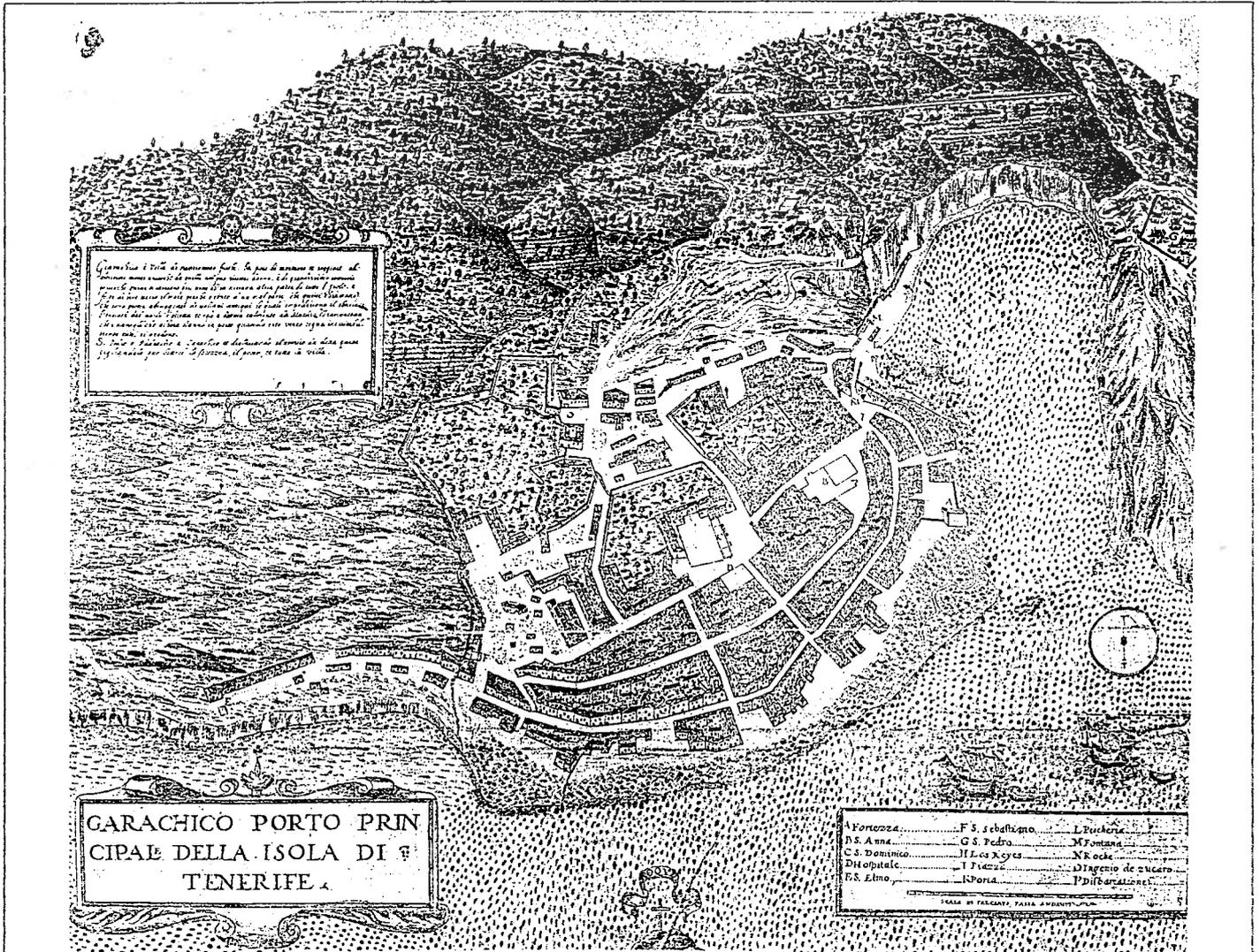


EXCMO. AYUNTAMIENTO DE LA
VILLA Y PUERTO DE GARACHICO



Normas Subsidiarias de Planeamiento

MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 9
Cambios de Calificación en Suelo Urbano
2000

COPIA



General Goded, 89. 38006 Santa Cruz de Tenerife
Tfno. 922.284.025-Fax 922.293.853
E-Mail: gbgvarq@arquired.es

NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE GARACHICO



Modificación Puntual nº9 - 2000

CAMBIOS DE CLASIFICACIÓN EN SUELO URBANO

- 1.- CASCO DE GARACHICO
Equipamiento Docente.....E1 Residencial:.....Zona 1
- 2.- EL GUINCHO
Equipamiento Docente.....E1 Plaza:.....P1
- 3.- LA CALETA DE INTERIÁN
Equipamiento docente.....E1 Equip. Deportivo:..E6
- 4.- EL GENOVÉS
Equip. SocioCulturalRecreativo.E4 Parque infantil:.....P1
- 5.- EL GENOVÉS
Cambio de Alineación

ÍNDICE GENERAL:

- 1.- ANTECEDENTES
- 2.- OBJETO DE LA MODIFICACIÓN
- 3.- JUSTIFICACIÓN LEGAL
- 4.- PROPUESTA DE MODIFICACIÓN
- 5.- NORMAS URBANÍSTICAS APLICABLES
- 6.- CONDICIONANTES AMBIENTALES
- 7.- EVALUACIÓN DE LAS CONSECUENCIAS AMBIENTALES

ÍNDICE DE PLANOS:

- 01.- SITUACIÓN TERRITORIAL 1: 5.000
- 02.- ESTADO ACTUAL 1: 2.000
- 04.- PLANEAMIENTO VIGENTE N.S.P. 1: 2.000
- 05.- ORDENACIÓN REFORMADA 1: 2.000



Modificación Puntual nº9 - 2000

CAMBIOS DE CLASIFICACIÓN EN SUELO URBANO

MEMORIA JUSTIFICATIVA

1.- ANTECEDENTES

La presente Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias de Garachico se realiza a instancias del Excelentísimo Ayuntamiento que, de acuerdo con su programa de gestión, necesita reconvertir este sector del territorio municipal.

A su vez, este documento urbanístico para la dotación de nuevas zonas urbanas y equipamientos en el municipio de Garachico, se realiza en virtud de Contrato de Asistencia Técnica suscrito el de Septiembre de 1999 entre la entidad Gestión de Planeamientos de Canarias S.A. y la empresa GBGV Arquitectos S.L.

2.- OBJETO DE LA MODIFICACIÓN

El objetivo de la presente Modificación Puntual afecta a los sectores denominados por las Normas Subsidiarias de Planeamiento como

- E1: EQUIPAMIENTO DOCENTE (Casco de Garachico)
- E1: EQUIPAMIENTO DOCENTE (Barrio de El Guincho)
- E1: EQUIPAMIENTO DOCENTE (La Caleta de Interián)
- E4: EQUIP. SOCIOCULTURAL Y CREATIVO (Barrio El Genovés)

Estos equipamientos se encuentran repartidos dentro del municipio de Garachico en la zona del Casco, el Barrio de El Guincho, La Caleta de Interián, y el barrio de El Genovés respectivamente.

Se adjuntan a continuación las fichas correspondientes a las condiciones de aprovechamiento de estos sectores E1 y E4 según figuran en las vigentes Normas Subsidiarias.

Asimismo, se ha incluido otra modificación en el Suelo Urbano del Barrio de Genovés que afecta a un pequeño cambio de alineaciones para producir un chaflán que permita una mejora en el tránsito de vehículos en ese punto para facilitar el acceso a la parte superior del barrio, hoy bastante dificultoso.

3.- JUSTIFICACIÓN LEGAL

En estos momentos, el marco legal urbanístico vigente en el municipio de Garachico es el que se refiere a las Normas Subsidiarias de Planeamiento aprobadas el 29 de Enero de 1993 por la Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente de Canarias.

De acuerdo al *Art. 2.3 de la Normativa Urbanística de las vigentes Normas Subsidiarias de Planeamiento de Garachico*: *Solamente podrán modificarse estas Normas cuando se alteren sustancialmente sus determinaciones o cuando la coherencia entre previsiones de población y ordenación física de forma que sea necesaria su revisión global. En cualquier caso, la Modificación se ajustara a lo que se dispone en este artículo y en los 49 y 50 de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana. Texto Refundido. Real Decreto 1346/1976 de nueve de abril (en adelante, Ley del Suelo) y deberá fundamentarse en un estudio justificativo de su incidencia en la ordenación vigente y específicamente en el mantenimiento o mejora de los estándares previstos en cuanto a equipamientos y espacios libres.*

En relación a lo anterior, la presente Modificación Puntual no supone una alteración sustancial de las determinaciones de las Normas Subsidiarias en lo que se refiere a la clasificación general del suelo, ya que se pretende solamente el cambio de determinadas parcelas de Equipamiento por otros usos similares públicos todo dentro del conjunto del Suelo Urbano ya clasificado.

La anterior legislación urbanística ha sido sustituida en Canarias por el *por Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio y de Espacios Naturales de Canarias. Decreto Legislativo 1/2000 de 8 de mayo*, por lo que la referencia anterior ha quedado actualmente sustituida por los *Artículos 45 y 46* de la nueva Ley que establece lo siguiente:

Artículo 45 LOTENC

Revisión y modificación de los instrumentos de ordenación

1.- La alteración del contenido de los instrumentos de ordenación se producirá mediante su revisión o modificación.

2.- La revisión o modificación de los instrumentos de ordenación se llevará a cabo por el mismo procedimiento establecido para su aprobación y en los plazos y por las causas establecidas en este Texto Refundido o en los mismos instrumentos. La modificación no requiere en ningún caso la elaboración y tramitación previas de avance de planeamiento.

3.- No obstante lo dispuesto en el apartado 2, y cuando razones de urgencia o de excepcional interés público exijan la adaptación del planeamiento de ordenación urbanística al de ordenación de los recursos naturales y del territorio, el Consejo de Gobierno de la Comunidad Autónoma, mediante Decreto adoptado a propuesta del Consejero competente en materia de ordenación territorial y urbanística e iniciativa, en su caso, de los Cabildos Insulares, y previos el informe de la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias y la audiencia de los Municipios



afectados, podrá establecer el deber de proceder a la revisión o modificación del planeamiento general u otros concretos planes urbanísticos, según proceda, fijando a las entidades municipales correspondientes plazos adecuados al efecto y para la adopción de cuantas medidas sean pertinentes, incluidas las de índole presupuestaria. El transcurso de los plazos fijados sin que se hubieran iniciado los correspondientes procedimientos habilitará a la Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística para proceder a la revisión o modificación omitida, en sustitución de los Municipios correspondientes por incumplimiento de sus deberes, conforme a lo dispuesto en la legislación de régimen local y en los términos que se determinen reglamentariamente.

Artículo 46 LOTENC.

Revisión y modificación de los instrumentos de ordenación: concepto, procedencia y límites.

1.- Se entiende por revisión de un instrumento de ordenación la reconsideración de su contenido por alguno de los siguientes motivos:

- a) El cumplimiento de las condiciones previstas por el propio instrumento a tal fin y, en particular, el agotamiento del aprovechamiento asignado al suelo urbanizable diferido.*
- b) La modificación del modelo territorial establecido, cuando queden afectados los elementos básicos de la ordenación territorial o la estructura urbanística prevista en el instrumento a revisar.*
- c) La alteración de cualquiera de los elementos de la ordenación estructural, cuando se trate de Planes Generales.*
- d) Cuando se pretenda la reclasificación de suelos rústicos como urbanizables.*

2.- En el proceso de revisión la Administración actuante no vendrá condicionada por las limitaciones establecidas en el instrumento que se pretende revisar.

3.- Toda reconsideración de los elementos del contenido de los instrumentos de ordenación no subsumible en el apartado primero de este artículo supone y requiere su modificación.

4.- La modificación podrá tener lugar en cualquier momento. No obstante, habrán de respetarse las siguientes reglas:

- a) Si el procedimiento se inicia antes de transcurrir un año desde la publicación del acuerdo de aprobación del planeamiento o de su última revisión, la modificación no podrá alterar ni la clasificación del suelo ni la calificación referida a dotaciones.*
- b) Una vez expirado el plazo fijado en cualquier forma para la revisión no podrá tramitarse modificación alguna.*

5.- Corresponderá a la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias la aprobación definitiva de las

20 NOV. 2007



modificaciones de los instrumentos de ordenación en los casos siguientes:

- a) Cuando la modificación afecte a zonas verdes o espacios libres en ellos previstos. En este caso, para la aprobación de la modificación se exigirá el mantenimiento de la misma extensión que las superficies previstas anteriormente para estas áreas y en condiciones topográficas similares.*
- b) Cuando la modificación incremente el volumen edificable de una zona. En este caso, se deberá prever en la propia modificación el incremento de los espacios libres a razón de un mínimo de cinco metros cuadrados por habitante o plaza alojativa turística adicional.*

Por otra parte, el vigente Reglamento de Planeamiento para el desarrollo de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana. Real Decreto 2159/1978 de 23 de junio (en adelante Reglamento de Planeamiento) señala en su artículo 154 también y en el mismo sentido que:

Art. 154.RP.

