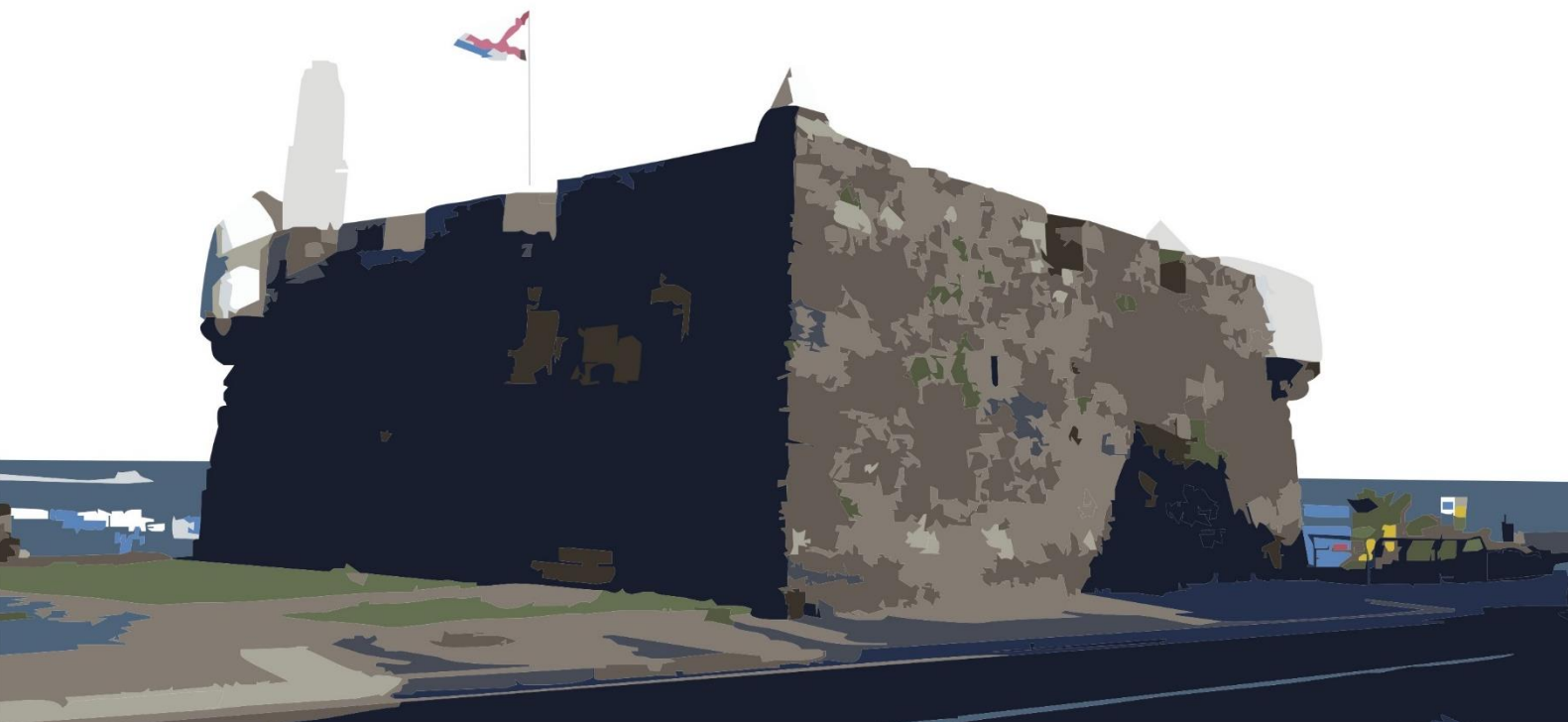


PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN DEL CONJUNTO HISTÓRICO DE LA VILLA Y PUERTO DE GARACHICO

Borrador del Plan. Memoria

Octubre 2025





Excmo. Ayuntamiento
Villa y Puerto de
Garachico



Agradecimientos

Debemos agradecer a David Baute, Cirilo Velázquez y Carlos Acosta, así como, a la oficina técnica del Ayuntamiento por su colaboración para con este equipo redactor, que expresa su gratitud por la ayuda recibida.

