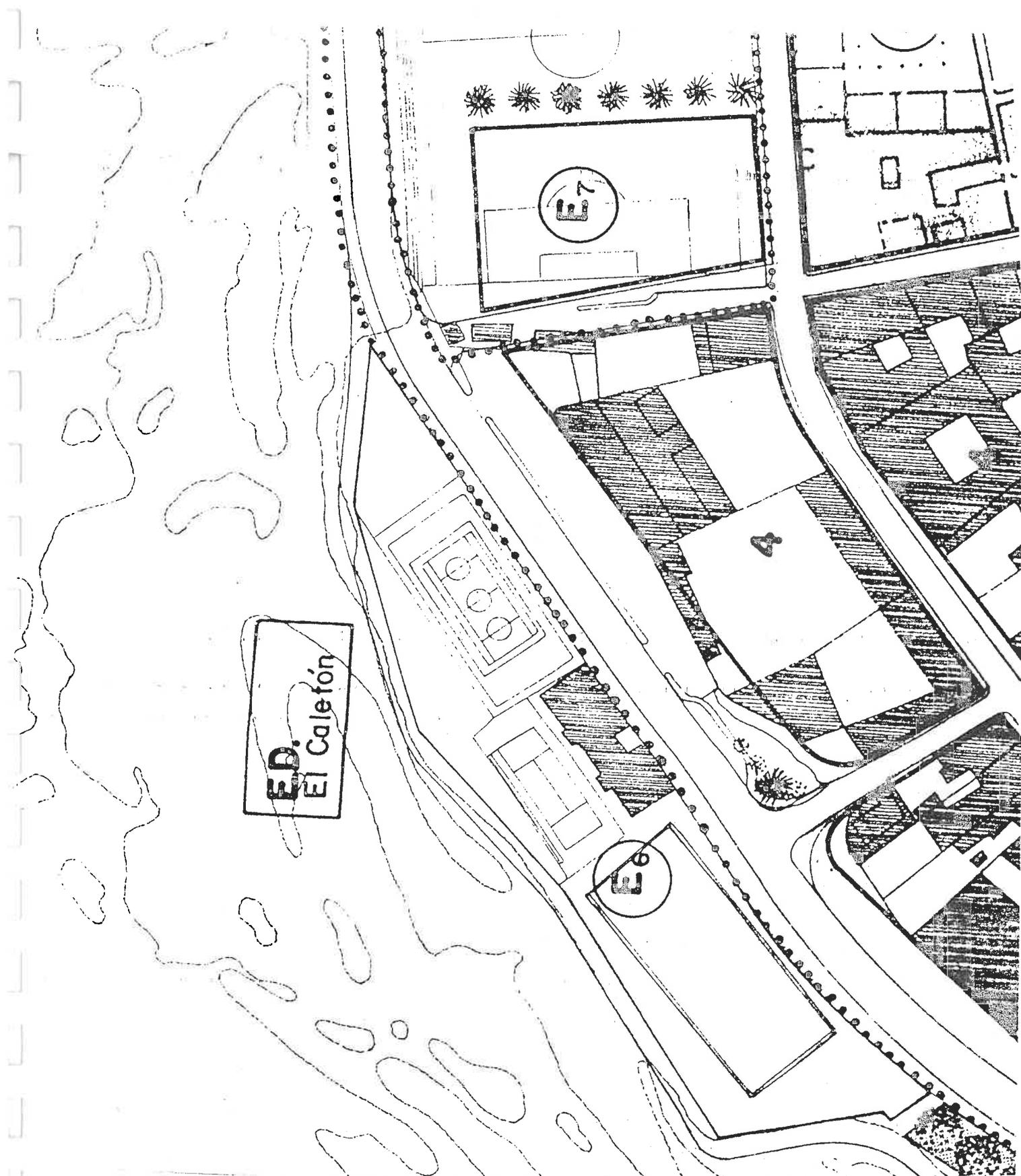


3.- E.D. Portuario

Debe contemplar algún tipo de solución frente a los temporales del mar así como la posible ampliación del muelle.

Asimismo se podrá desarrollar alguna edificación relacionada con los usos portuarios o de equipamiento general. Este Estudio de Detalle deberá contemplar la rehabilitación del tinglado de la FAST en la idea de establecer algún tipo de uso comunitario.

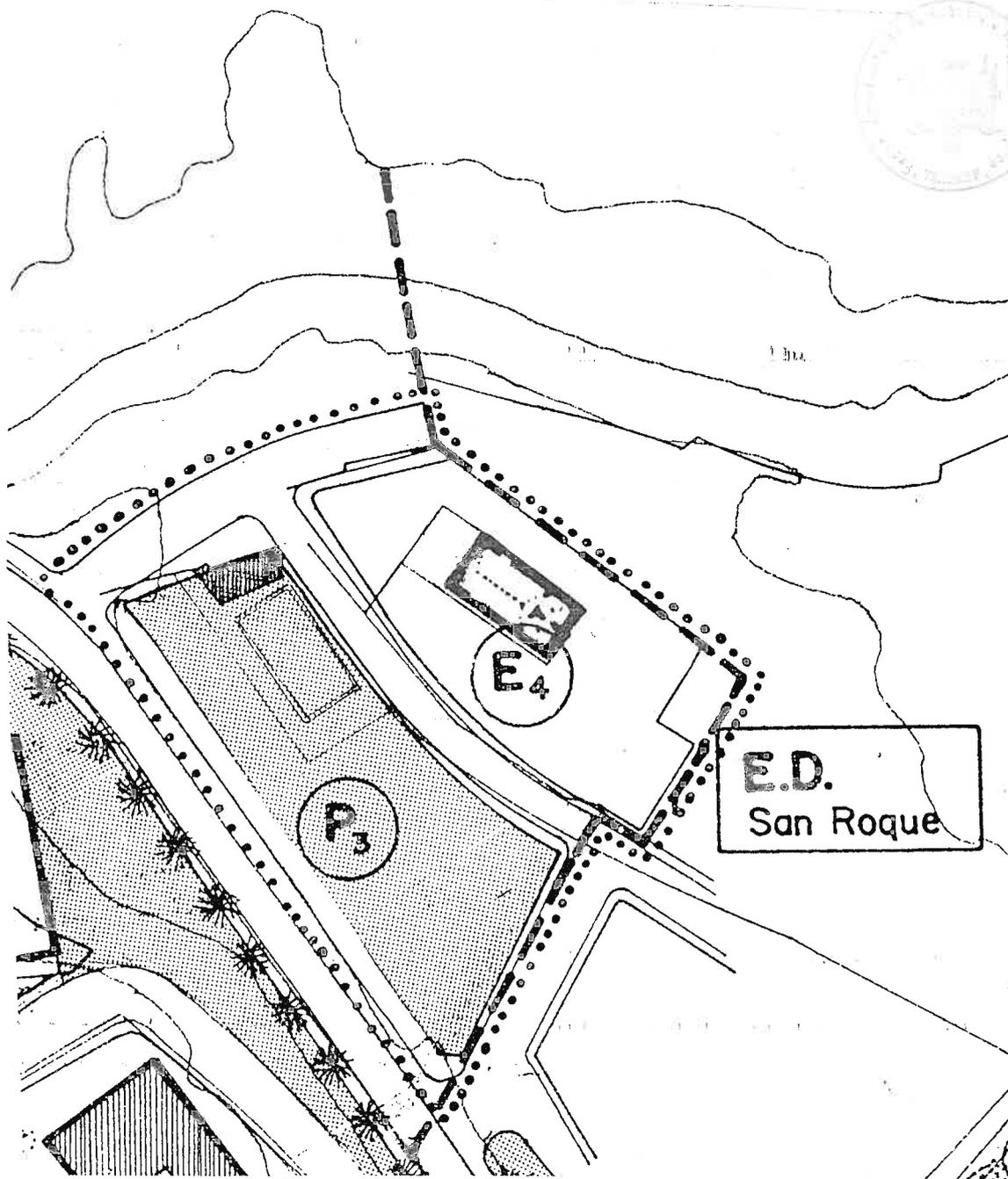
Se deberá estudiar sistema de accesos rodados y de aparcamiento en relación con la utilización portuaria.