1.- Los Planes de Ordenación y los Proyectos tendrán vigencia indefinida.

2.- La alteración de los contenidos de los Planes de Ordenación y Proyectos de Urbanización podrá llevarse a cabo mediante la revisión de los mismos o la modificación de alguno o algunos de los elementos que los constituyan.

3.- Se entiende por revisión del Plan la adopción de nuevos criterios respecto a la estructura general y orgánica del territorio o de la clasificación del suelo, motivada por la elección de un modelo territorial distinto o por la aparición de circunstancias sobrevenidas, sobre la ordenación o por el agotamiento de la capacidad del Plan.

4.- En los demás supuestos, la alteración de las determinaciones del Plan se considerará como modificación del mismo, aún cuando dicha alteración lleve consigo cambios aislados en la clasificación o calificación del suelo, o impongan la procedencia de revisar la programación del Plan General.

En este caso, se estaría en un supuesto de Modificación, tal como señala el apartado 4 de dicho artículo, por cuanto solo se pretenden cambios aislados en la clasificación del suelo del territorio municipal.

20 NOV. 2001

En todo caso los artículos 161 y 162 del citado Reglamento de Planeamiento señalan en mas detalle las condiciones para realizar las modificaciones de los planes urbanísticos, según el tenor siguiente:

Art.161.RP.

1.- Las modificaciones de cualquiera de los elementos de los Planes, Proyectos, Programas, Normas y Ordenanzas se sujetarán a las mismas disposiciones enunciadas en su formulación.

2.- Cuando la modificación tendiera a incrementar el volumen edificable de una zona, se requerirá en todo caso, para aprobarla, la previsión de los mayores espacios libres que requiera el aumento de la densidad de población, y el voto favorable de dos tercios de los miembros de la Corporación y de la Comisión que hubieren de acordar la aprobación inicial provisional y definitiva.

Art.162.RP.

1.- Si la modificación de los Planes, Normas Complementarias y Subsidiarias y Programas de Actuación tuviere por objeto una diferente zonificación o uso urbanístico de las zonas verdes o espacios libres previstos en el Plan deberá ser aprobada por el Consejo de Ministros previos los informes favorables del Consejo de estado y del Ministro de Obras Públicas y Urbanismo y acuerdos de la Corporación Local interesada, adoptados con el quórum del artículo 303 de la Ley de Régimen Local.

En este caso, y al estar transferidas completamente las competencias urbanísticas a la Comunidad Autónoma Canaria, los organismos competentes para evacuar y resolver las cuestiones de tramitación señaladas en el artículo 162 del Reglamento de Planeamiento serían el Consejo de Gobierno autónomo y el Consejo Consultivo de Canarias respectivamente. En este caso, al no tratarse de modificaciones que afecten a la calificación de zonas verdes o espacios libres, la citada tramitación no será necesaria.

De todo lo anterior, se deduce que legalmente está completamente justificada la procedencia para la tramitación y aprobación del conjunto de cambios que se propone en la presente Modificación Puntual referentes al Suelo Urbano del término municipal de Garachico.

El descenso generalizado de la población escolar en el municipio es la razón de base que ha inducido al Ayuntamiento a considerar el reaprovechamiento del conjunto de parcelas dotacionales que se pretende modificar.

Hay que señalar que según el Mapa Escolar de Canarias de 1990 ya se estimaba que las previsiones de escolarización disminuirían como mínimo en una tasa del 25 % en esa década

Dadas las actuales tendencias demográficas generales de Canarias y particulares de la comarca de la Isla Baja parece pues acertado proceder a reutilizar este suelo vacante en la provisión de otras dotaciones significativas para la población como las Deportivas que se proponen en la mayoría de los casos que incluye esta Modificación Puntual nº 9

En el Casco de Garachico, el colegio Antonio del Valle Menéndez cuenta con 178 alumnos en el curso 2000-2001 lo que representa una disminución de 22 alumnos en relación al curso precedente.

Igual tendencia se presenta en el resto de núcleos del municipio como ocurre en el grupo escolar de El Genovés que ha pasado de contar con 80 alumnos hace dos años a tener 65 actualmente.

Asimismo, en La Caleta de Interián se cuenta además con la presencia de una dotación escolar suficientemente representativa situada en la parte del núcleo que pertenece al municipio de Los Silos.

En lo que se refiere al cambio de alineación propuesto en el barrio de El Genovés, obedece a una necesidad manifiesta de facilitar el acceso rodado a su parte alta. Actualmente, éste se realiza con grandes dificultades por una vía estrecha que en el punto concreto que se pretende cambiar presenta la dificultad de giro para los vehículos de tamaño medio.

Por ello se pretende la ampliación de la vía mediante la creación de un nuevo chafalán que afectaría a una antigua construcción de 1 planta que se encuentra en ruinas. Esta solución se ha pensado como la mas factible teniendo en cuenta que el resto de esquinas se encuentran consolidadas con edificios nuevos de mayor altura con lo cual las posibles afecciones serían mas perjudiciales.

20 NOV. 2001



4.- PROPUESTA DE ORDENACIÓN:

Se ha previsto la modificación conjunta de las CINCO ÁREAS descritas, por tratarse en todos los casos de cambios puntuales en la calificación del suelo.

1.- CASCO DE GARACHICO

Con respecto al Equipamiento Docente del Casco de Garachico, se propone su recalificación de Equipamiento Docente E1 a Uso Residencial, Zona 1. Edificación Adosada, dada la necesidad de aprovechar el suelo urbano en este sector en el que existe una escasez de suelo para Viviendas de Promoción Pública.

Actualmente, esta parcela se encuentra en desuso debido a la existencia de un Colegio mas moderno para Primaria y Secundaria en las proximidades.

Constituye una manzana completa y está ocupada por tres construcciones de planta baja y alta. Dos edificios se sitúan en los extremos de la parcela se destinaban a viviendas de profesores, y otro interior, se empleaba para aulas donde antiguamente se impartían las clases, quedando áreas de patio intermedias sin ningún uso específico.

Todavía hoy se encuentra habitada alguna de las viviendas de profesores con un carácter excepcional dentro de todo el conjunto. Con esta nueva recalificación que se propone y tras la demolición previa del equipamiento existente, se podrá ocupar la totalidad de la parcela de 1.080 m² para promover un conjunto de viviendas públicas, lo cual supondrá un mejor aprovechamiento de la parcela y la superación de un déficit en esta zona del casco.

Esta manzana rectangular que corresponde al nº 45 del planeamiento, se sitúa entre la C/ El Sol, la C/ Conde del Palmar, C/ Cirilo R. De Armas, y la C/ Martín Andujar, quedando garantizado el acceso desde cualquier punto hasta la parcela que nos ocupa. Por otra parte, la superficie de suelo que se propone reclasificar como suelo urbano Zona 1, se encuentra totalmente dentro del Casco Histórico. Tiene una superficie de 1080 m²

2.- EL GUINCHO

Con respecto al Equipamiento Docente del Barrio de El Guincho, se pretende su recalificación como Plaza Pública P1, ya que existe la necesidad de disponer de un espacio público abierto en esta zona. La actuación se complementa con una nueva parcela a añadir al Suelo Urbano que se calificaría como Equipamiento Deportivo E6 ocupando los banales contiguos situados al Norte de acuerdo con la Modificación Puntual nº 10 que la complementaría en esta zona.

En la parcela que se recalifica y que cuenta con una superficie de 1.680 m², existe ya en su extremo oeste un edificio destinado a iglesia y centro cultural,

20 NOV. 2001



con lo cual sería idóneo aprovechar el resto de parcela como plaza pública tal como se propone.

Actualmente esta parcela rectangular que corresponde al nº 7 del planeamiento, se sitúa paralela a la C/ Flandes por la que tiene su acceso, estando rodeada por vías de nueva ejecución según ordenación propuesta por las Normas Subsidiarias, quedando posibilitado el acceso rodado y peatonal desde cualquier punto hasta la parcela que nos ocupa. La superficie de suelo que se propone se encuentra totalmente dentro del suelo urbano del Guincho calificado como Zona 3 Casco Tradicional, quedando garantizada la accesibilidad y la totalidad de infraestructuras.

El equipamiento deportivo actual se encuentra pavimentado y cuenta con una planta de sótano destinada a garaje municipal. Actualmente tiene su acceso por la C/ Flandes ubicada a pocos metros de la carretera general de acceso a Garachico.

3.- LA CALETA DE INTERIÁN

En la Caleta de Interián se propone un cambio de Equipamiento Docente E1 por un Equipamiento Deportivo E6, con el objeto de paliar el déficit existente de instalaciones deportivas en las dotaciones escolares existentes en la zona.

La parcela que se propone se ubica muy próxima a la Playa de La Caleta y contigua al S.A.U. nº 2 según planeamiento. Esta manzana que actualmente es Suelo Urbano (nº27), tiene una superficie de 4.200 m² es colindante con un pequeño parque público hacia la esquina este, y por una vivienda agrícola muy deteriorada en la parte central.

La superficie tiene una ligera pendiente ascendente hacia el sur y se encuentra integrada dentro de una zona urbana calificada como Zona 1 (Edificación adosada) según planeamiento.

En esta parcela se propone la construcción de un equipamiento deportivo destinado a piscina o polideportivo cubiertos. Para ello será necesario realizar la demolición de las construcciones existentes, y rebajar el terreno para facilitar los accesos. Actualmente es posible llegar a través de la C/ Sabino Bertelot y C/ Islas Canarias, vías asfaltadas y con todos los servicios e infraestructuras necesarios.

4.- EL GENOVÉS

En el barrio de El Genovés se propone un cambio de clasificación del Equipamiento Socio Cultural Recreativo E4, por un Parque Infantil P1, dada la proximidad de un Equipamiento Docente, Escuela de Educación Primaria (Colegio de Genovés), que se ubica a pocos metros dentro del mismo barrio.

Esta parcela que tiene una superficie de 800 m², presenta una fuerte pendiente descendente hacia el norte, existiendo actualmente una plantación de higueras y a una cota de 5 m por debajo del Camino Real por el que tiene su acceso.

La parcela es rectangular y corresponde al nº 24 del planeamiento, limita hacia el lindero este con una parcela de 840 m² de uso residencial clasificada como Zona 3 Casco Tradicional al igual que el conjunto de parcelas del barrio. La parcela se sitúa paralela a la C/ Real y C/ San Isidro por las que se accede, existiendo dos vías de nueva ejecución según ordenación propuesta por las Normas Subsidiarias, cumpliendo así, como en los casos anteriores, las condiciones de accesibilidad e infraestructuras.

Existe un Centro Cultural a una distancia aproximada de 210 m desde la parcela de referencia quedando cubierta las necesidades de equipamientos socio culturales. Por este motivo y por la existencia a pocos metros del colegio de primaria El Genovés, se ve viable el cambio de clasificación de uso a Parque Infantil

Para la ejecución de esta plaza habrá que acondicionar la parcela, resolviendo de una manera mas eficiente los accesos. Se encuentra enclavada en una zona urbana calificada por las Normas Subsidiarias como Zona 3 (Casco Tradicional), y cuenta con los servicios e infraestructuras existentes en la zona.

5.- EL GENOVÉS

En es te mismo barrio se propone una corrección de alineación en la manzana 27 que supone la introducción de un pequeño chaflán de esquina.

Esta modificación obedece a la necesidad de mejorar la accesibilidad a la parte alta del barrio dado que por esta calle se produce el grueso de la circulación rodada actual.

En general, el objeto principal de la presente Modificación Puntual es propiciar un conjunto de pequeñas mejoras dentro del suelo urbano existente en los diferentes barrios de Garachico sin necesidad de ampliar el ya existente.

Se trata de esta manera, de promocionar nuevas parcelas para uso residencial, deportivo, plazas y parques públicos según las necesidades concretas de cada barrio facilitando con ello la gestión municipal.

Para ello la actual propuesta pretende como se ha señalado anteriormente, la recalificación de las parcelas urbanas señaladas en el Casco de Garachico como Zona 1 con 1.080 m², como P1 con 1.680 m² en el Barrio de El Guincho y 800 m² en el Barrio de El Genovés, y como E6 con 4.200 m² en La Caleta de Interián.

20 NOV. 2001

5.- NORMAS URBANÍSTICAS APLICABLES

Sector: **E1. EQUIPAMIENTO DOCENTE**
E4. EQUIPAMIENTO SOCIO-CULTURAL-CREATIVO

Propiedades unitarias situadas en Garachico en el mismo casco del municipio, en el Barrio de El Guincho, La Caleta de Interián, y el Barrio de El Genovés.