El equipo redactor de GESPLAN S.A.

Índice del Contenido

1. INTRODUCCIÓN	10
1.1. ANTECEDENTES	10
1.2. JUSTIFICACIÓN DE LA FORMULACIÓN DEL PEPCH	11
1.2.1. OBJETIVO DEL INSTRUMENTO DE ORDENACIÓN	11
1.2.2. NECESIDAD Y OPORTUNIDAD PARA SU FORMULACIÓN	12
1.2.3. FORMULACIÓN Y TRAMITACIÓN DEL PEPCH	12
1.3. ALCANCE Y CONTENIDO DEL PEPCH	13
1.3.1. CONTENIDO DOCUMENTAL DE LOS PLANES ESPECIALES	13
1.3.2. CATÁLOGO DE BIENES PATRIMONIALES CULTURALES	15
2. ANÁLISIS DE LA INFORMACIÓN Y DIAGNÓSTICO	17
2.1. CONTEXTO TERRITORIAL	17
2.1.1. ÁMBITO DEL PEPCH DE GARACHICO	17
2.1.2. CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL ÁMBITO	18
2.2. RÉGIMEN JURÍDICO	19
2.2.1. AFECCIONES DERIVADAS DE LOS INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO, TERRITORIAL Y AMBIENTAL	19
2.2.1.1. CLASE Y CATEGORÍA DE SUELO	20
2.2.1.2. ÁMBITOS REMITIDOS A PLANEAMIENTO DE DESARROLLO	20
2.2.1.3. DELIMITACIÓN DE LAS UNIDADES DE ACTUACIÓN	20
2.2.1.4. SISTEMAS GENERALES Y OTROS ELEMENTOS ESTRUCTURANTES	20
2.2.2. AFECCIONES DERIVADAS DE LA LEGISLACIÓN SECTORIAL	21
2.3. INFORMACIÓN SOBRE EL PATRIMONIO CULTURAL DE GARACHICO	22
2.3.1. CONSIDERACIONES HISTÓRICAS	22
2.3.2. ESTUDIOS RELATIVOS AL CATÁLOGO DE PROTECCIÓN	22
2.4. INFORMACIÓN Y DIAGNÓSTICO SOCIOECONÓMICO	23
2.4.1. ENVEJECIMIENTO Y DECRECIMIENTO POBLACIONAL	23
2.4.2. ACTIVIDADES ECONÓMICAS Y REDUCCIÓN DEL COMERCIO	24
2.4.3. MOVILIDAD Y PARQUE DE VEHÍCULOS	26
2.4.4. SALUD Y BIENESTAR	26
2.4.5. VIVIENDA	28
3. OBJETIVOS Y CRITERIOS DE ORDENACIÓN	29
3.1. OBJETIVOS GENERALES	29
3.2. OBJETIVOS ESPECÍFICOS DEL PLAN	29
3.3. CRITERIOS DE ORDENACIÓN Y VALORACIÓN	31
3.3.1. INVARIANTES	32
3.3.1.1. Criterios de conservación y protección	32
3.3.1.2. Mejorar los instrumentos de intervención y gobernanza	32
3.3.2. CRITERIOS CON PERSPECTIVA DE GÉNERO	33
3.3.2.1. Delimitación de zonas de uso	33
3.3.2.2. Mejorar el sistema de movilidad	33
3.3.2.3. Mejorar el sistema de espacios libres	33
3.3.3. CRITERIOS PARA LOS SUELOS VACANTES	34