4.- E.D. El Caletón

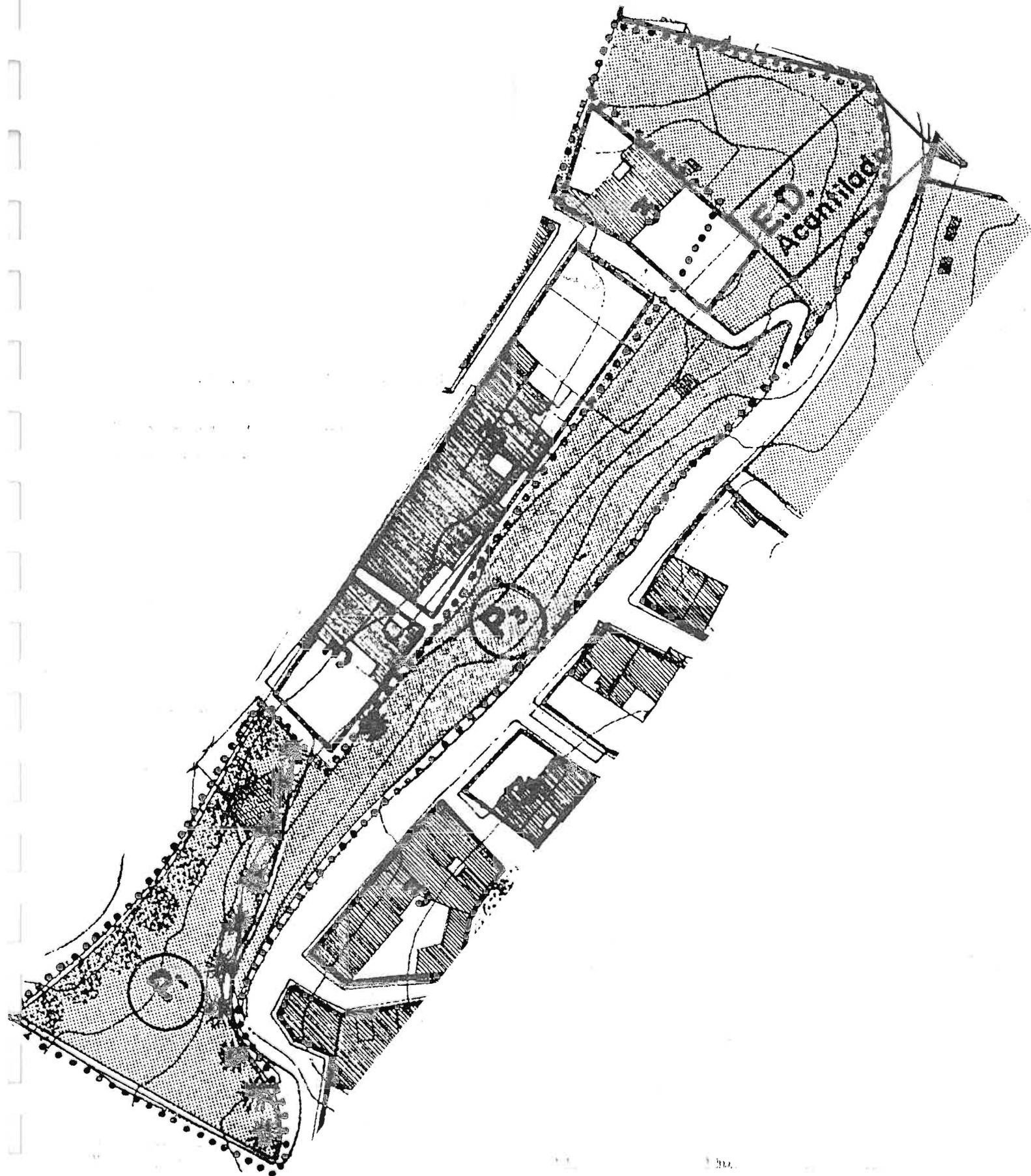
Este Estudio de Detalle definirá la red de accesos al Caletón, su urbanización y ajardinado, teniendo en cuenta el problema de los temporales del mar. También diseñará los servicios posibles así como el tratamiento de la zona al Este de la piscina frente al Roque como mirador público.

Además se deberá reestudiar el actual conjunto de espacios deportivos, piscina, canchas, etc. al objeto de posibilitar un mejor encuentro con la línea de costa y un remate más sensible con el entorno que el actualmente existente.



5.- E.D. San Roque

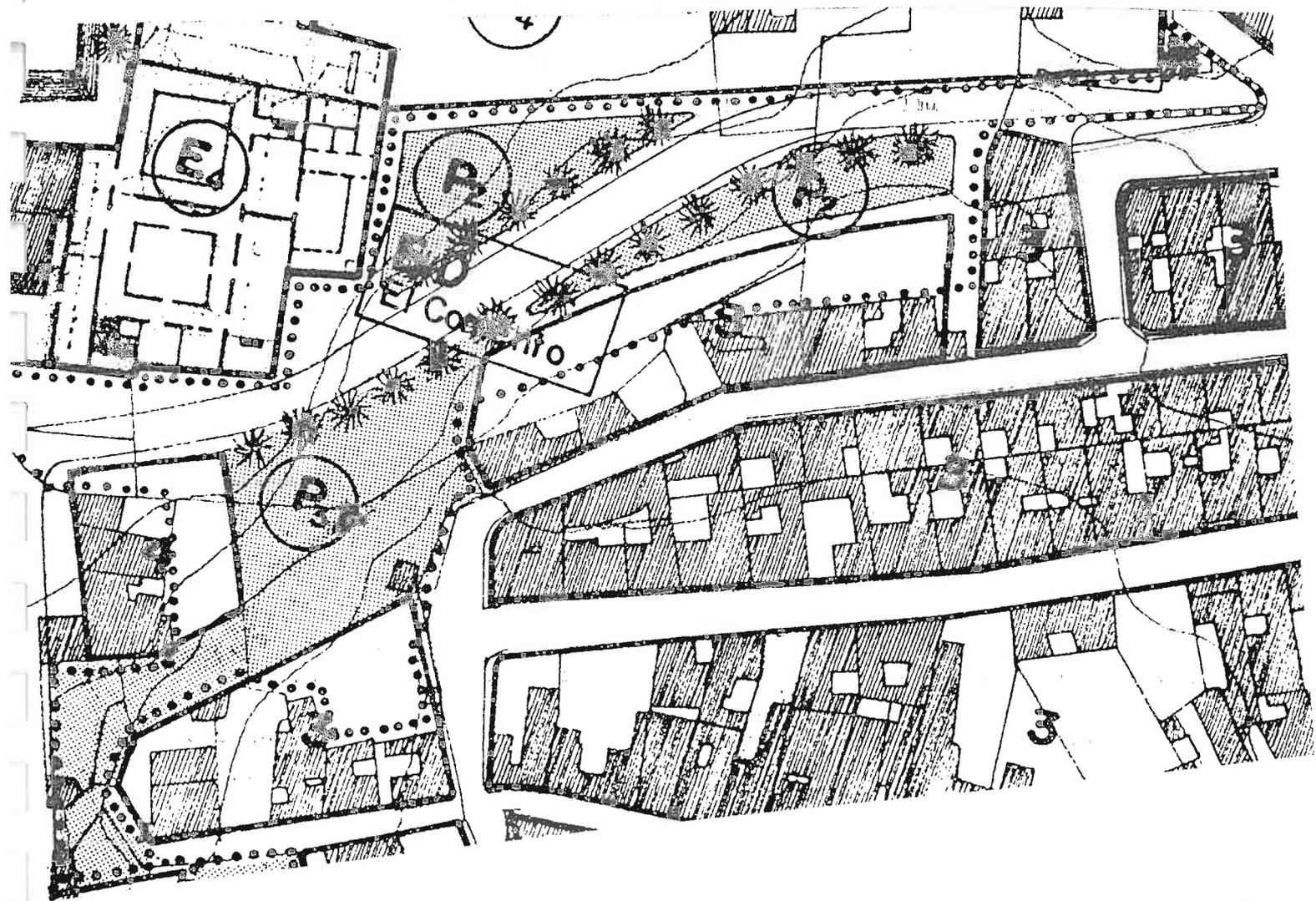
El Estudio de Detalle de San Roque tiene por objeto conseguir la urbanización del entorno de la ermita.