Zonas Aplicables: E1. Equipamiento Docente
E4. Equipamiento Socio-cultural

Barrio Superficie de actuación:

E1. El Casco	1.080 m2
E1. El Guincho	1.680 m2
E1. Caleta de Interián	4.200 m2
E4. El Genovés	840 m2

De acuerdo a las vigentes Normas Subsidiarias la Normativa Urbanística de aplicación es a la que se hace referencia en el Artículo 10 que dice lo siguiente:

Art.10.- Sistema de Equipamientos y Dotaciones

1.- Constituyen los sistemas generales de equipamientos aquellos suelos que se destinan a usos públicos o colectivos al servicio directo de toda la población. Tiene consideración de sistemas locales todos aquellos suelos destinados a dotaciones de uso público o colectivo al servicio de un determinado sector urbano.

2.- La construcción de edificios para albergar equipamientos y dotaciones se regirá por las siguientes condiciones:

- El tipo de ordenación de la edificación será el característico del sector donde se ubica el equipamiento.*
- Para ello los equipamientos, salvo expresión en contrario, se albergarán en edificaciones que respeten los parámetros de los tipos edificatorios de la zona.*

En el caso de la parcela prevista como Edificación Adosada Zona 1 en el Casco de Garachico serán de aplicación los Artículos 19 y siguientes.

Art. 19.- Definición y parámetros generales.

1.-La Zona 1 de Edificación Adosada se refiere a aquellos sectores en los que la edificación se ordena de acuerdo con las alineaciones viarias e interiores de manzana señaladas en los planos.

Constituye un ámbito urbano en el que el fraccionamiento de las propiedades, las formas de ocupación del suelo y el proceso de construcción de los edificios, se relacionan muy estrechamente con las características y con el dimensionado de los espacios públicos. La edificación se regula a través de parámetros y gálibos que establecen determinadas relaciones de proporcionalidad con los

20 NOV. 2001



espacios públicos y/o libres. El envolvente volumétrico que resulta de la aplicación de los siguientes parámetros prefigura pero no determina la forma urbana.

Art. 20.- Condiciones Generales de edificación.

1.-Los planos de ordenación pormenorizada de cada núcleo urbano definen en esta zona, las alineaciones de vial que darán derecho a las parcelas con frente a ellas a poder ser construidas como edificación adosada.

La alineación de la edificación será obligada y coincidirá con la de vial en este tipo edificatorio con las excepciones que se establecen en los planos de ordenación en consideración a determinadas singularidades existentes.

2.-La profundidad edificable toma diferentes valores de acuerdo con la relación entre los espacios no ocupados de la paréela y no podrá exceder nunca de 20 mts. medidos desde la alineación vial.

3.-Las alturas de la edificación se establece en función del suelo, de las calles, a las que da frente y del tipo arquitectónico característico de cada sector.

Art. 21.- Solar edificable.

1.-Se considera solar edificable en edificación adosada al que cumpla las siguientes condiciones: -

a.-Que tenga uno o más linderos coincidiendo con la alineación de vial de una o más vías públicas o particulares.

b.-Que las vías a que se refiere el apartado anterior estén urbanizadas, considerándose como tales aquellas que tengan como mínimo los servicios de alumbrado público, abastecimiento de aguas y afirmado de las calles.

c.-Que no esté situado en áreas afectadas por este Plan para formar parte de futuras vías públicas, espacios libres, zonas de reserva para dotaciones u otras limitaciones.

2.-Ningún solar edificable tendrá una superficie inferior a 90 m2. cuadrados ni mayor de 200 m2. El frente de parcela no podrá ser menor a 8 mts. En caso de solares en suelos urbanos consolidados que no cumplen estas condiciones mínimas y no puedan reparcelarse con las contiguas, al estar éstas edificadas, se permitirá su construcción siempre y cuando cumplan con las condiciones higiénicas de la vivienda definidas por estas Normas.

Art. 22.- Regulación de la altura.

La altura reguladora máxima vendrá definida de acuerdo al número de plantas que a cada manzana o sector de ésta le haya sido asignado en los correspondientes planos de ordenación y en función de las dimensiones que se establecen en el cuadro siguiente:

Ancho de Calles	N~ máximo de plantas	Altura Reg. Máxima
Hasta 9 mts	2	7,05 mts.
A partir de 9 mts.	3	10,30 mts.

En alineaciones de calles en pendiente superior al 15%, la altura reguladora se medirá en la vertical correspondiente al punto de rasante más alta del tramo considerado, manteniendo la cornisa horizontal hasta alcanzar desnivel suficiente a una planta, con lo que deberá escalonarse la edificación en una planta, y así sucesivamente.

Art. 23.-Altura de pisos.

- 1.-La altura máxima de la planta baja para usos no residenciales, no podrá ser mayor de 3,8 mts. medida desde la cota del piso colocado hasta el techo y tendrá un mínimo de 3 mts.
- 2.-La altura mínima en cualquier planta será de 2,50 mts. medida igual que anterior.
- 3.-En garajes y sótanos la altura podrá reducirse a 2,30 mts. de vivienda

En el caso de las parcelas previstas como Plazas Públicas en el Guincho y Genovés será de aplicación el Artículo 11 de las Normas Subsidiarias que establece lo siguiente:

Art. 11.- Sistema de parques y jardines

- 1.- Incluye todos aquellos terrenos destinados a la formación o conservación de parques urbanos y de jardines urbanos públicos. Los parques urbanos diferencian de los jardines urbanos por el carácter local de estos, más relacionados con determinados barrios o sectores.
- 2.- Las Normas Subsidiarias de Planeamiento delimitan las áreas reservadas a parques en el Suelo Urbano. Los jardines urbanos de carácter público se delimitan también para el Suelo Urbano, y parcialmente Urbanizables. Los Planes Parciales habrán de prever las reservas de suelo necesarias para completar el sistema de parques y jardines, de acuerdo con los requerimientos de la Ley del suelo y Reglamento de Planeamiento, y lo fijado en estas Normas para este sector.
- 3.-Los parques y jardines públicos habrán de ordenarse con arbolado, jardinería, sendas, o recorridos peatonales, pequeñas construcciones relacionadas con los servicios o el mantenimiento de parques y los elementos accesorios que faciliten el mejor uso para el descanso y recreo.
- 4.-También se admitirán las edificaciones destinadas a uso cultural y las instalaciones descubiertas para actividades deportivas o servicios, siempre que la superficie ocupada no sobrepase el 10 % de la superficie del parque o servicio en el momento de proyectarlas. La altura máxima de las edificaciones será de 5 metros.
- 5.-El Ayuntamiento podrá autorizar la ocupación recreativa (circo, ferias, fiestas) de los espacios ajardinados de las áreas de parques y jardines, pero en ningún caso, se admitirán aprovechamientos edificables del suelo o el subsuelo.
- 6.-Los suelos destinados en los planos de ordenación a espacios libres de uso público y que forman parte del sistema de parques y jardines,

se ordenarán de acuerdo con su vinculación a las vías de comunicación o su función ornamental.



En cualquier caso, son de aplicación a las nuevas propuestas que se incluyen en esta Modificación Puntual el conjunto de las determinaciones establecidas en las vigentes Normas Subsidiarias de Planeamiento de Garachico en aquellos no modificados en este documento, así como el conjunto de la legislación sectorial aplicable.

6.- CONDICIONANTES AMBIENTALES

El conjunto de sectores sujetos a reordenación por esta Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Garachico no están dentro de ningún espacio protegido por la vigente Ley 12/94 de 19 de diciembre de Espacios Naturales de Canarias. Asimismo, no está afectado por ningún Área de Sensibilidad Ecológica tal como se definen por la citada Ley en su artículo 22.

No obstante, todas las áreas sujetas a Modificación Puntual se encuentran dentro de Suelo Urbano consolidado, por lo que su desarrollo no afectaría a ningún espacio natural próximo.

20 NOV 2001



7.- EVALUACIÓN DE LAS CONSECUENCIAS AMBIENTALES

7.1.- Justificación del contenido ambiental

El presente documento de Modificación Puntual nº 9 de las Normas Subsidiarias de Garachico referente a los cambios de clasificación del suelo, con la creación de una Zona 1 (edificación adosada), dos P1 (plaza y parque público) y un E6 (equipamiento deportivo), se ha redactado teniendo en cuenta las determinaciones previstas en el Decreto Autonómico 35/95 de 24 de febrero por el que se aprueba el **Reglamento de Contenido Ambiental de los Instrumentos de Planeamiento**.

En particular se han contemplado los requisitos que se establecen para los instrumentos de planeamiento general y territorial que se definen en su **Art. 6**, así como las definidas en el **Art.7** para el Suelo Urbano. En concreto, lo siguiente:

Artículo 6.- Determinaciones de carácter general

- a) *Medidas protectoras o correctoras relacionadas con el medio ambiente, incluyendo las dirigidas a la conservación y mejora del patrimonio natural, a la corrección de los deterioros ambientales preexistentes y la supresión, reducción o compensación de los efectos significativos sobre el medio ambiente producidos por las determinaciones del plan.*
- b) *Medidas para la conservación y defensa del patrimonio cultural inmueble, incluyendo los yacimientos arqueológicos, las construcciones de interés etnográfico, el paisaje urbano y los edificios y conjuntos de interés histórico artístico y arquitectónico, de conformidad, en su caso, con la legislación específica aplicable.*
- c) *Para estas medidas, el planeamiento establecerá el carácter general o restringido a determinados ámbitos territoriales o funcionales, diferenciando las directamente aplicables de las que se remitan al planeamiento de desarrollo para su realización efectiva.*
- d) *Condiciones que han de cumplir las figuras de planeamiento de desarrollo, señalando las áreas territoriales o funcionales cuyos instrumentos de ordenación hayan de responder a un condicionante ambiental específico o deban desarrollar una determinación ambiental concreta, en razón de las características del ámbito territorial al que afecten, o de las actividades a desarrollar dentro del mismo.*
- e) *Programación de las medidas protectoras y correctoras de carácter ambiental, fijando el orden de prioridades y plazos para la ejecución del contenido ambiental del plan.*
- f) *Señalamiento de las circunstancias que, en función del grado de cumplimiento de las acciones positivas sobre el medio ambiente contenidas en el Programa de Actuación, hagan procedente la revisión del Plan o su Programa.*

20 NOV. 2001



Artículo 7.- Determinaciones en suelo urbano

En suelo urbano, los instrumentos de planeamiento general incluirán las siguientes determinaciones urbanísticas de contenido ambiental:

- a) Medidas para la integración de las nuevas áreas de suelo urbano en sus entornos ambientales, regulando especialmente la ordenación de los bordes urbanos.*
- b) Medidas correctoras necesarias para conseguir en el suelo urbano consolidado las condiciones adecuadas de habitabilidad urbana y de tranquilidad pública en materia de ruido, olores, vibraciones, emisiones luminosas y eliminación de residuos.*
- c) Medidas minimizadoras de los efectos ambientales producidos durante la fase de ejecución de las edificaciones y obras con especial referencia a movimientos de tierra, desmontes, destino de los escombros generados y reutilización del suelo vegetal, en su caso.*
- d) Además en todos los ámbitos de suelo urbano que el planeamiento general desarrolle a nivel de planeamiento parcial, deberán incluirse las determinaciones ambientales que para el mismo se establecen en el Artículo*

- 7 D NOV 2001
- a espacios libres y equipamientos, en relación con las redes viarias y peatonal, con las características topográficas y los valores ambientales dignos de ser conservados, garantizando su accesibilidad e integración en la estructura urbana del plan.*
- *Ordenación de los volúmenes de las edificaciones en relación con las características del terreno y el paisaje, con establecimiento de criterios para su disposición y orientación en lo que respecta a su percepción visual desde las vías perimetrales, los accesos y los puntos de vista más frecuentes, así como la mejor disposición de vistas de unos edificios sobre otros y del conjunto hacia los panoramas exteriores.*
 - *Conexión del sector ordenado con la trama y el tejido urbano del entorno inmediato, en su caso, y tratamiento del borde del suelo rústico.*
 - *Determinación de las características básicas de las infraestructuras previstas por el plan, con especial referencia a la depuración, reutilización y, en su caso, vertido de las aguas residuales.*
 - *Establecimiento de criterios selectivos o alternativos para el empleo de materiales y elementos de urbanización, edificación, ajardinamiento y mobiliario urbano, así como de las coloraciones permitidas o recomendadas para los mismos, todo ello tanto en razón de consideraciones perceptivas como a sus posibles efectos sobre la fauna, la flora y el consumo de agua y otros recursos naturales.*
- b) Medidas de protección de los elementos del patrimonio histórico, arqueológico o etnográfico existentes, y de su integración dentro de la ordenación establecida.*
- c) Medidas minimizadoras de los efectos ambientales producidos durante la fase de ejecución de la urbanización y edificación con especial referencia a los siguientes aspectos:*
- *Movimientos de tierra y reutilización del suelo vegetal, su depósito temporal y los lugares de extracción y vertido de los materiales aportados o excedentes.*
 - *Fijación de los procesos, ámbitos y etapas de urbanización y edificación buscando la minimización de las molestias a la población.*
- d) Medidas correctoras previstas para disminuir los efectos negativos permanentes sobre el medio y rectificar situaciones preexistentes productoras de impacto desfavorable. En particular, se incluirán las necesarias para conseguir las condiciones adecuadas de habitabilidad urbana y de tranquilidad pública en materia de ruido, olores, vibraciones, emisiones luminosas y eliminación de residuos.*
- e) Condiciones ambientales que han de cumplir el proyecto de urbanización y otros instrumentos urbanísticos que para su ejecución pudiera admitir el plan.*
- f) Programa de actuaciones positivas de contenido ambiental, con valoración económica, forma de gestión y plan de seguimiento.*

20 NOV. 2001

En el desarrollo de esta Modificación Puntual se ha atendido a la resolución de las especificaciones señaladas estableciendo un conjunto de medidas y determinaciones que respondan al cumplimiento de lo anteriormente señalado de acuerdo al carácter del instrumento de planeamiento que se desarrolla.