4. ALTERNATIVAS DE ORDENACIÓN PROPUESTA	35
4.1. TEMÁTICAS PLANTEADAS EN LAS ALTERNATIVAS DE ORDENACIÓN	35
4.2. ALTERNATIVA 0. DESARROLLO DEL MODELO DE ORDENACIÓN VIGENTE	35
4.2.1. Respecto a la ordenación de los usos	36
4.2.2. Respecto al sistema de movilidad	37
4.2.3. Respecto al sistema de espacios libres públicos	38
4.2.4. Respecto de los suelos vacantes: ámbitos y sectores	39
4.3. ALTERNATIVA 1. MODELO DE CIUDAD DINÁMICA Y ACTIVA EN LA ZONA BAJA DEL CASCO HISTÓRICO 42	
4.3.1. Respecto a la ordenación de los usos	43
4.3.2. Respecto al sistema de movilidad	43
4.3.3. Respecto al sistema de espacios libres públicos	45
4.3.4. Respecto de los suelos vacantes: ámbitos y sectores	46
4.4. ALTERNATIVA 2. MODELO DE CIUDAD BASADO EN LA PROXIMIDAD Y DIVERSIDAD EN EL ÁMBITO DEL CONJUNTO HISTÓRICO.	50
4.4.1. Respecto a la ordenación de los usos	50
4.4.2. Respecto al sistema de movilidad	50
4.4.3. Respecto al sistema de espacios libres públicos	55
4.4.4. Respecto de los suelos vacantes: ámbitos y sectores	56
4.5. ANÁLISIS COMPARATIVO DE LAS ALTERNATIVAS	61
4.5.1. RESPECTO A LA ORDENACIÓN DE LOS USOS	61
4.5.2. RESPECTO AL SISTEMA DE MOVILIDAD	62
4.5.3. RESPECTO AL SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS	64
4.5.4. EN RELACIÓN A LOS SUELOS VACANTES	65
4.6. ALTERNATIVA SELECCIONADA	70

Índice de Tablas

Tabla 1. Contenido documental del plan. Fuente: Elaboración propia.	15
Tabla 2. Peso de los principales sectores económicos en Garachico (2014 y 2024). Fuente: Elaboración propia; Datos ISTAC.	25
Tabla 3. Viviendas según el régimen de tenencia en Garachico. Fuente: Elaboración propia; Datos INE.	28
Tabla 4. Objetivos específicos del PEPCH basados en los ODS de la Agenda Urbana Española. Fuente: Elaboración propia.	31
Tabla 5. Comparativa de las alternativas en relación a la ordenación de los usos. Fuente: Elaboración propia	62
Tabla 6. Comparativa de las alternativas en relación al sistema de movilidad. Fuente: Elaboración propia	64
Tabla 7. Comparativa de las alternativas en relación al sistema de espacios libres públicos. Fuente: Elaboración propia	65
Tabla 8. Comparativa de las alternativas en relación a la ordenación de los usos en los suelos vacantes. Fuente: Elaboración propia	68
Tabla 9. Comparativa de las alternativas en relación al sistema de movilidad en los suelos vacantes. Fuente: Elaboración propia	69
Tabla 10. Comparativa de las alternativas en relación al sistema de espacios libres públicos en los suelos vacantes. Fuente: Elaboración propia	69