6.- E.D. Acantilado

Debe definir la red de enlaces entre el barrio de los Reyes y la parte baja de Garachico intentando conservar la actual imagen de los cultivos de plataneras y la estructura de muros en la medida de lo posible.

El parque situado al Oeste deberá tener una definición más arquitectónica en relación con la fachada del antiguo puerto.



7.- E.D. El Convento

Tratará de integrar el área trasera al Convento al centro de la ciudad mediante la apertura de accesos a través de este y del antiguo cine.

Se considera imprescindible realizar una vía que estructure este espacio interiormente así como resolver los accesos peatonales con el barrio del Volcán.



6.1.- La propuesta para el planeamiento parcial

El planteamiento de estas Normas Subsidiarias de Planeamiento respecto a la clasificación de Suelo Apto para Urbanizar consiste en considerar únicamente aquellas zonas que tengan unas expectativas ciertas de que se produzca la urbanización en un corto plazo.

Para garantizar esto, la estrategia que se plantea busca conseguir un compromiso formal y la definición de unos mecanismos que posibiliten contrapartidas inmediatas a la comunidad como condición sin la cual no se deberá producir esta clasificación. Esto se deberá resumir en la firma de Convénios Urbanísticos entre los propietarios interesados y el Ayuntamiento en el periodo que va desde esta Aprobación Inicial y la Aprobación Provisional.

La inexistencia de Convénios, firmados antes de la aprobación provisional podrá suponer la desclasificación de aquellos sectores actualmente señalados como Aptos para Urbanizar ante la inexistencia de expectativas reales que posibiliten su urbanización y en todo caso para obviar las posibles tendencias especulativas sobre estos terrenos.

Es competencia del planeamiento que se realiza el otorgamiento de las clasificaciones de suelo en la totalidad del territorio municipal, lo que en el caso de transformaciones de fincas rústicas en Suelo Apto para Urbanizar supone a sus propietarios, la generación de importantes plusvalores en el precio del suelo que sin embargo, implican cargas relevantes a la colectividad que deben compensarse de alguna manera y garantizar por tanto su correcta ejecución.

6.2.- Los sectores del Suelo Apto para Urbanizar

La definición de los sectores de Suelo Apto para Urbanizar se ha hecho según el criterio de posibilitar el crecimiento ordenado de los núcleos existentes así como contribuir a su estructuración y a recuperar los posibles déficits de Equipamientos y Espacios Libres.

Así estos sectores siempre son colindantes con áreas urbanas consolidadas y en algunos casos unen dos núcleos separados. Se han definido en el municipio de Garachico 8 sectores de Suelo Apto para Urbanizar atendiendo a los criterios definidos.

A título orientativo se señalan a continuación las condiciones y características de los distintos sectores. En el caso de las cesiones para Equipamientos y Espacios Libres, estas se consideran como mínimos exigibles al igual que la Edificabilidad máxima que no podrá sobrepasarse en ningún caso.

Estas cesiones se han evaluado de acuerdo a los módulos mínimos previstos en el Anexo al Reglamento de Planeamiento para la Unidad Básica.

- 18 M2/Viv. para Espacios Libres
- 22 M2/Viv. para Equipamientos Urbanos

En su defecto es de aplicación la Cesión del 10 % de la Superficie Bruta del Sector para Espacios Libres.

Las Cesiones Obligatorias y Gratuitas se concentrarán en las correspondientes al Sistema Viario, Espacios Libres y 10 m2/vivienda para Centros de E.G.B.

Para el cálculo de las determinaciones y parámetros correspondientes se han aplicado los siguientes criterios:

1.- La red viaria en las distintas zonas sería la siguiente:

* Ed. Adosada	40 %	Sup. Bruta
* Ed. Aislada	20 %	" "
* Casco Tradicional	35 %	" "
* Casco Monumental	30 %	" "

Con lo cual la Superficie Neta de Parcelas sería el tanto por ciento restante.

2.- La Edificabilidad Máxima de cada Sector se ha calculado restando la superficie de Espacios Libres a la Superficie Neta y Multiplicando a su vez por el Coeficiente de Edificabilidad correspondiente a las zonas aplicables.

3.- El número de máximo de viviendas se podría determinar aplicando el siguiente Standard:

* Ed. Adosada	150 m2/viv
* Ed. Aislada	150 m2/viv
* Casco Tradicional	120 m2/viv
* Casco Monumental	180 m2/viv

No obstante y según el Acuerdo de Aprobación Definitiva el Conjunto de Standares de los sectores cuya zona sea la del Casco Monumental el cálculo de equipamientos se ha establecido según el standard de 150 m2/vivienda.

6.3.- Determinación del Aprovechamiento

En cumplimiento del Acuerdo adoptado por la Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente de Canarias, se ha definido el Aprovechamiento Tipo que corresponde a los distintos sectores del Suelo Apto para Urbanizar al objeto de homogeneizar y transferir aprovechamientos lucrativos conducentes a un justo reparto de las cargas y beneficios derivados de su incorporación al proceso de urbanización del municipio.

En este sentido, se han definido TRES AREAS DE REPARTO en el Suelo Apto para Urbanizar, la primera agrupa a los tres sectores situados alrededor de La Caleta, la segunda incluye los tres sectores localizados entre las Cruces y el Cementerio y la tercera se compone de las dos fincas situadas al Este de Garachico.