7.2.- Criterios ambientales

En la definición de los criterios ambientales que se han tenido en cuenta en la redacción de la presente Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Garachico, se ha respetado lo que dispone la legislación específica, así como a lo recomendado por otras normas jurídicas sectoriales.

En lo que se refiere a la protección del litoral se ha establecido claramente la línea de Deslinde Marítimo Terrestre del Dominio Público de acuerdo a los datos suministrados por la Demarcación de Costas y lo dispuesto por la *Ley 22/88 de 28 de julio de Costas*. Las áreas sujetas a ordenación no se encuentran afectadas por el dominio público, ni por la zona de servidumbre de protección de 100 mts. establecida en su **Art. 23** y siguientes.

Las áreas de actuación no afectan a espacios libres ni protegidos estando ubicadas en núcleos urbanos consolidados, por lo que no suponen degradación alguna bajo el punto de vista ambiental.

En el caso de ejecutarse ajardinamiento, las nuevas plantaciones se realizarán con especies a poder ser autóctonas o en todo caso las usuales en la jardinería de la isla y que han demostrado su capacidad de adaptación y no agresión al ecosistema insular. Asimismo, en las nuevas zonas ajardinadas se evitarán los consumos excesivos de agua y se obligará a la plantación de un árbol de sombra cada 100 m² como mínimo.

En lo que se refiere al saneamiento, las parcelas acometerán a la red existente en los núcleos urbanos más próximos.

7.3.- Caracterización de los efectos ambientales afectados

La obras de urbanización y edificación que se puedan realizar en desarrollo de esta Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Garachico no afectarán significativamente a las características climáticas de los sectores próximos, por cuanto se trata exclusivamente del aumento de la parcela urbana en Zona 1 dentro del casco de Garachico, y parcelas deportivas, plazas y parques situados dentro de zonas urbanas de los diferentes barrios periféricos dentro áreas consolidadas.

La Modificación Puntual no afecta directamente a ningún tipo de cauces o barrancos, ni afecta al litoral.

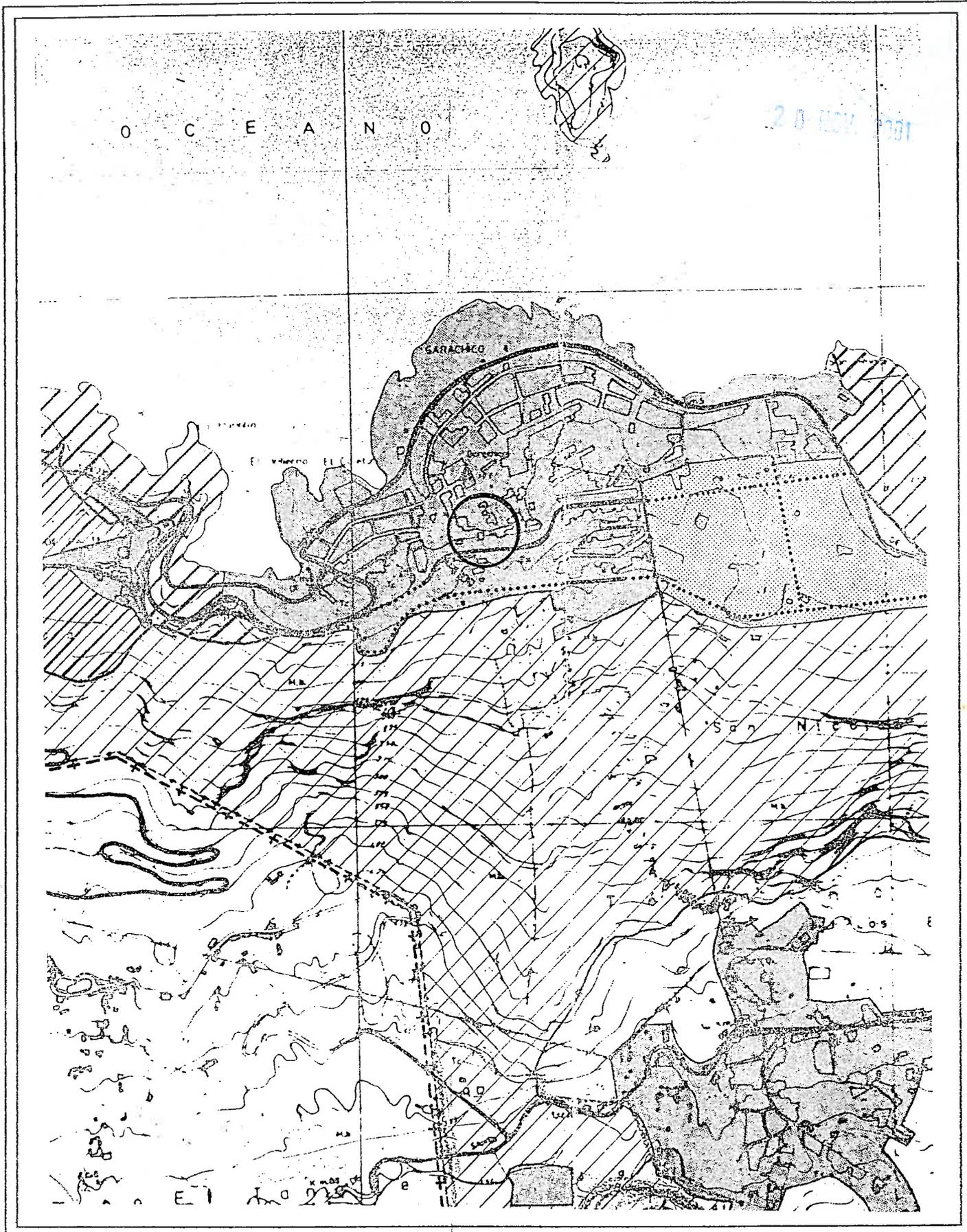
20 NOV. 2001

En todo caso, los escombros y restos que por las obras de urbanización o edificación se puedan producir deberán ser trasladados a vertedero autorizado existente en la comarca de la Isla Baja.

El proyecto que desarrolle estas parcelas deberá estudiar cuidadosamente la topografía para adaptarse volumétricamente a ella.

No se afecta a vegetación natural puesto que se trata en su totalidad de zonas ubicadas en núcleos urbanos consolidados.