Índice de Ilustraciones

Ilustración 1. Instrumentos de ordenación vigentes en el ámbito del PEPCH. Fuente: Elaboración propia	11
Ilustración 2. Ámbito Territorial del PEPCH de Garachico.	17
Ilustración 3. Islote perteneciente al BIC que incluye la Ermita Nuestra Señora de la Consolación de El Guincho.	18
Ilustración 4. Conjunto Histórico de Garachico visto desde el ENP de El Acantilado de la Culata.	19
Ilustración 5. Evolución de la población. Fuente: Elaboración propia; Datos ISTAC.	24
Ilustración 6 y 7. Evolución de la población por sexos y grupos quinquenales. Fuente: Elaboración propia; Datos INE.	24
Ilustración 8. Evolución del número de empresas inscritas en la Seguridad Social en Garachico (2014-2025). Fuente: Elaboración propia; Datos ISTAC.	25
Ilustración 9. Porcentaje de la población con ingresos por unidad de consumo por debajo del 60% de la mediana según edades y sexos (2015 y 2022). Fuente: Elaboración propia; Datos INE.	26
Ilustración 10. Evolución del total de vehículos matriculados en Garachico (promedio anual). Fuente: Elaboración propia; Datos ISTAC.	26
Ilustración 11. Valoración de equipamientos en la Comarca Tenerife-Norte (del 1 al 10). Fuente: Elaboración propia; Datos ISTAC.	27
Ilustración 12. Índice de nada corporal y frecuencia de realización de deporte (%). Fuente: Elaboración propia; Datos ISTAC.	27
Ilustración 13. Distribución de las viviendas según su régimen de tenencia en Garachico (2011 y 2021). Fuente: Elaboración propia; Datos Censo de Población y Viviendas INE.	28
Ilustración 14. Delimitación de áreas funcionales para la ordenación de los usos. Alternativa 0. Fuente: Elaboración propia.	36
Ilustración 15. Interior del Casco de Garachico. Plano del sistema de movilidad. Alternativa 0. Fuente: Elaboración propia.	37
Ilustración 16. Plano del sistema de espacios libres. Alternativa 0. Fuente: Elaboración propia.	39
Ilustración 17. Ordenación propuesta en la UA.1 Trasera del Ayuntamiento (línea verde). Alternativa 0. Fuente: Elaboración propia.	40
Ilustración 18. Ordenación propuesta en la UA.2 Trasera de la Playa (línea verde). Alternativa 0. Fuente: Elaboración propia.	40
Ilustración 19. Ordenación propuesta en la UA.3 San Pedro Daute (línea verde). Alternativa 0. Fuente: Elaboración propia.	41
Ilustración 20. Ordenación propuesta en el sector El Lamero (línea turquesa) y San Roque (línea azul). Alternativa 0. Fuente: Elaboración propia.	42
Ilustración 21. Delimitación de áreas funcionales para la ordenación de los usos. Alternativa 1. Fuente: Elaboración propia.	43
Ilustración 22. Interior del Casco de Garachico. Plano del sistema de movilidad. Alternativa 1. Fuente: Elaboración propia.	44
Ilustración 23. Plano del sistema de espacios libres. Alternativa 1. Fuente: Elaboración propia.	46
Ilustración 24. UA.1 Trasera del Ayuntamiento (línea verde). Ordenación propuesta alternativa 1. Fuente: Elaboración propia.	47
Ilustración 25. UA.2 Trasera de la Playa (línea verde). Ordenación propuesta en la alternativa 1. Fuente: Elaboración propia.	47
Ilustración 26. UA.3 San Pedro Daute (línea verde). Ordenación propuesta en la alternativa 1. Fuente: Elaboración propia.	48
Ilustración 27. Compatibilidad del aparcamiento bajo rasante con el espacio libre en la ordenación propuesta entorno a la Ermita del sector San Roque (línea azul). El resto del sector está remitido a instrumento de desarrollo (recinto color naranja). Alternativa 1. Fuente: Elaboración propia.	49
Ilustración 28. Delimitación de áreas funcionales para la ordenación de los usos. Alternativa 2. Fuente: Elaboración propia.	50

Ilustración 29. Interior del Casco de Garachico. Plano del sistema de movilidad. Alternativa 2. Fuente: Elaboración propia.	52
Ilustración 30. Ampliación de la sección propuesta en la vía Perlaza-Vognoni-Negrón. Fuente: Elaboración propia.	53
Ilustración 31. Esquema de las circulaciones en caso de necesitar circular en los dos sentidos. Fuente: Elaboración propia.	54
Ilustración 32. Plano del sistema de espacios libres. Alternativa 2. Fuente: Elaboración propia.	55
Ilustración 33. UA.1 Trasera de Ayuntamiento. Plano de ordenación de la modificación menor en tramitación. Fuente: Documento de Borrador de la modificación menor.	57
Ilustración 34. UA.2 Trasera de la Playa. Ordenación propuesta en la alternativa 2. Fuente: Elaboración propia.	58
Ilustración 35. UA.3. San Pedro Daute (línea verde). Ordenación propuesta en la alternativa 2. Fuente: Elaboración propia.	58
Ilustración 36. Propuesta de reubicación del sistema local de espacios libres en el entorno del BIC (línea violeta). Fuente: Elaboración propia.	59
Ilustración 37. Se mantiene la ordenación propuesta entorno a la Ermita del sector San Roque (línea azul) y se ubica el aparcamiento en la zona de menor valor ambiental. El resto del sector está remitido a instrumento de desarrollo (recinto color naranja) donde se ubicará el nuevo campo de fútbol. Alternativa 1. Fuente: Elaboración propia.	60