El Aprovechamiento Lucrativo Total susceptible de apropiación privada se ha calculado sumando la totalidad de las Edificabilidades Máximas correspondientes a los Sectores y restando la Edificabilidad que corresponde al Equipamiento Escolar de cada sector.

El Aprovechamiento Tipo que corresponde a cada Area de Reparto definidas en el Suelo Apto para Urbanizar se concretan, por tanto, dividiendo el Aprovechamiento Lucrativo Total entre la Superficie Total de los Sectores de Suelo Apto para Urbanizar implicados.

El Aprovechamiento Tipo se expresa^m en m² de techo por m² de suelo y el desarrollo del planeamiento parcial lo tendrá en cuenta al objeto de ceder al municipio el exceso de aprovechamiento que corresponda en aquellos Sectores en que así ocurra. En caso de Sectores con deficit de Aprovechamiento sobre el A. Tipo se reducirá el volumen de Cesiones Obligatorias o se determinará una reducción del coste de la Urbanización a sufragar por los particulares en proporción al conjunto de aprovechamiento.

En el caso del Sector 3 de La Caleta se ha considerado un Coeficiente de Ponderación de 1,65 debido al mayor valor que los terrenos adquieren dada su posición en primera línea de costa mientras que en el Sector 5 de Baja de las Cruces se ha aplicado otro de 0,59 considerando la menor edificabilidad que se produce debido a las condiciones de adaptación topográfica.

De todo lo cual se desprende que los Aprovechamiento Tipo aplicable a todo el Suelo Apto para Urbanizar del municipio de Garachico se concreta en la primera área de reparto en 0,66, en la segunda en 0,40 y en la tercera en 0,63.

El cálculo pormenorizado del Aprovechamiento Tipo se realiza a continuación de acuerdo a los parámetros expresados en los cuadros correspondientes a cada Sector de Suelo Apto para Urbanizar.

TABLA DE CALCULO DEL APROVECHAMIENTO TIPO EN SUELO URBANIZABLE

AREA DE REPARTO N° 1

SECTORES	Sup. Bruta m2	Edif.Maxima m2t	Aprov.Lucrativo Privado m2t	Coef. de Ponderación	Coef.de Aprov. Tipo
1.- LA CALETA 1	23.520	18.110	15.573	1	0,66
2.- LA CALETA 2	33.700	25.949	22.320	1	0,66
3.- LA CALETA 3	42.450	17.829	16.972	1,65	0,66
	99.670 m2	61.888	54.865		0,66

AREA DE REPARTO N° 2

SECTORES	Sup. Bruta m2	Edif.Maxima m2t	Aprov.Lucrativo Privado m2t	Coef. de Ponderación	Coef.de Aprov. Tipo
4.- EL TRASMALLO	35.900	15.078	14.358	1	0,40
5.- BAJA DE LAS CRUCES	38.860	29.651	26.325	0,59	0,40
6.- LAS CRUCES	12.600	5.292	5.040	1	0,40
	87.360	50.021	45.723	1	0,40

AREA DE REPARTO N° 3

SECTORES	Sup. Bruta m2	Edif.Maxima m2t	Aprov.Lucrativo Privado m2t	Coef. de Ponderación	Coef.de Aprov. Tipo
7.- FINCA BRIER	61.950	44.294	39.294	1	0,63
8.- FINCA VILLAFUERTE	54.950	39.290	34.290	1	0,63
	116.900	83.584	73.584	1	0,63

NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE GARACHICO

DETERMINACIONES EN EL SUELO APTO PARA URBANIZAR

SECTOR: **S.A.U. n°1.- LA CALETA-1**

Conjunto de propiedades que permiten la ampliación del barrio de La Caleta hacia el Norte.

Zonas Aplicables: **CASCO TRADICIONAL**

Superficie Bruta: **23.520 m2**

PROPUESTA DE ORDENACION:

La ordenación a desarrollar por el Plan Parcial correspondiente deberá tratar de conseguir la máxima adaptación a la configuración actual de las fincas, para lo cual las nuevas vías podrán trazarse siguiendo las directrices marcadas en el plano de ordenación correspondiente.

CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO:

Edificabilidad Máxima: **18.110 m2t**

Nº Máximo de Viviendas: **151 Uds.**

RESERVAS DOTACIONALES OBLIGATORIAS:
(Segun R.Planeamiento para Unidad Básica)

Espacios Libres: **2.352 m2**

Equipamiento Docente y Cultural: **1.812 m2**

Otros Equipamientos: **1.511 m2**

Plazas de Aparcamiento: **181 plazas**

OBSERVACIONES:

La red viaria dibujada tendrá carácter vinculante y deberá respetarse al desarrollar el correspondiente Plan Parcial y Proyecto de Urbanización aunque podrá someterse a las adaptaciones que requieran la mejor localización de los Equipamientos y Espacios Libres que se prevean.

NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE GARACHICO

DETERMINACIONES EN EL SUELO APTO PARA URBANIZAR

SECTOR:

S.A.U. n° 2.- LA CALETA-2

Sector situado entre La Caleta de Interián y San Juan Degollado, limitando con la carretera de Buenavista. Comprende varias fincas que deberán aglutinarse al objeto de realizar la promoción.

Zonas Aplicables: **CASCO TRADICIONAL**

Superficie Bruta: **33.700 m2**

PROPUESTA DE ORDENACION:

La ordenación deberá contemplar la prolongación recta del actual camino de acceso desde las últimas viviendas de La Caleta hasta la carretera.

El enlace con esta se realizará aprovechando el retranqueo obligatorio para definir una avenida arbolada de servicio paralela a la carretera tal como se grafía en el plano de Ordenación detallada.

CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO:

Edificabilidad Máxima: **25.949 m2**

N° Máximo de Viviendas: **216 Uds**

RESERVAS DOTACIONALES OBLIGATORIAS:
(Segun R.Planeamiento para Unidad Básica)

Espacios Libres: **3.370 m2**

Equipamiento Docente y Cultural: **2.592 m2**

Otros Equipamientos: **2.160 m2**

Plazas de Aparcamiento: **259 plazas**

OBSERVACIONES:

NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE GARACHICO

DETERMINACIONES EN EL SUELO APTO PARA URBANIZAR

SECTOR:

S.A.U. n° 3.- LA CALETA-3

Constituye la prolongación natural del núcleo de la Caleta hacia el Este y la carretera de Buenavista.

Zonas Aplicables: **EDIFICACION AISLADA**

Superficie Bruta: **42.450 m2**



PROPUESTA DE ORDENACION:

La ordenación deberá contemplar la prolongación de las calles que actualmente limitan a La Caleta por el Este como por el Sur, la primera hacia la Carretera General y la segunda hacia el Este.

CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO:

Edificabilidad Máxima: **17.829 m2t**

Nº Máximo de Viviendas: **119 Uds**

RESERVAS DOTACIONALES OBLIGATORIAS:
(Segun R.Planeamiento para Unidad Básica)

Espacios Libres: **4.245 m2**

Equipamiento Docente y Cultural: **1.428 m2**

Otros Equipamientos: **1.508 m2**

Plazas de Aparcamiento: **204 plazas**

OBSERVACIONES:

Las reservas dotacionales deberán situarse en la primera franja frente al mar para que los espacios libres de engloben dentro de la zona de Servidumbre de Protección Marítimo Terrestre.