En Santa Cruz de Tenerife, Noviembre de 2.000



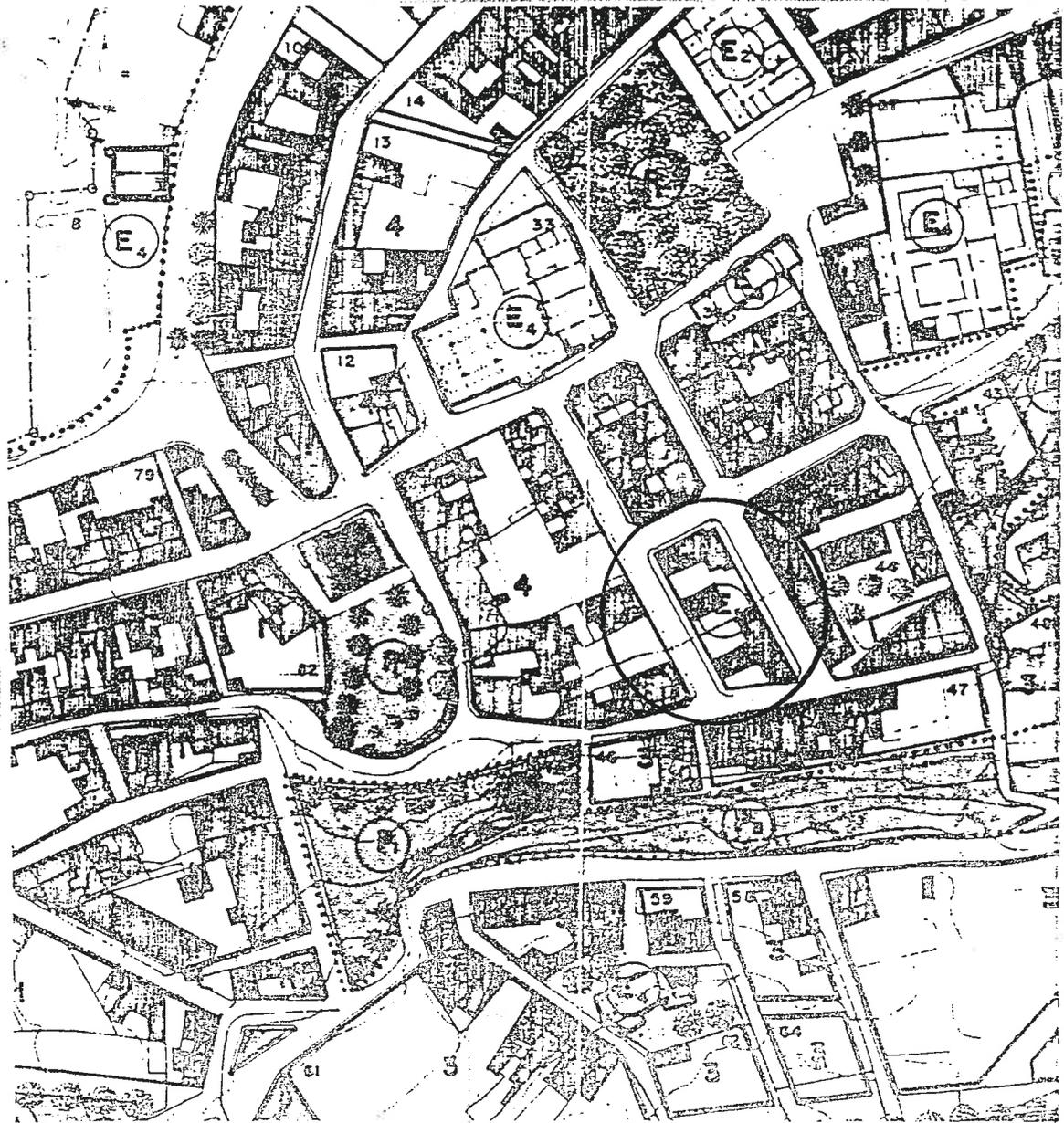
NORMAS SUBSIDIARIAS DEL PLANEAMIENTO DE GARACHICO

Sector: EL CASCO

SITUACIÓN

e. 1:10.000

20 NOV. 2001



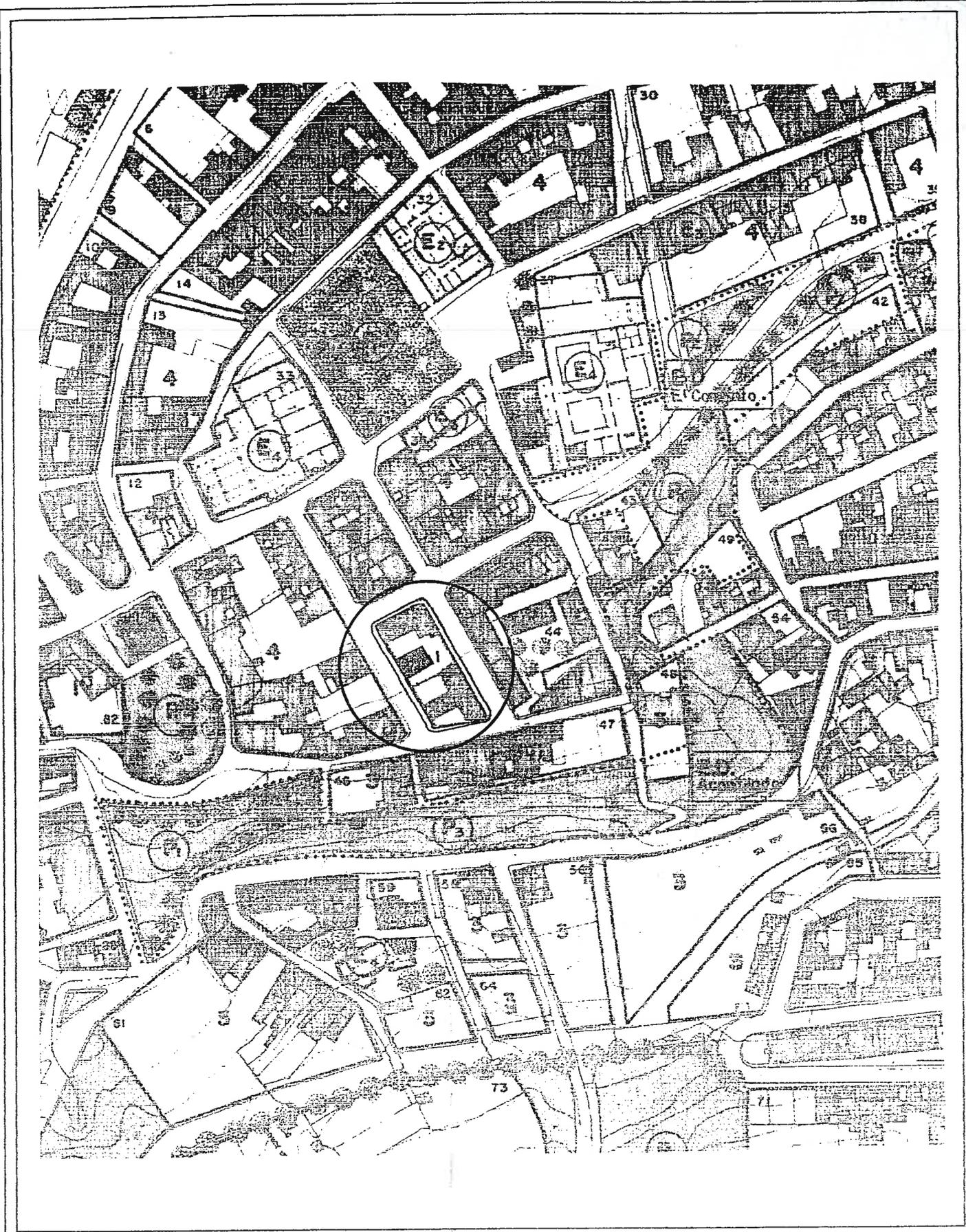
NORMAS SUBSIDIARIAS DEL PLANEAMIENTO DE GARACHICO

Sector: EL CASCO

Estado actual: EQUIPAMIENTO DOCENTE E1

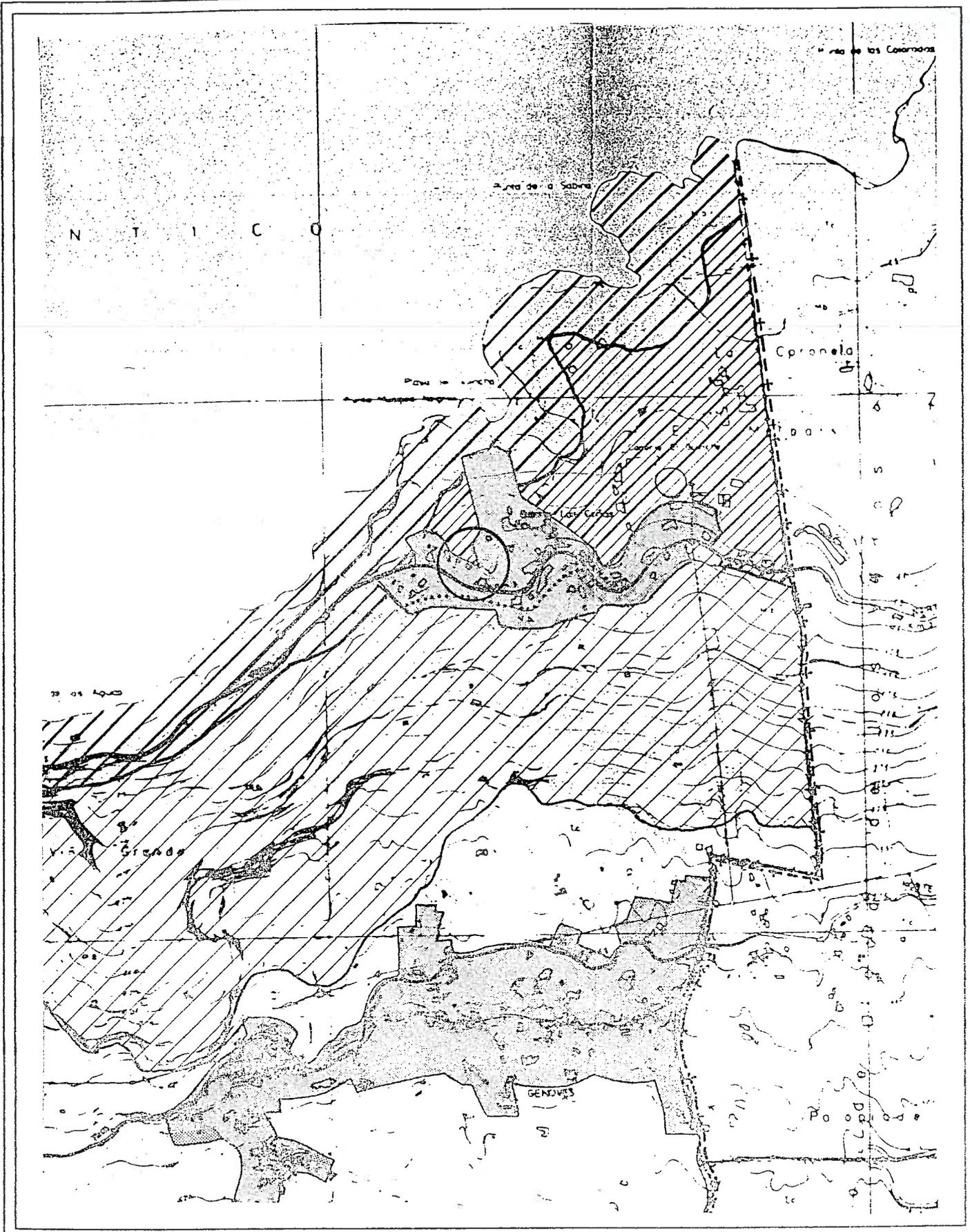
e. 1:2000

20 FEB 2007



NORMAS SUBSIDIARIAS DEL PLANEAMIENTO DE GARACHICO
Sector: EL CASCO
Modificación: USO RESIDENCIAL ZONA1

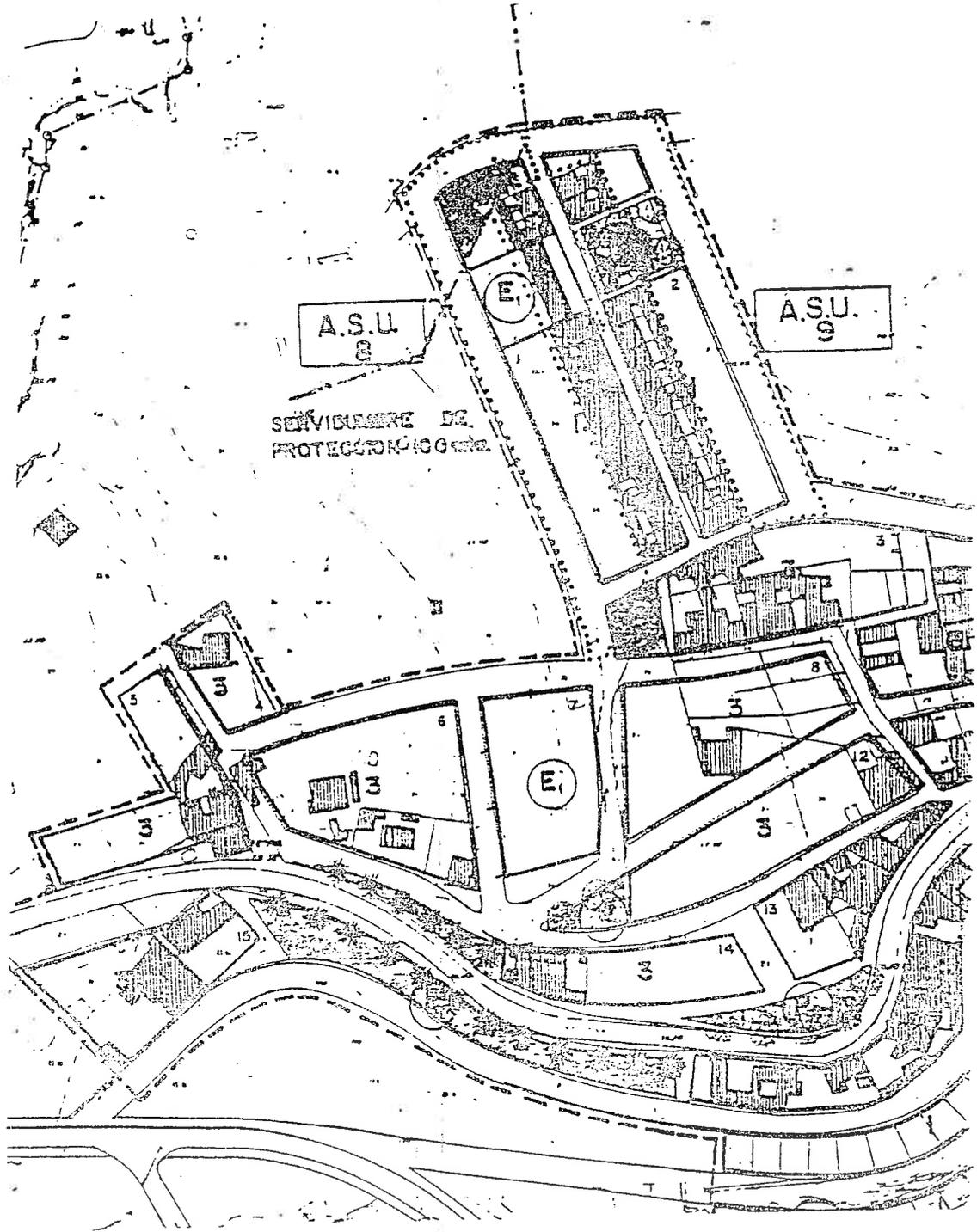
e. 1:2000



NORMAS SUBSIDIARIAS DEL PLANEAMIENTO DE GARACHICO
 Sector: EL GUINCHO
 SITUACIÓN

e. 1:10.000

20 NOV. 2001



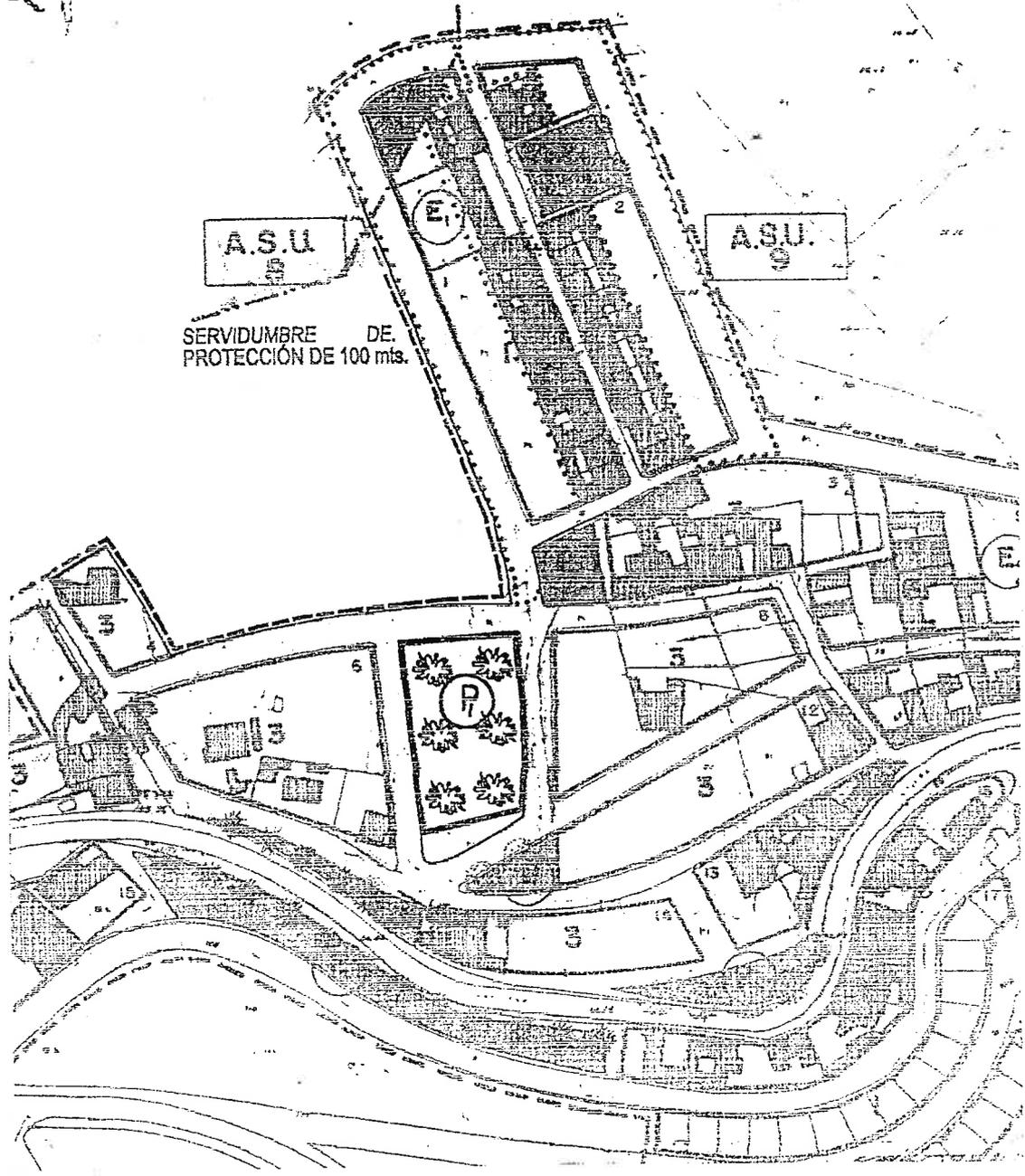
NORMAS SUBSIDIARIAS DEL PLANEAMIENTO DE GARACHICO