Equipo Redactor

(Por orden alfabético de perfil profesional)

Arquitectas

Amelia Socas Hernández

María Ángeles Morales Castañares

Delineante

Tomás Domínguez Hernández

Economista

Andrea Victoria Hidalgo Ramón

Geógrafa

Macarena González Perera

Historiador del Arte

Juan Carlos Padrón Valido

Ingeniero

Carlos Martín Dávila

Jurista

Mónica Díaz Pérez

Socióloga

Gestersu Regalado Zamora



Excmo. Ayuntamiento
Villa y Puerto de
Garachico



PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN DEL CONJUNTO HISTÓRICO DE LA VILLA Y PUERTO DE GARACHICO

Borrador del Plan. Memoria

Octubre 2025



Equipo Técnico Gesplan S.A.



1. INTRODUCCIÓN

1.1. ANTECEDENTES

Mediante Decreto 10/1994, de fecha 11 de febrero de 1994, el Gobierno de Canarias procede a declarar Bien de Interés Cultural (en adelante BIC), con categoría de Conjunto Histórico a favor de la "Villa y Puerto de Garachico", situado en el término municipal de Garachico, isla de Tenerife, provincia de Santa Cruz de Tenerife, procediendo a delimitar su entorno de protección según la descripción y la ubicación que figura en los Anexos I y II de esa misma resolución. Consta publicado en el Boletín Oficial de Canarias nº 28, de 7 de marzo de 1994.

Tras la declaración BIC, en cumplimiento, en aquel entonces, con la exigencia de la Ley 4/1999, de Patrimonio Histórico de Canarias, la Corporación municipal inicia la tramitación del Plan Especial del Conjunto Histórico de la Villa y Puerto de Garachico (en adelante PEPCH) junto al catálogo municipal de protección de inmuebles, que alcanza la aprobación inicial por el Pleno del Ayuntamiento de Garachico con fecha de 17 de septiembre de 2010 (BOC nº 192 el día 28 de septiembre de 2010). No obstante, el Ayuntamiento desiste de la tramitación del plan antes de alcanzar la aprobación definitiva.

Se incoa un nuevo procedimiento de aprobación del PEPCH, acordándose su aprobación inicial por el Pleno del Ayuntamiento en sesión ordinaria celebrada el 25 de julio de 2014 (BOC nº 171 con fecha de 4 de septiembre de 2014), alcanzando la fase de aprobación definitiva con la formulación del documento en 2018, quedando pendiente del informe del Área de Patrimonio Histórico del Cabildo de Tenerife.

Durante la tramitación del documento, entró en vigor la Ley 11/2019, de 25 de abril, de Patrimonio Cultural de Canarias (en adelante LPCC) que deroga la Ley de Patrimonio Histórico de Canarias, salvo sus disposiciones adicionales primera a cuarta, según lo dispuesto en su Disposición derogatoria única. Este nuevo marco legal mantiene la obligatoriedad en cuanto a que los Conjuntos Históricos deberán contar con un Plan Especial de Protección.

A pesar de haberse cumplido el plazo legalmente establecido para la emisión del informe, es interés del Ayuntamiento de Garachico contar con un pronunciamiento expreso de la Unidad de Patrimonio Histórico del Cabildo de Tenerife, que finalmente emitió informe con fecha 21 de agosto de 2020, concluyendo en sentido desfavorable como consecuencia de la entrada en vigor de la nueva LPCC.

Asimismo, con el paso del tiempo transcurrido se han aprobado otros textos legales de aplicación como la Ley 21/2013, de evaluación ambiental cuyas disposiciones determinan que el presente Plan Especial de Protección se someta al procedimiento de evaluación ambiental estratégica.

Ante esta nueva perspectiva y, con el objetivo de adecuarse al nuevo marco legislativo, el Ayuntamiento de Garachico inicia el encargo del presente PEPCH.