En caso de realización de complejos turísticos, las unidades alojativas máximas equivaldrán a 1,75 Uds de Vivienda, es decir 68 o 272 camas hoteleras.

NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE GARACHICO

DETERMINACIONES EN EL SUELO APTO PARA URBANIZAR

SECTOR:

S.A.U. n° 4.- EL TRASMALLO

Conjunto de propiedades que están situadas entre el Cementerio y el barrio de Las Cruces y cuyos limites son lindantes con la carretera de Buenavista y la carretera del Tanque.

Zonas Aplicables: EDIFICACION AISLADA

Superficie Bruta: 35.900 m²

PROPUESTA DE ORDENACION:

La ordenación deberá conseguir la mejor adaptación a las condiciones topográficas, definiendose calles cuyo trazado se aproxime a las directrices de las curvas de nivel.

La zona se reserva para viviendas unifamiliares aisladas similares a la ya existente.

CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO:

Edificabilidad Máxima: 15.078 m²

N° Máximo de Viviendas: 100 Uds

RESERVAS DOTACIONALES OBLIGATORIAS:
(Segun R.Planeamiento para Unidad Básica)

Espacios Libres: 3.590 m²

Equipamiento Docente y Cultural: 1.200 m²

Otros Equipamientos: 1.267 m²

Plazas de Aparcamiento: 151 plazas

OBSERVACIONES:

Las cesiones obligatorias se cederán fundamentalmente en las parcelas colindantes con el S.A.U. n° 5 al objeto de obtener una superficie suficiente para albergar una instalación de E.G.B.

El trazado viario se considera como indicador excepto la via que comunica al Sector 4 con la carretera de Buenavista por encima del restaurante El Trasmallo.

NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE GARACHICO

DETERMINACIONES EN EL SUELO APTO PARA URBANIZAR

SECTOR: **S.A.U. n° 5.- BAJA DE LAS CRUCES**

Constituye la expansión natural de Las Cruces siguiendo los caminos rurales que enlazan este barrio con la carretera de Buenavista.

Zonas Aplicables: **EDIFICACION ADOSADA Y EDIFICACION AISLADA**

Superficie Bruta: **38.860 m2**

PROPUESTA DE ORDENACION:

La ordenación deberá prolongar el criterio de parcelación existente en la parte baja del barrio de Las Cruces y se procurará introducir suficientes calles horizontales para garantizar un buen acceso.

Los equipos se situarán en las parcelas colindantes con los S.A.U 4 y 6 y los espacios libres próximos a la carretera de Buenavista debido a la influencia de la Zona de Servidumbre de Costas.

CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO:

Edificabilidad Máxima: **29.651 m2t**

Nº Máximo de Viviendas: **198 Uds**

RESERVAS DOTACIONALES OBLIGATORIAS:
(Segun R.Planeamiento para Unidad Básica)

Espacios Libres: **3.886 m2**

Equipamiento Docente y Cultural: **2.376 m2**

Otros Equipamientos: **3.168 m2**

Plazas de Aparcamiento: **297 plazas**

OBSERVACIONES:

La red de calles se considerará indicativa a excepción del enlace con la carretera de Buenavista sobre el Restaurante El Trasmallo que deberá contemplarse obligatoriamente en la ordenación.

Sólo podrán dedicarse a Edificación Adosada, las tres manzanas que están entre la calle que enlaza actualmente la carretera del Tanque con la de Buenavista y su primera paralela en dirección Norte Sur.

NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE GARACHICO

DETERMINACIONES EN EL SUELO APTO PARA URBANIZAR

SECTOR: **S.A.U. n° 6.- LAS CRUCES**

Propiedad que supone la ampliación futura del barrio de Las Cruces hacia el Oeste.

Zonas Aplicables: **EDIFICACION AISLADA**

Superficie Bruta: **12.600 m²**

PROPUESTA DE ORDENACION:

Este sector se reserva en su totalidad para viviendas unifamiliares aisladas.

CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO:

Edificabilidad Máxima: **5.292 m²**

N° Máximo de Viviendas: **35 Viv**

RESERVAS DOTACIONALES OBLIGATORIAS:
(Segun R.Planeamiento para Unidad Elemental)

Espacios Libres: **1.260 m²**

Equipamiento Docente y Cultural: **420 m²**

Otros Equipamientos: **560 m²**

Plazas de Aparcamiento: **53 plazas**

OBSERVACIONES:

La red viaria dibujada en los Planos de Ordenación tendrá carácter vinculante y deberá mantenerse la prolongación de la calle existente en la parte baja de Las Cruces.

Las reservas dotacionales deberán situarse en la zona de contacto con los S.A.U. 4 y 5.

DETERMINACIONES EN EL SUELO APTO PARA URBANIZAR

SECTOR: **S.A.U. n° 7.- FINCA BRIER**

Propiedad unitaria situada en Garachico hacia el Este del barrio del Volcán y que incluye a la Casa del Lamero.

Zonas Aplicables: **CASCO MONUMENTAL**

Superficie Bruta: **61.950 m²**

PROPUESTA DE ORDENACION:

La ordenación de plantea conjuntamente con la finca colindante de tal manera que conformen una suerte de ensanche de Garachico ya que es la única posibilidad de expansión.

En este sector se pretende recrear el tipo edificatorio tradicional de Garachico por lo que la Normativa a emplear debe ser necesariamente la correspondiente a Casco Monumental con las adaptaciones que se estimen.

Las dotaciones deben incluir como tal a la Casa del Lamero, cuyo entorno estará ajardinado.

CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO:

Edificabilidad Máxima: **44.294 m²t**

Nº Máximo de Viviendas: **246 Uds** (295 a efectos del Cálculo de Equipamientos)

RESERVAS DOTACIONALES OBLIGATORIAS:
(Segun R.Planeamiento para Unidad Básica)

Espacios Libres: **6.195 m²**

Equipamiento Docente y Cultural: **5.000 m²** (Segun Art.9 Anéxo R.Plan.)

Otros Equipamientos: **2.950 m²**

Plazas de Aparcamiento: **613 plazas**

OBSERVACIONES:

La red viaria es indicativa a excepción de las vías grafiadas con arbolado que se consideran como Sistemas Generales y deberán respetarse íntegramente en su posición, secciones y características en la ordenación definitiva del Plan Parcial.

Se recomienda ampliar el estudio de las tipologías tradicionales en patio al objeto de profundizar en las condiciones normativas a aplicar.

Las Dotaciones tendrán una edificabilidad máxima de 1m²t/m²s.

DETERMINACIONES EN EL SUELO APTO PARA URBANIZAR

SECTOR: **S.A.U. n° 8.- FINCA VILLAFUERTE**

Propiedad situada en el acceso a Garachico desde Icod, colindante con la carretera y la finca Brier.

Zonas Aplicables: **CASCO MONUMENTAL**

Superficie Bruta: **54.950 m2**

PROPUESTA DE ORDENACION:

La ordenación se plantea conjuntamente con la finca colindante de tal manera que conformen una suerte de ensanche de Garachico.

En este sector se pretende recrear el tipo edificatorio tradicional de Garachico por lo cual la Normativa a emplear debe ser necesariamente la que corresponde a la zona de Casco Monumental con las adaptaciones que se estimen.

CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO:

Edificabilidad Máxima: **39.290 m2**

N° Máximo de Viviendas: **218 Uds (262 a efectos del Cálculo de Equipamientos)**

RESERVAS DOTACIONALES OBLIGATORIAS:
(Segun R.Planeamiento para Unidad Básica)

Espacios Libres: **5.495 m2**

Equipamiento Docente y Cultural: **5.000 m2 (Segun Art.9 Anexo R.Plan)**

Otros Equipamientos: **2.620 m2**

Plazas de Aparcamiento: **544 plazas**

OBSERVACIONES:

La red viaria es indicativa a excepción de las vías grafiadas con arbolado que se consideran como sistemas Generales y deberán respetarse íntegramente en su posición, secciones y características en la ordenación definitiva del Plan Parcial.

La Rambla que limita a la finca Brier será de ejecución obligatoria en este sector para lo que también deberán cederse los terrenos correspondientes en esta propiedad y la colindante.

Se recomienda ampliar el estudio de las tipologías tradicionales en patio al objeto de profundizar en las condiciones normativas.

6.3.- Convenio Urbanístico Tipo.

Al objeto de facilitar la gestión y consolidación del Suelo Apto para Urbanizar se acompaña un modelo de Convenio Urbanístico que podrá adaptarse a las necesidades de cada caso.



PROPUESTA DE
CONVENIO URBANISTICO

En Garachico a de de mil novecientos noventa.

Ante mi, _____, Secretario Titular del Ayuntamiento de Garachico.

COMPARECEN:

De una parte, Don Juan Manuel de León Martín, en su calidad de Alcalde-Presidente del Ayuntamiento de Garachico.

Y de otra, Don _____, mayor de edad, soltero, residente en _____, provisto de Documento Nacional de Identidad número _____, como propietario de _____

Ambos intervinientes se reconocen mutuamente con la capacidad necesaria en derecho para suscribir el presente Convénio, y a tal efecto:

EXPONEN:

Primero.- Que Don _____, en la representación que ostenta, solicita que los terrenos que más adelante se describen y cuyo plano acompaña, sean incluidos dentro del suelo Apto para Urbanizar de las Normas Subsidiarias de Planeamiento actualmente en curso de revisión.

Segundo.- Don _____, es propietario de las siguientes fincas rústicas:

1.- Extensión de terreno del término municipal de Santiago del Teide, con una extensión superficial de _____ hectáreas, _____ áreas, que linda: al norte, con Don _____; al sur con Don _____; al este con Don _____ y al oeste con Don _____

Inscrita al folio _____, libro _____ de Garachico, tomo finca número _____, inscripción _____

Tercero.- Que el Ayuntamiento de Garachico aprobó en su día el Avance de Planeamiento con fecha 19 de Mayo de 1988 y antes de la Aprobación Provisional de dicho documento de planeamiento que quiere garantizar un compromiso firme de aquellos propietarios que tengan la intención de urbanizar aquellos terrenos considerados como aptos por este planeamiento Aptos para Urbanizar, Don _____ suscribe el presente CONVENIO URBANISTICO con el Ayuntamiento de Garachico al objeto asimismo de garantizar las actuaciones sobre dicho suelo y cuya vigencia se sujeta a la aprobación definitiva por parte de la C.U.M.A.C. de las Normas Subsidiarias de Planeamiento, y con arreglo a las siguientes

ESTIPULACIONES

Primera.- Don _____, en la representación que ostenta, se compromete a redactar y presentar ante el Ayuntamiento de Garachico el Proyecto de Plan Parcial, correspondiente al Suelo Apto para Urbanizar de su propiedad, al objeto de llevar a cabo la actuación que pretendem en el plazo máximo de un mes, contados desde la publicación en el Boletín Oficial de la Provincia de la aprobación definitiva de las Normas Subsidiarias de Planeamiento del municipio de Garachico.

Segunda.- Don _____, en la representación que ostenta, se compromete a ejecutar el Plan Parcial, correspondiente en dos etapas, de tres años cada una. La primera etapa abarcará al menos la mitad de la finca y comprenderá, además todas las obras de infraestructura básica necesaria para que se puedan prestar los servicios públicos necesarios, tales como red de abastecimiento de aguas, saneamiento, alumbrado público y pavimentación de aceras y calzadas hasta el punto de enlace con las redes generales y viarias que estén en juncionamiento. Asimismo deberán ejecutarse las obras de depuración de aguas, centros de transformación de energía eléctrica, depósitos reguladores de agua potable, y las partes proporcionales de los sistemas generales y locales que se hallen dentro del territorio objeto del Plan Parcial.

Tercera.- Don _____ se compromete a presentar en el plazo de los meses de la Aprobación Definitiva del Documento de Normas Subsidiarias de Planeamiento, un aval bancario correspondiente al 10 por 100 del coste que resulte para la implantación de los servicios y ejecución de las obras de urbanización, según la evaluación económica correspondiente a aplicar un módulo de 2.000 pesetas por metro cuadrado de la superficie total del Plan Parcial, en garantía del exacto cumplimiento de los compromisos contraídos en el presente Convénio.

Cuarta.- El incumplimiento de los plazos definidos en Este convenio supondrá la descalificación instantánea de los terrenos a que se hace referencia que volverán a tener la consideración de Suelo Rústico a todos los efectos.

El incumplimiento del deber de presentación del Proyecto del Plan Parcial y Urbanización, así como de las etapas de ejecución, conllevará la pérdida del importe del aval a favor del Ayuntamiento, ejecutando el mismo y haciendo suyo su importe.

Quinta.- Don _____ se compromete a la creación de una entidad colaboradora, con el cometido de llevar a cabo la conservación de las obras de urbanización y mantenimiento de las dotaciones e instalaciones de servicios públicos tal y como se establece en el Reglamento de Gestión Urbanística.

Sexta.- Don _____ se obliga a aceptar como sistema de actuación el de compensación.

Septima.- Don _____ acepta, con carácter anticipado, la descalificación de aquellos terrenos cuya actuación no se haya llevado a efecto en los términos prefijados anteriormente, sin perjuicio, de la posibilidad de sustitución del sistema de gestión conforme lo dispuesto en el Reglamento de Gestión Urbanística.

Octava.- En caso de que la C.U.M.A.C. no incluya dichos terrenos dentro del Suelo Apto para Urbanizar en el acto de aprobación definitiva, quedará sin efecto el presente Convenio.

Novena.- A La aprobación Definitiva de las Normas Subsidiarias de Planeamiento, el Ayuntamiento podrá reclamar la cesión inmediata de la parte de suelo correspondiente a equipamientos y al 10% del aprovechamiento definido para el sector.

Y en prueba de conformidad, los intervinientes firman el presente Convenio por duplicado ejemplar y a un solo tenor y efecto en el lugar y fecha que figura en el encabezamiento, de lo que yo, el Secretario, doy fe.

EL ALCALDE,

EL PROPIETARIO

EL SECRETARIO

CAP. SEPTIMO: LA ORDENACION DEL SUELO RUSTICO

7.1.- Consideraciones generales sobre el Suelo Rústico

La ordenación del Suelo Rústico de Garachico se basa en la reorientación que suponen las recientes leyes de la Comunidad Autónoma referentes a la Ordenación del Suelo Rústico, Ley 5/87 y de Espacios Naturales del Archipiélago Canario Ley 5/88 así como la Ley Estatal de Costas 22/88. En este sentido se puede entender el papel relevante que cada vez más va a desempeñar el Suelo Rústico en el conjunto del término municipal y cuya ordenación y salvaguarda va a incidir de manera fundamental en el futuro desarrollo de esta comunidad.