Sector: EL GUINCHO

Estado actual: EQUIPAMIENTO DOCENTE E1

e. 1:2000

20 NOV. 2001

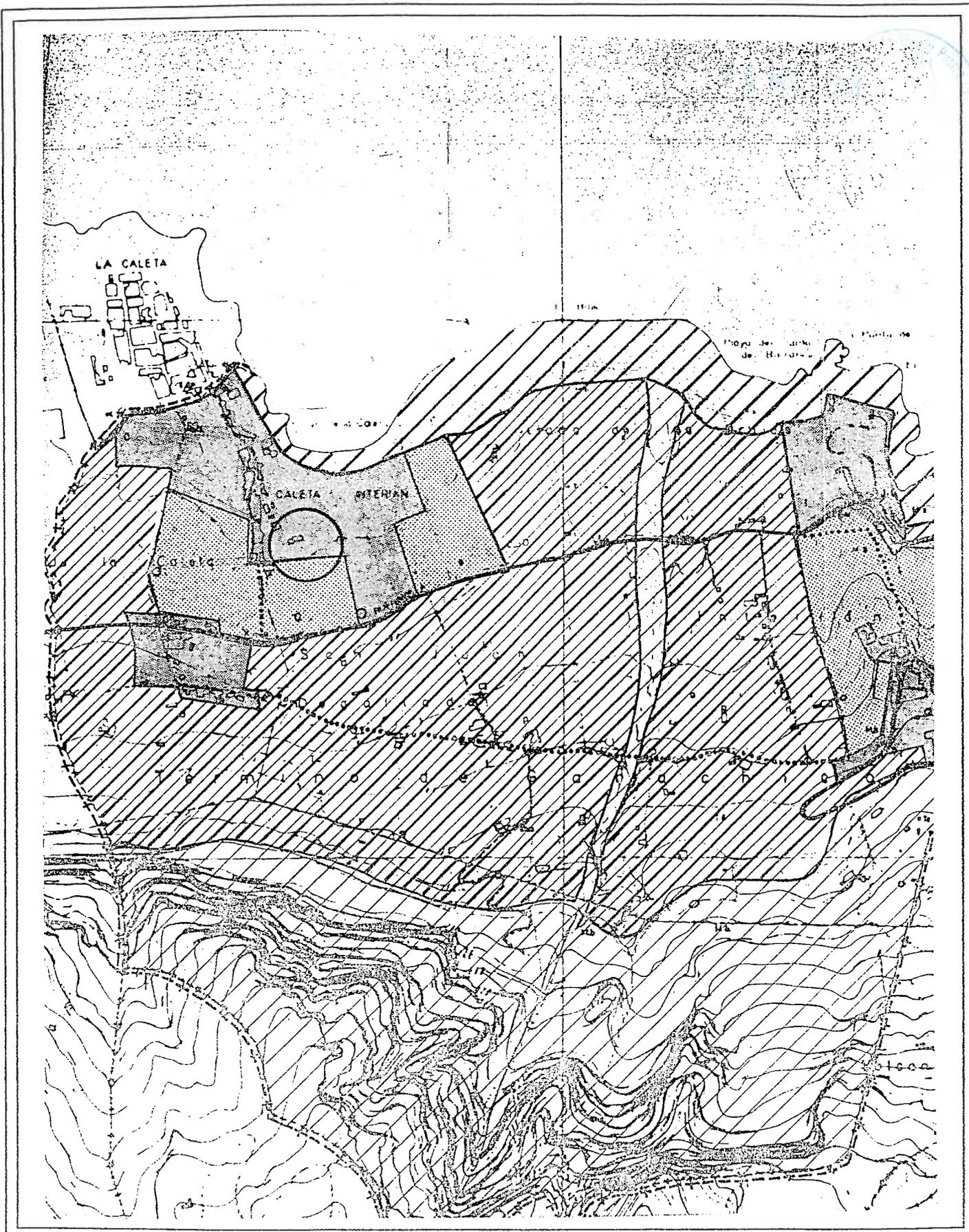


NORMAS SUBSIDIARIAS DEL PLANEAMIENTO DE GARACHICO

Sector: EL GUINCHO

Modificación: PLAZA P1

e. 1:2000



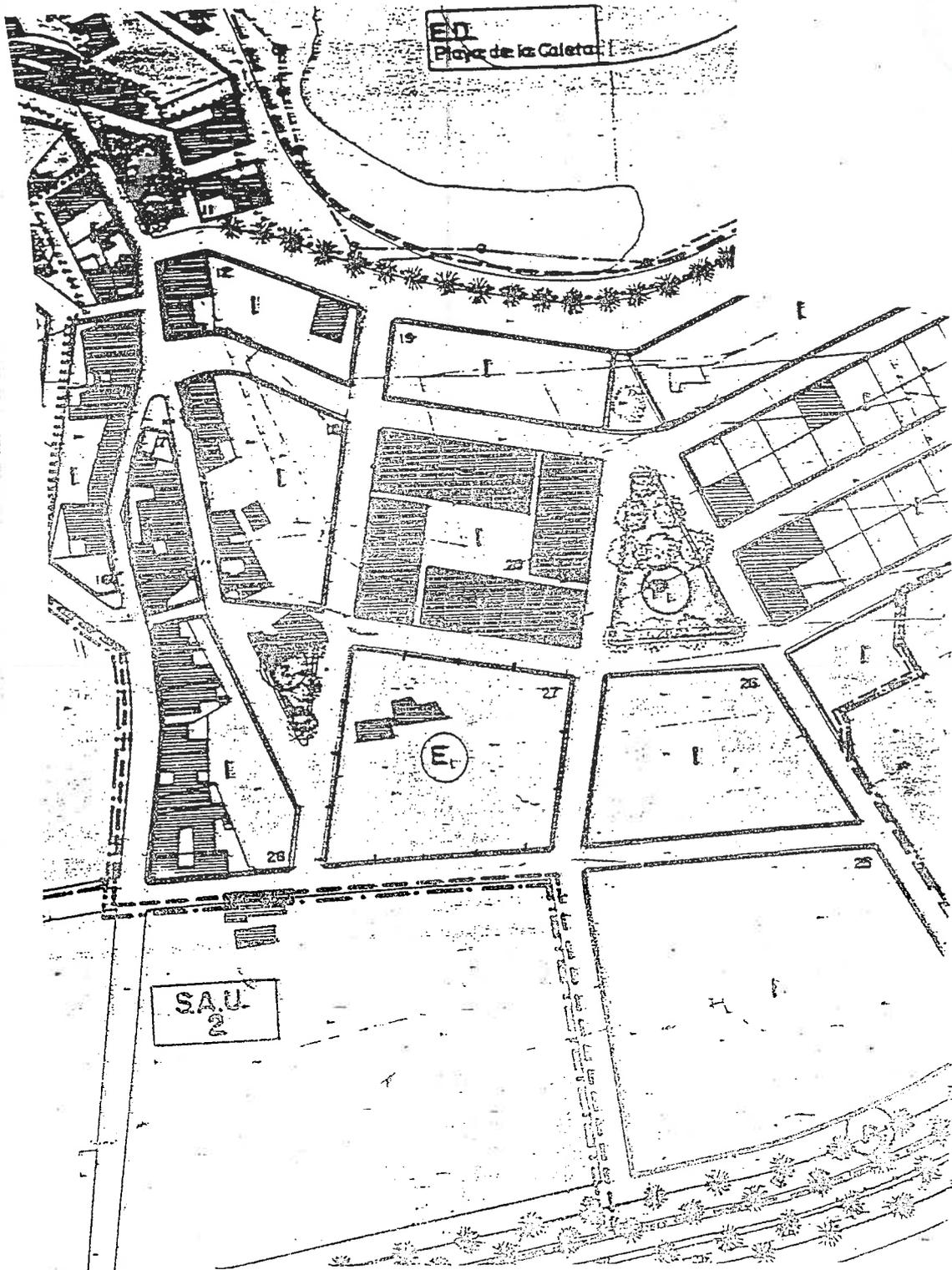
NORMAS SUBSIDIARIAS DEL PLANEAMIENTO DE GARACHICO

Sector: CALETA DE INTERIÁN

SITUACIÓN

e. 1:10.000

20 NOV 2007



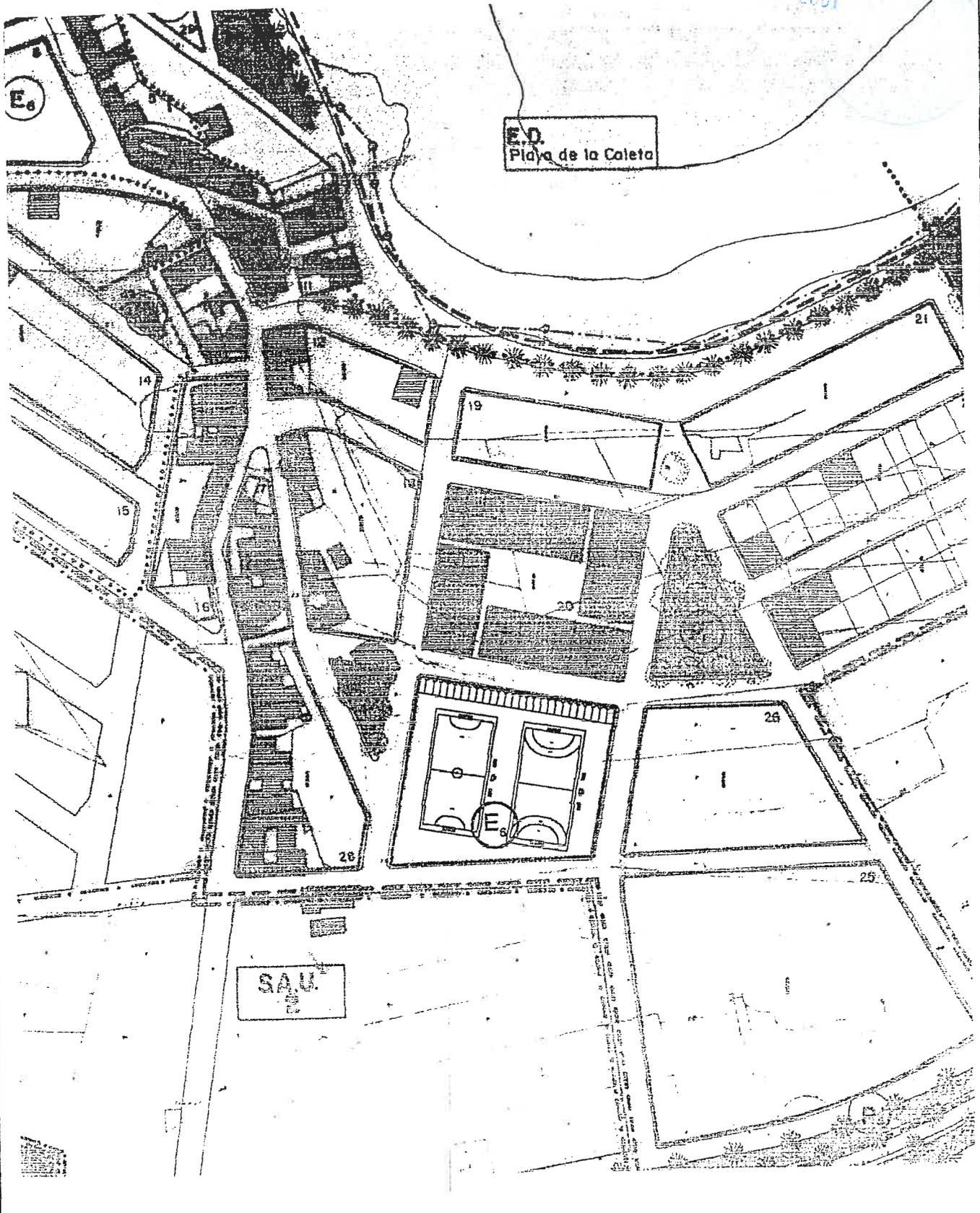
NORMAS SUBSIDIARIAS DEL PLANEAMIENTO DE GARACHICO