1.2.JUSTIFICACIÓN DE LA FORMULACIÓN DEL PEPCH

1.2.1. OBJETIVO DEL INSTRUMENTO DE ORDENACIÓN

El ámbito de actuación del presente Plan Especial corresponde con la delimitación del Conjunto Histórico de la Villa y Puerto de Garachico, aprobado por Decreto 220/2005, de 14 de diciembre, en el que operan, actualmente, tres instrumentos de ordenación:

- En la parte consolidada que constituye el núcleo principal de población, rige la ordenación pormenorizada del Texto Refundido de las Normas Subsidiarias, cuya normativa fue publicada en el Boletín Oficial de Canarias nº 71, de fecha 10 de junio de 1994 y, que ha sido objeto de varias modificaciones.
- En las zonas situadas al este y al oeste del núcleo principal de población, desde la costa hasta la zona acantilada, el planeamiento vigente lo conforma el Plan General de Ordenación de Garachico aprobado definitivamente y, cuya entrada en vigor se produjo con la publicación de su normativa en el Boletín Oficial de La Provincia nº 172, el 11 de diciembre de 2012.
- En la franja acantilada que rodea al núcleo hacia la zona de medianías, es de aplicación el Plan Especial del Paisaje Protegido de los Acantilados de La Culata, aprobado por la COTMAC, en sesión celebrada el 26 de marzo de 2009.

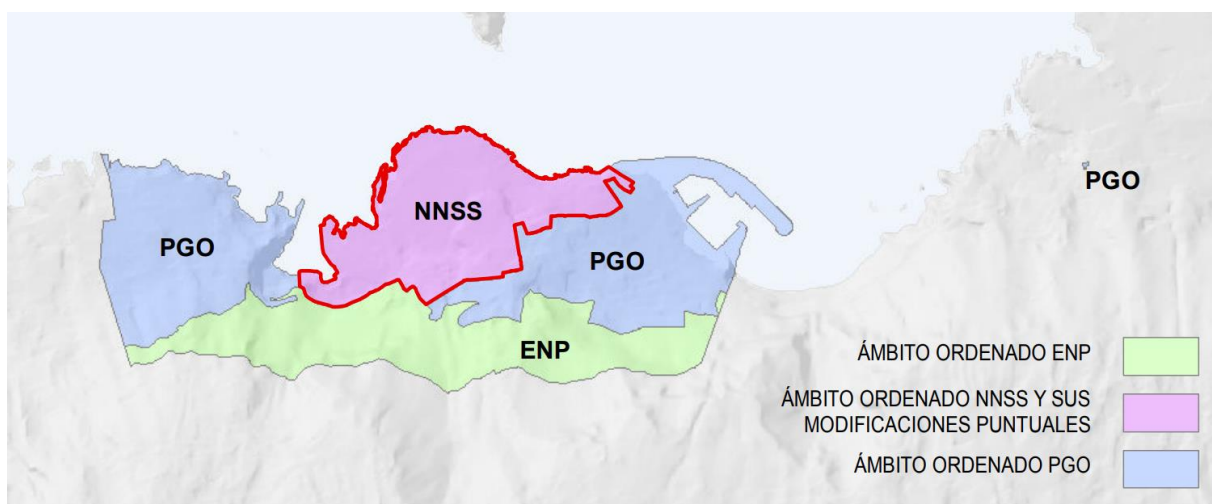


Ilustración 1. Instrumentos de ordenación vigentes en el ámbito del PEPCH. Fuente: Elaboración propia

No obstante, el objeto principal de estos instrumentos de ordenación no es garantizar la identificación, protección, recuperación y conservación de los valores culturales del Conjunto Histórico de Garachico, siendo el Plan Especial de Protección el adecuado para alcanzar dicha finalidad.

Por tanto, con la tramitación de este PEPCH se pretende **garantizar los objetivos de protección, recuperación y conservación de los valores culturales del Conjunto Histórico de Garachico y adecuar la ordenación al marco normativo vigente.**

1.2.2. NECESIDAD Y OPORTUNIDAD PARA SU FORMULACIÓN

La LPCC exige en su artículo 37.1 la elaboración de un plan especial de protección que garantice la preservación de los BIC declarados conjuntos históricos, subsistiendo esta obligación, aunque exista otro instrumento de ordenación territorial o urbanístico que ordene su ámbito (artículo 37.2 LPCC), como en el caso de Garachico.