La preservación del paisaje y de los espacios naturales por un lado y la protección del espacio agrario serán en el futuro elementos que incidirán positivamente en el desarrollo de Garachico.

7.2.- La franja marítimo terrestre

La vigente Ley de Costas ha consagrado la reserva de la zona Costera para los usos actuales evitando la ocupación por la edificación de los terrenos limítrofes con el dominio público marítimo terrestre.

Así en sus artículos 23 y 25 establece la imposibilidad de construcción de edificaciones destinadas a la residencia en una zona de servidumbre de 100 mts. desde el deslinde marítimo-terrestre a excepción de aquellas áreas urbanas ya consolidadas.

Con esto, toda la costa de Garachico queda afectada a excepción de los núcleos de La Caleta, El Cementerio, Garachico y el Guincho.

La franja así delimitada se ha calificado como Suelo Rústico Litoral al objeto de establecer un marco acorde con lo preceptuado por la Ley de Costas.

7.3.- La protección de la actividad agrícola

El Suelo Rústico ligado a la actividad agrícola del plátano ocupa la práctica totalidad de la plataforma costera del municipio y se ha delimitado como Suelo Rústico de Protección Agrícola.

Además del propio valor productivo que esto pueda suponer (fundamental en el casco de Garachico) este tipo de Suelo Rústico, se ha considerado la importancia paisajística que en la isla tiene esta actividad ya sea por la mancha verde de los campos cultivados como por la forma específica en que se ha colonizado el territorio a base de abancalamientos y terrazas formadas por muros de contención basálticos.

La normativa desarrollada se basa en el mantenimiento de su estructura tradicional a través de la conservación de los caminos, formas parcelarias y tradiciones de organización del territorio permitiendo la transformación de los cultivos dependiendo de la evolución de los mercados. Así la protección del paisaje y de la actividad agrícola se entiende como una actividad dinámica en la que la introducción de instrumentos y maquinaria modernos deben buscar la compatibilidad entre las necesidades actuales con las formas tradicionales que ha adoptado el suelo a lo largo de la historia.

7.4.- Los espacios naturales y el paisaje

Esta categoría del Suelo Rústico recoge la totalidad de los espacios protegidos por la Ley Regional incluyendo el Roque de Garachico, el Cantil Costero, la colada basáltica fruto de la erupción del volcán de Montaña Negra así como la parte de corona forestal perteneciente al municipio.

Todos estos espacios se han ajustado llevándolos a sus límites naturales tras un concienzado estudio de la fotografía aérea del municipio y se han clasificado como Suelo Rústico de Protección Forestal y Paisajística.

La normativa propone para estos espacios una protección integral de sus características geomorfológicas, ecológicas y paisajísticas, admitiendo exclusivamente aquellas obras que supongan una adecuación paisajística de los impactos ambientales existentes, a la espera de la redacción de los Planes de Uso y Gestión que desarrollen de una forma global la protección establecida por la Ley de Espacios Naturales de Canarias para cada uno de los espacios naturales clasificados.

7.5.- Las reservas para las infraestructuras

Además de las diversas protecciones en Suelo Rústico se ha definido una normativa específica que garantice la protección de aquellos sistemas y elementos artificiales situados en el territorio cuya misión es asegurar su buen funcionamiento, asegurando así la no interferencia de otros usos.

En la mayoría de los casos, esta protección normativa queda regulada por leyes específicas que se recogen junto a la posibilidad de que puedan aplicarse modificaciones si los organismos competentes en cada una de las materias lo creyeran necesario.



CUANTIFICACION DE LAS DETERMINACIONES DE PLANEAMIENTO

Nucleo: LA CALETA DE INTERIAN

Régimen del Suelo: Urbano

Superficie Bruta: 144.120 m2

Hoja 1/2

Nº Manz.	ZONA			S.G. EQUIPAMIENTOS		S.G.PARQUES	RED VIARIA
	Superficie m2	Edificabilidad Potencial m2t	Techo Poblacional	Superficie m2	Edificabilidad Potencial m2t	Superficie m2	Superficie m2
	Zona 1.- Edificación Adosada						
1	600						
2	1040						
3	1280						
4	400						
5	3400			480	960	1080	
7	680						
8	3200						
9	2000						
10	1640						
11				480	960	480	
12	1400						
13	760					200	
14	2300					1660	
15	2560						
16	1880						
17	1560						
18	2800						
19	1760						
20	4120						
21	2840						
22	2840						
23	2840						
25	8840						
26	3400					1280	
28	2840					360	
	TOTAL ZONA 1						
	56980 m2	153846 m2t	1923 h	1920 m2t	5060 m2		

CUANTIFICACION DE LAS DETERMINACIONES DE PLANEAMIENTO

Nucleo: LAS CRUCES

Régimen del Suelo: Urbano

Superficie Bruta: 100.720 m2

Hoja 1/2

Nº Manz.	ZONA			S.G. EQUIPAMIENTOS		S.G.PARQUES	RED VIARIA
	Superficie m2	Edificabilidad Potencial m2t	Techo Poblacional	Superficie m2	Edificabilidad Potencial m2t	Superficie m2	Superficie m2
	Zona 1.- Edificación Adosada						
1	1840					4200	
2	1240						
3	2280					1680	
4	2240						
6	680						
7	1040						
8	1320						
9	2840						
10	1760						
11	2240						
17	560						
18	1900						
	TOTAL ZONA 1						
	19949 m2	53838 m2t	673 h			5880 m2	
	Zona 2.- Edificación Aislada						
5	6040					1980	
	TOTAL ZONA 2						
	6040 m2	3624 m2t	45 h			1980 m2	
	Zona 3.- Edificación Casco Tradicional						
5				2000	2800		
12				2640	3696	720	
13	1280						
14	280						
15	1280						
16				1120	1568	1520	
19	600						
20	2080						
21	1680						
22	1080						

CUANTIFICACION DE LAS DETERMINACIONES DE PLANEAMIENTO

Nucleo: GARACHICO (CASCO)

Régimen del Suelo: Urbano

Superficie Bruta:

m2

Hoja 2/5

N° Manz.	ZONA			S.G. EQUIPAMIENTOS		S.G.PARQUES	RED VIARIA
	Superficie m2	Edificabilidad Potencial m2t	Techo Poblacional	Superficie m2	Edificabilidad Potencial m2t	Superficie m2	Superficie m2
	Zona 2.- Edificación Aislada						
5				5280	3168		
7	2080					440	
8				280	168	1040	
19				1840	1104	160	
23				9000	5400		
44	480					480	
76				4000	2400		
	TOTAL ZONA 2						
	2560 m2	1936 m2t	19 hbs	20400 m2	11472 m2t	2120 m2	
	Zona 3.- Edificación Casco Tradicional						
37				3680	5152		
40	760						
41	600						
42	1840					920	
45				1080	1512		
46	800					2400	
47	1720					4160	
48	920						
49	1280						
50	6120						
51	720						
52	2080						
53	1000						
54	1080					2400	
55	8320						
56	3040						
57	1560						