Sector: CALETA DE INTERIÁN

Estado actual: EQUIPAMIENTO DOCENTE E1

e. 1:2000

10 NOV. 2001



E.D.
Playa de la Caleta

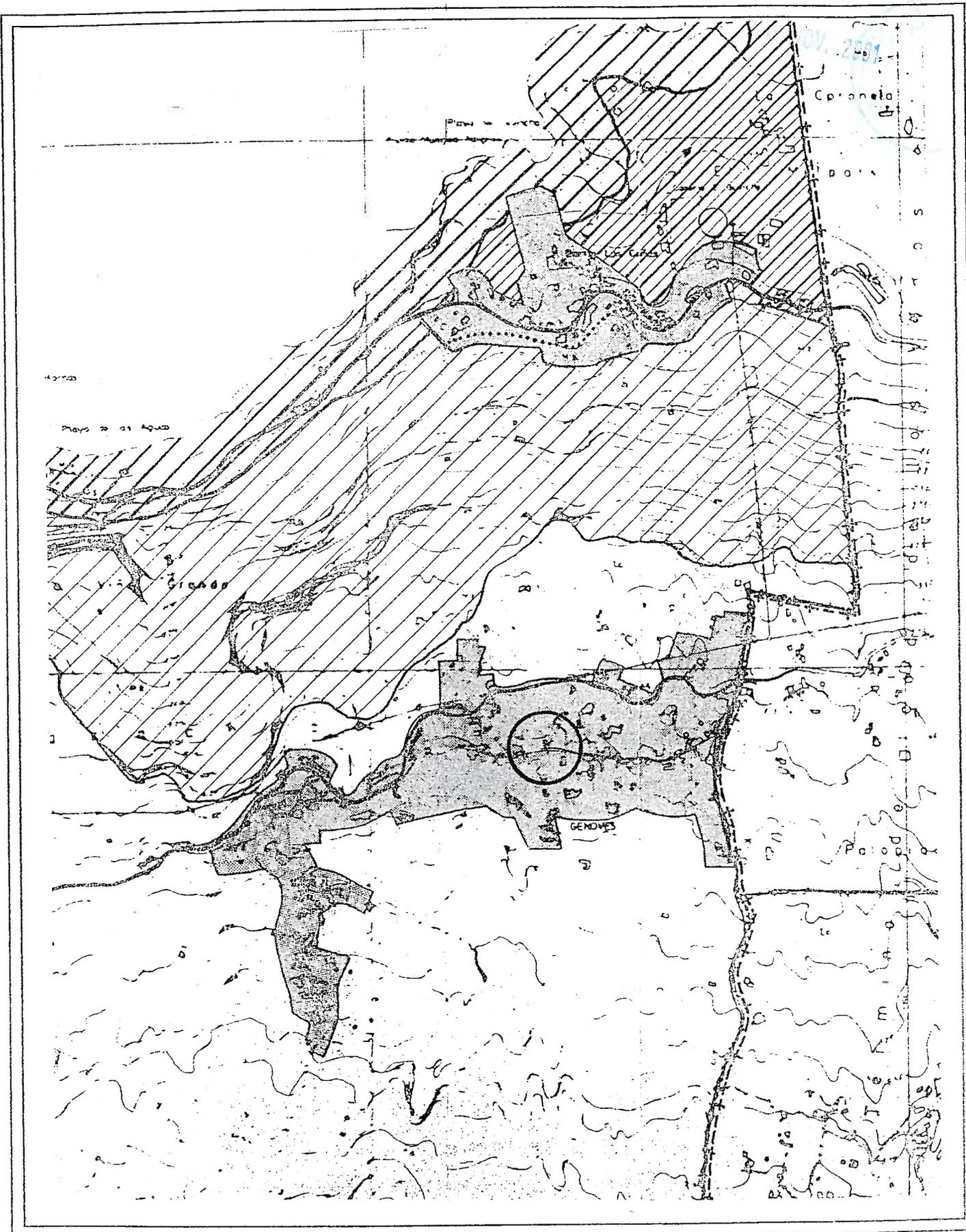
S.A.U.
2

NORMAS SUBSIDIARIAS DEL PLANEAMIENTO DE GARACHICO

Sector: CALETA DE INTERIÁN

Modificación: EQUIPAMIENTO DEPORTIVO E6

e. 1:2000



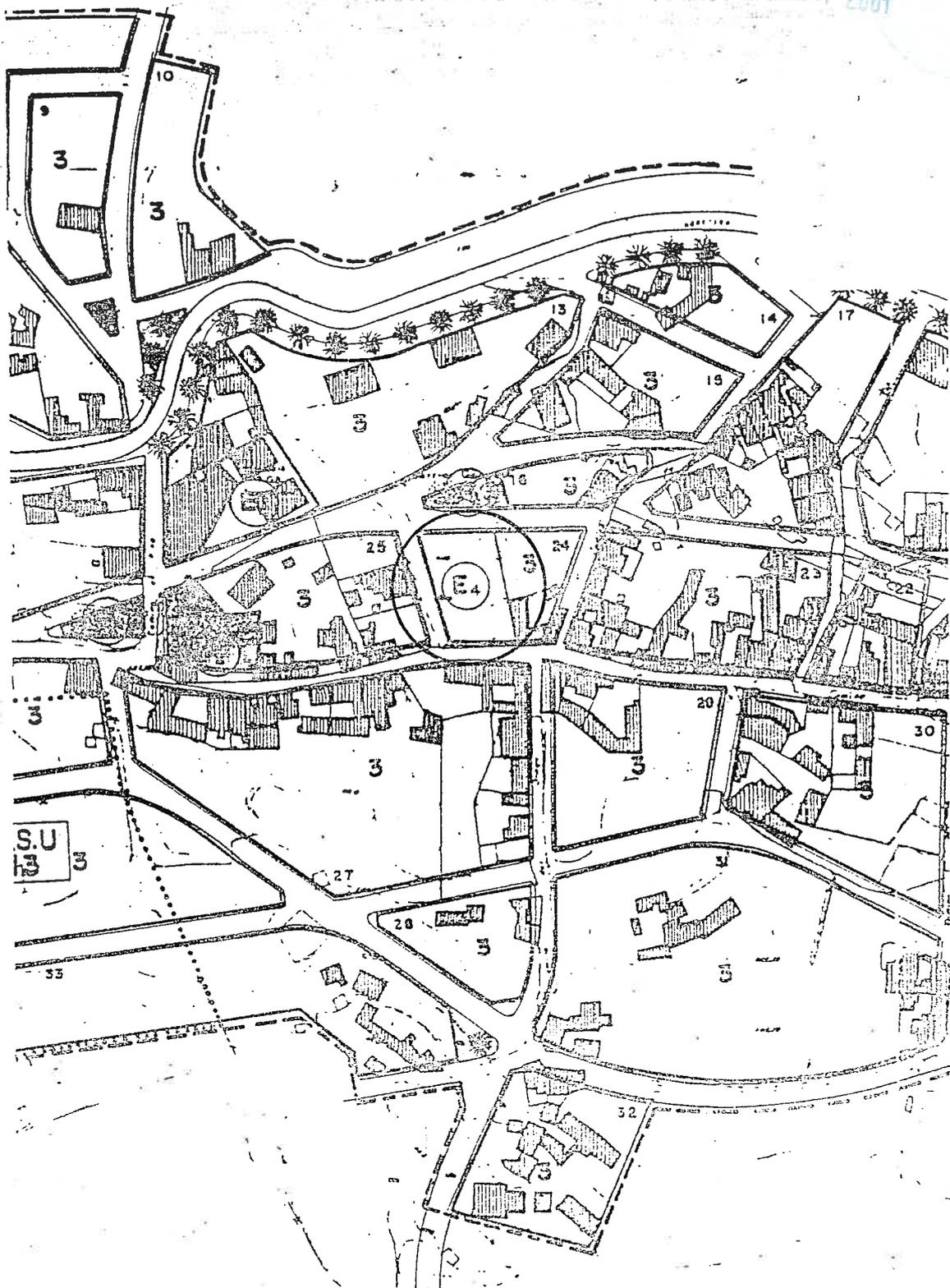
NORMAS SUBSIDIARIAS DEL PLANEAMIENTO DE GARACHICO

Sector: EL GENOVÉS

SITUACIÓN

e. 1:10.000

20 NOV. 2001

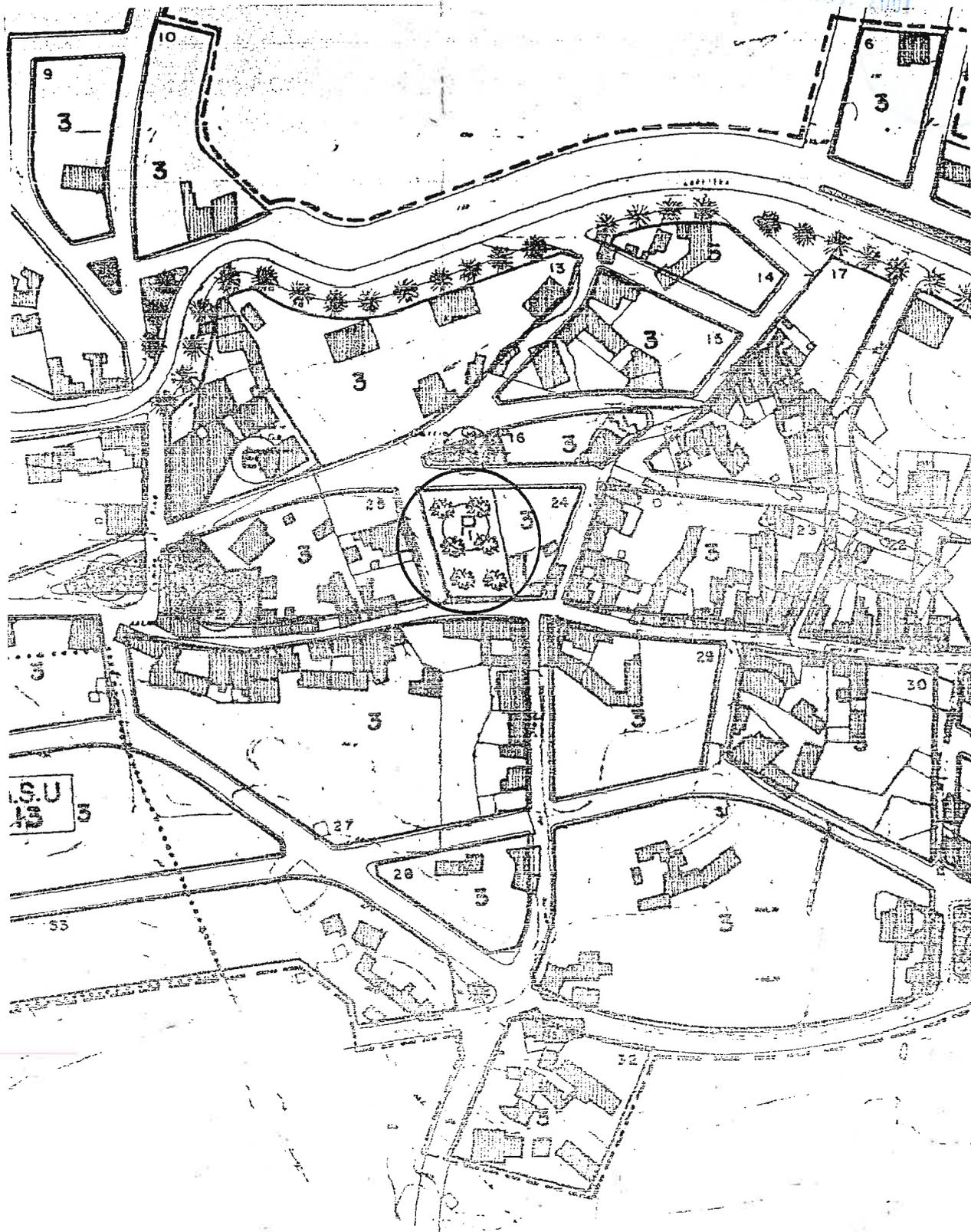


NORMAS SUBSIDIARIAS DEL PLANEAMIENTO DE GARACHICO

Sector: EL GENOVÉS

Estado actual: EQUIPAMIENTO SOCIO-CULTURAL-RECREATIVO E4

e. 1:2000

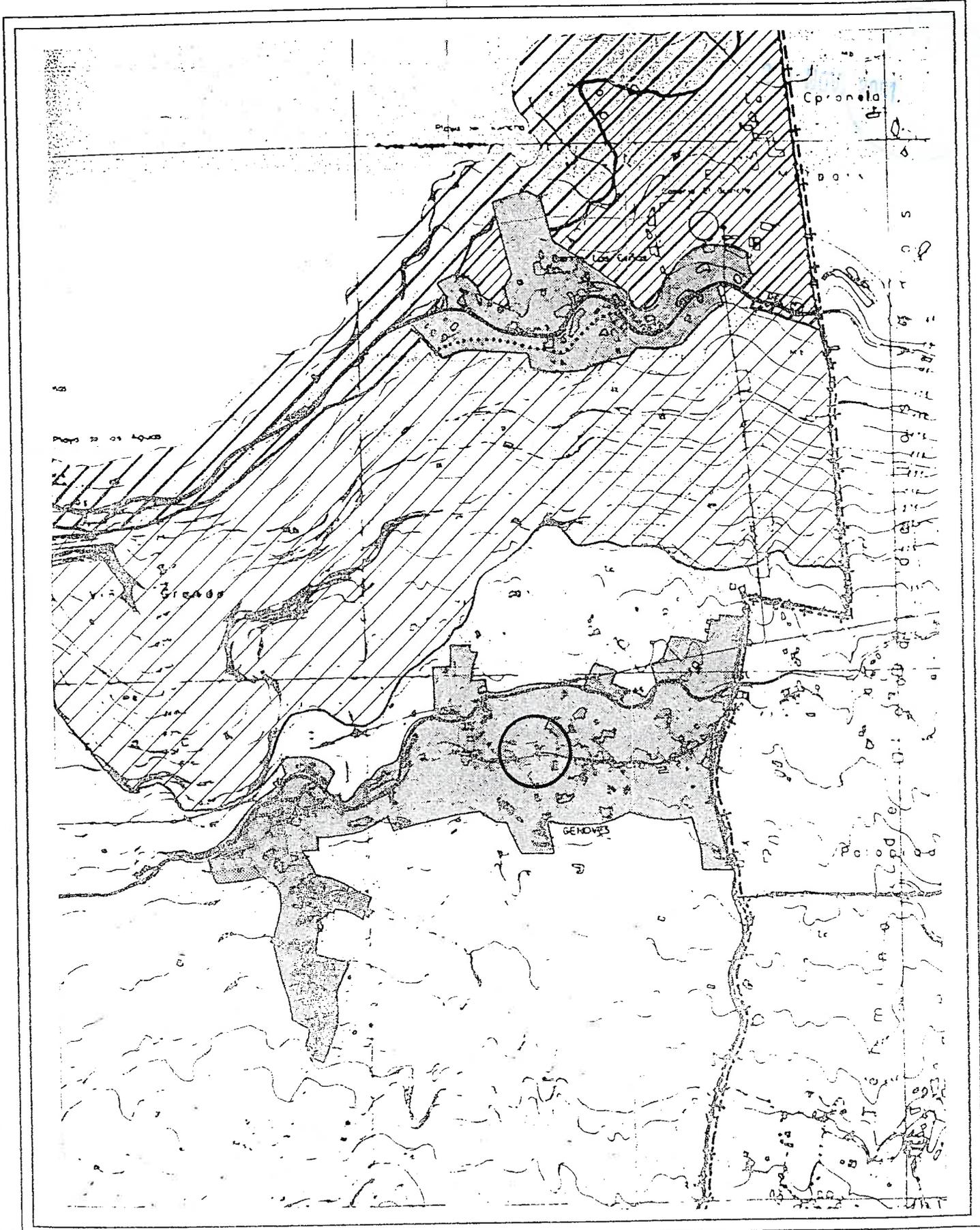


NORMAS SUBSIDIARIAS DEL PLANEAMIENTO DE GARACHICO

Sector: EL GENOVÉS

Modificación: PARQUE INFANTIL P1

e. 1:2000



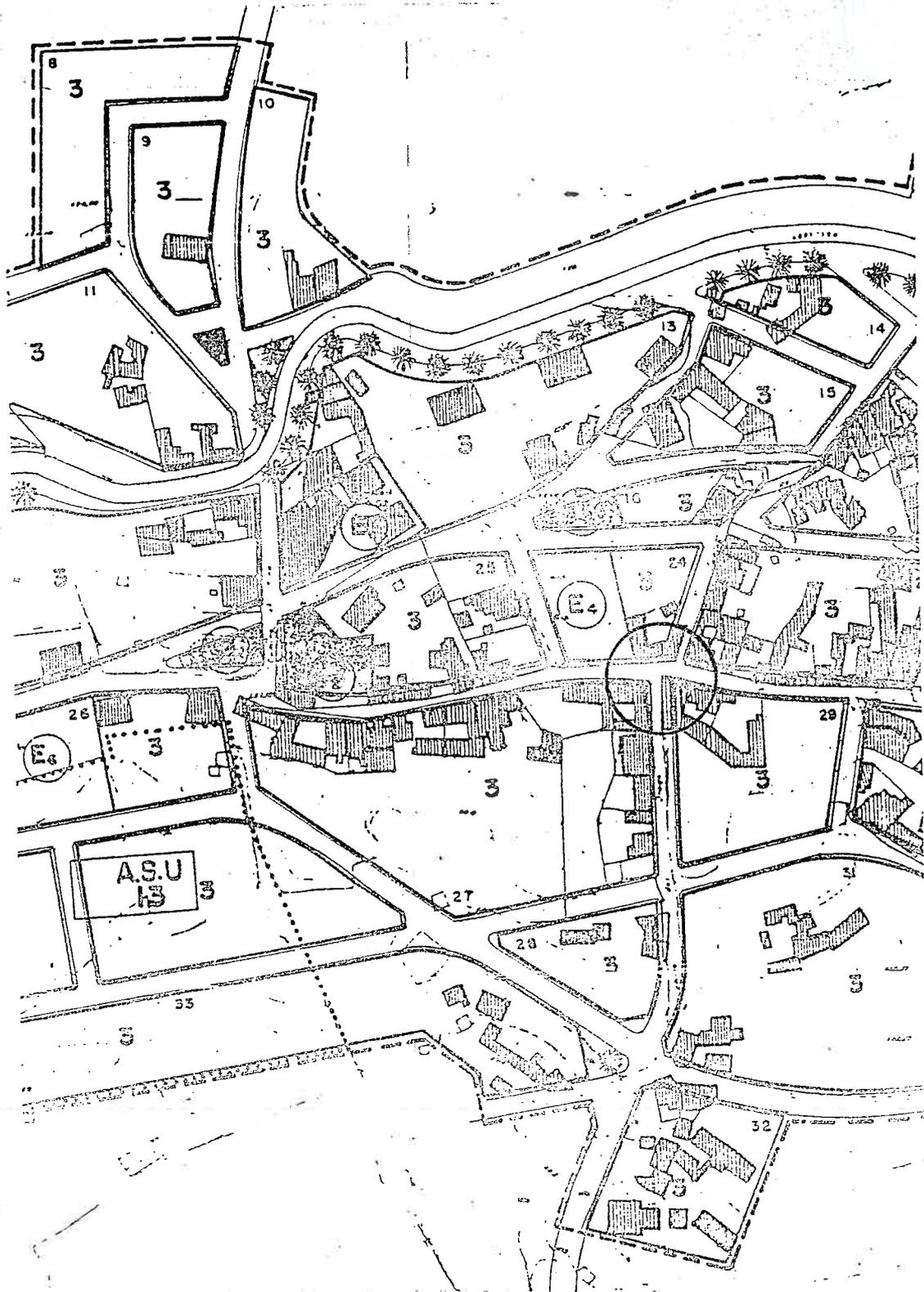
NORMAS SUBSIDIARIAS DEL PLANEAMIENTO DE GARACHICO

Sector: EL GENOVÉS

SITUACIÓN

e. 1:10.000

20 JUN 2001



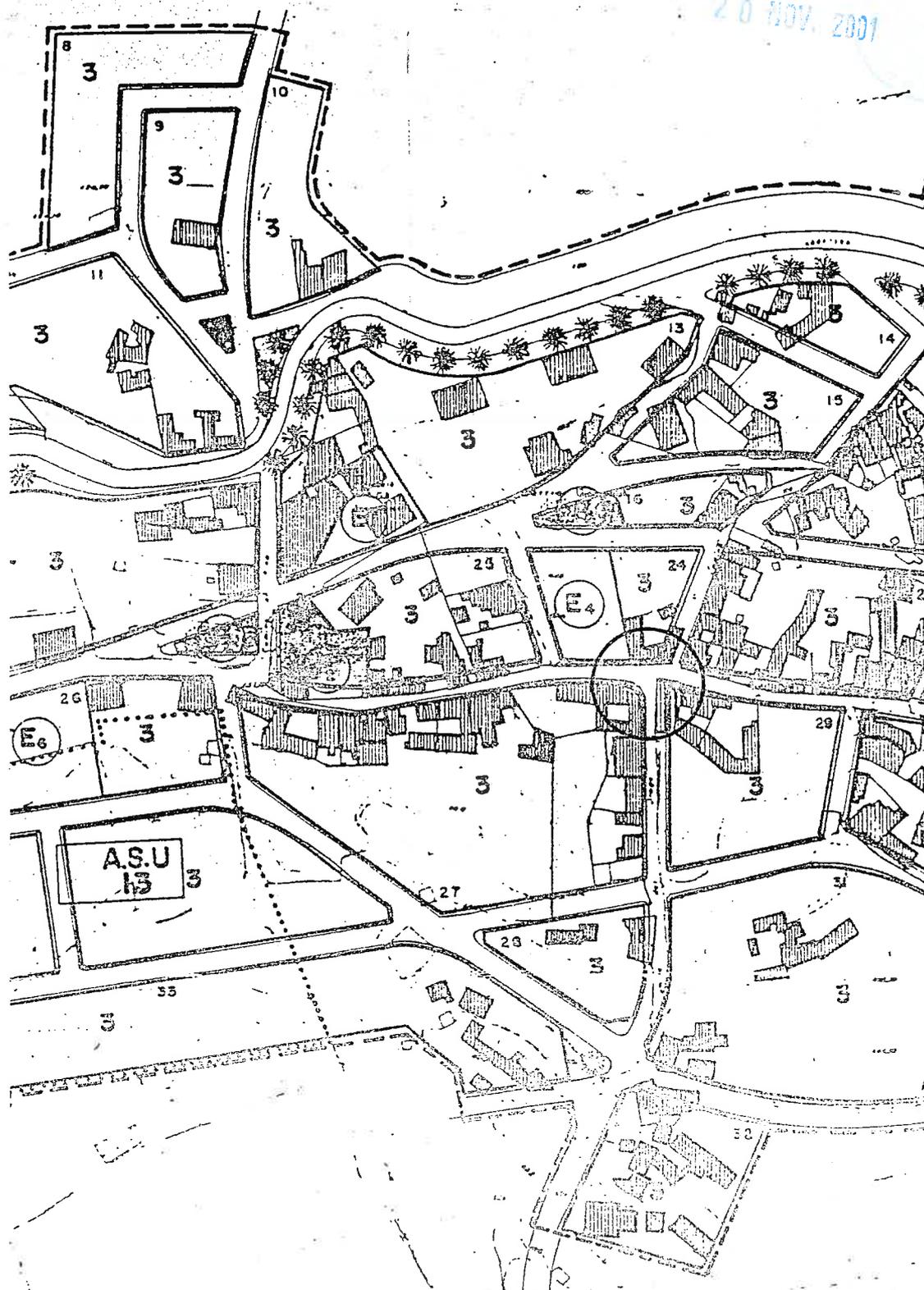
NORMAS SUBSIDIARIAS DEL PLANEAMIENTO DE GARACHICO

Sector: EL GENOVÉS

Estado actual:

e. 1:2000

20 NOV. 2001



NORMAS SUBSIDIARIAS DEL PLANEAMIENTO DE GARACHICO

Sector: EL GENOVÉS

Modificación: ALINEACIÓN

e. 1:2000

DILIGENCIA que se pone para hacer constar que el presente documento forma parte de la documentación técnica relativa a la Modificación Puntual nº 9 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Garachico (cambio de calificación en suelo urbano), aprobada inicialmente por el Pleno del Ayuntamiento en sesión celebrada el día 2 de abril de 2001, con el quórum legal.

Garachico, 5 de abril de 2001

EL SECRETARIO GENERAL,

Venancio Martín Martín



20 NOV. 2001



OTRA.- Sometida a información pública la Modificación Puntual nº 9 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento y no habiéndose presentado alegaciones, conforme a lo dispuesto en el punto 3º de la parte dispositiva del acuerdo de aprobación inicial, ésta queda elevada a provisional.

Garachico, 2 de julio de 2001

EL SECRETARIO GENERAL,

Venancio Martín Martín



OTRA II.- Sometida nuevamente al trámite de información pública la Modificación Puntual nº 9 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento y no habiéndose presentado alegaciones, conforme a lo dispuesto en el punto 3º de la parte dispositiva del acuerdo de aprobación inicial, ésta queda elevada a provisional

Garachico, 19 de noviembre de 2001

EL SECRETARIO GENERAL,

Venancio Martín Martín