CUANTIFICACION DE LAS DETERMINACIONES DE PLANEAMIENTO

Nucleo: EL GUINCHO

Régimen del Suelo: Urbano

Superficie Bruta: 99.800 m2

Hoja 1/2

Nº Manz.	ZONA			S.G. EQUIPAMIENTOS		S.G.PARQUES	RED VIARIA
	Superficie m2	Edificabilidad Potencial m2t	Techo Poblacional	Superficie m2	Edificabilidad Potencial m2t	Superficie m2	Superficie m2
Zona 1.- Edificación Adosada							
1	3120			720	1440		
2	2560					480	
17	1840						
18	2080						
19	960						
21	720					2240	
22	900						
23	800						
24	720						
25	680						
TOTAL ZONA 1							
	14380 m2	38826 m2t	485 hbs	720 m2	1440 m2t	2720 m2	
Zona 2.- Edificación Aislada							
Zona 3.- Edificación Casco Tradicional							
3	2500					400	
4	680						
5	1800						
6	2760						
7				1680	2352		
8	2280						
9	1560			680	952		
10	1120						
11	640					1560	
12	2040					280	
13	1320					880	
14	1360						
15	4160						
16	2200					1960	



CUANTIFICACION DE LAS DETERMINACIONES DE PLANEAMIENTO

Nucleo: EL GENOVES

Régimen del Suelo: Urbano

Superficie Bruta: 275.900 m2

Hoja 1/3

Nº Manz.	ZONA			S.G. EQUIPAMIENTOS		S.G.PARQUES	RED VIARIA
	Superficie m2	Edificabilidad Potencial m2t	Techo Poblacional	Superficie m2	Edificabilidad Potencial m2t	Superficie m2	Superficie m2
	Zona 1.- Edificación Adosada						
1	2360						
2	2560						
3	4160						
4	2040						
	TOTAL ZONA 1						
	11120 m2	30024 m2t	375 hbs				
	Zona 2.- Edificación Aislada						
26				1560	936		
34				4960	2976		
	TOTAL ZONA 2						
				6520 m2	3912 m2t		
	Zona 3.- Edificación Casco Tradicional						
5	1000						
6	1560						
7	1840						
8	2560						
9	1560						
10	1920						
11	4240					640	
12	5600					320	
13	5120			760	1064		
14	960						
15	2240						
16	840					320	
17	3040						
18	7680					960	
19	4760						
20	320						
21	5840						

CUANTIFICACION DE LAS DETERMINACIONES DE PLANEAMIENTO

Nucleo: EL GENOVES

Régimen del Suelo: Urbano

Superficie Bruta: m2

Hoja 2/3

N° Manz.	ZONA			S.G. EQUIPAMIENTOS		S.G.PARQUES	RED VIARIA
	Superficie m2	Edificabilidad Potencial m2t	Techo Poblacional	Superficie m2	Edificabilidad Potencial m2t	Superficie m2	Superficie m2
22	960						
23	3000						
24	840			800	1120		
25	2400					680	
26	3040						
27	7480						
28	1320						
29	2880						
30	3400						
31	8160						
32	2520						
33	9280						
35	9920						
36	2760						
37	2800						
38	4000						
39				3080	4312		
40	1320					1560	
41	9720						
42	1320						
43	480						
44	2800						
45	4480						
46	4000			60	84	1320	
47	2720						
48	1360						
49	4480						
50	6480						
51	1680						
52	2600						
53	3320						
54	2320						

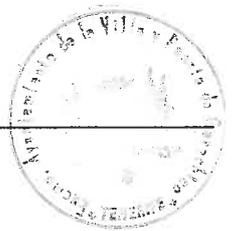
CUANTIFICACION DE LAS DETERMINACIONES DE PLANEAMIENTO

Nucleo: SAN JUAN DEL REPARO

Régimen del Suelo: Urbano
Superficie Bruta: 241.640 m2

Hoja 1/2

Nº Manz.	ZONA			S.G. EQUIPAMIENTOS		S.G.PARQUES	RED VIARIA
	Superficie m2	Edificabilidad Potencial m2t	Techo Poblacional	Superficie m2	Edificabilidad Potencial m2t	Superficie m2	Superficie m2
	Zona 1.- Edificación Adosada						
	Zona 2.- Edificación Aislada						
15				5880	11.760 m2t		
	TOTAL ZONA 2						
				5880 m2			
	Zona 3.- Edificación Casco Tradicional						
1	2000						
2	2000						
3	3720						
4	5000						
5	1840						
6	680						
7	4120						
8	2000						
9	1000			560	784		
10	2600						
11	6400					1560	
12	2480						
13	960						
14	760						
16	1640						
17	5960						
18	8080						
19	6040						
20	2560						
21	16400						
22	3480						
23				640	896		
24	560					320	
25	3080					800	
26				400	560		



CUANTIFICACION DE LAS DETERMINACIONES DE PLANEAMIENTO

Nucleo: SAN JUAN DEL REPARO

Régimen del Suelo: Urbano
Superficie Bruta: m2

Hoja 2/2

N° Manz.	ZONA			S.G. EQUIPAMIENTOS		S.G. PARQUES	RED VIARIA
	Superficie m2	Edificabilidad Potencial m2t	Techo Poblacional	Superficie m2	Edificabilidad Potencial m2t	Superficie m2	Superficie m2
27	320						
28	3160						
29	2160						
30	3600						
31	4440						
32	2560						
33	5240						
34	6280						
35	4560						
36	2760						
37	7080						
38	1000						
39	1920						
40	2640						
41	2320						
42	2440						
43	3280						
44	4640						
45	2480			4080	5712	3680	
46	3360					640	
47	5840					1480	
48	3440					1360	
49	3080					1080	
50	3560					3400	
51				13640	19096		
TOTAL ZONA 3							
	165520 m2	231728 m2t	2897 hbs	19320 m2	27048 m2t	14320 m2	
TOTAL NUCLEO S. JUAN DEL REPARO							
	165520 m2	231728 m2t	2897 hbs	25200 m2	38808 m2t	14320 m2	36600 m2

RESUMEN DEL PLANEAMIENTO POR NUCLEOS

Nucleo	SUELO URBANO			SUELO URBANIZABLE		
	Superf. Bruta m2	Ed.Potencial m2t	Techo Poblacional	Superf.Bruta m2	Ed.Potencial m2t	Techo Poblacional
LA CALETA	144.120	179.566	2.244 h.	99.670	61.888	1.701 h.
LAS CRUCES	100.720	98.286	1.228 h.	87.360	50.021	1.165 h.
S.PEDRO DAUTE	31.500	21.224	265 h.			
GARACHICO	380.840	240.004	3.001 h.	116.900	83.554	1.946 h.
EL GUINCHO	99.800	88.134	1.101 h.			
EL GENOVES	275.900	193.320	2.416 h.			
S.JUAN REPARO	165.520	231.728	2.897 h.			
TOTALES	1.198.400	1.052.262	13.152 h.	303.930	195.493	4.812 h.

Lo que arroja un techo poblacional de 17.964 habitantes.

Comparando el dato anterior con la estimación del Crecimiento Vegetativo de la Población determinada en la Información Urbanística se deduce que un nivel de realización del planeamiento del 70 % cubriría la totalidad de este crecimiento hasta el año 2.010.