Además de la obligación impuesta por la LPCC, la protección, recuperación, conservación y fomento de revitalización del Conjunto Histórico necesita de un instrumento de ordenación adecuado, que regule los aspectos específicos referentes a la edificación, obras y usos admitidos, que establezca criterios para fijar el tipo de intervenciones, las determinaciones relativas al ornato de edificios y los elementos que componen el espacio urbano, así como otros aspectos relacionados con la gestión.

De acuerdo con la LPCC, el PEPCH contener un catálogo que incluya los inmuebles singulares, espacios libres, especies vegetales de significativo porte u otras estructuras relevantes dentro del conjunto, detallando su identificación, grado de protección, estado de conservación y las condiciones específicas para su intervención y su uso, con el fin de garantizar la adecuada protección y conservación de los bienes culturales.

Por tanto, cabe concluir que, además del mandato legal, resulta necesario y oportuno la formulación del plan especial de protección para **garantizar la protección y conservación del Conjunto Histórico de Garachico.**

1.2.3. FORMULACIÓN Y TRAMITACIÓN DEL PEPCH

La formulación y tramitación de todo instrumento de ordenación está condicionada al procedimiento de la evaluación ambiental estratégica al que deban someterse, siendo de aplicación, en el caso de los planes especiales, el artículo 148.1 de la LSENPC, que establece lo siguiente:

La formulación y tramitación de todo instrumento de ordenación está condicionada al procedimiento de la evaluación ambiental estratégica al que deban someterse, siendo de aplicación, en el caso de los planes especiales, el artículo 148.1 de la LSENPC que establece lo siguiente:

"1. Los planes parciales y los planes especiales se someterán a evaluación ambiental estratégica simplificada, con el alcance y contenido que proceda, cuando se constate en el informe del órgano ambiental que cumplen con las determinaciones ambientales del plan general que desarrollan, previamente evaluado. En el caso de que el plan parcial o el plan especial no se ajusten a tales determinaciones ambientales, deberán someterse a evaluación ambiental estratégica ordinaria. (...)".

El RPC en la Sección 2ª del Capítulo VI regula el procedimiento de evaluación ambiental simplificado estableciendo las siguientes fases:

- Fase de inicio: mediante de la remisión al órgano ambiental por parte del órgano sustantivo de la solicitud de inicio y los documentos que la deban acompañar.
- Fase de consulta: de conformidad con el artículo 30 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental (en adelante LEA) y el artículo 115 del RPC, el órgano ambiental someterá el borrador del plan y su documento ambiental estratégico a consultas de las Administraciones Públicas afectadas y de las personas interesadas. De conformidad con los artículos 77.2 y 115.3 del RPC,

aprobado por Decreto 181/2018, de 26 de diciembre, el plazo de consulta es de 45 días hábiles.

- Formulación del informe ambiental estratégico, en el plazo de cuatro meses contados desde la recepción de la solicitud de inicio y de los documentos preceptivos. A través de este informe, el órgano ambiental, teniendo en cuenta el resultado de las consultas realizadas y de conformidad con los criterios establecidos en el Anexo V de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental concluirá, bien que el plan o programa debe someterse a una Evaluación Ambiental Estratégica Ordinaria porque puedan existir efectos significativos sobre el medio ambiente; en cuyo caso, el órgano ambiental elaborará el documento de alcance del Estudio Ambiental Estratégico, teniendo en cuenta el resultado de las consultas ya realizadas; no siendo preciso realizar las consultas previstas en el procedimiento ordinario; bien que el plan o programa no tiene efectos significativos sobre el medio ambiente, en los términos establecidos en el Informe Ambiental Estratégico. En este último caso el procedimiento de evaluación ambiental se considera concluido.

El órgano ambiental es el del **Cabildo Insular de Tenerife**, en virtud de lo dispuesto en el acuerdo del Pleno del Ayuntamiento de Garachico, de 30 de marzo de 2023, en el que se delega la competencia en el órgano ambiental insular del Cabildo de Tenerife para efectuar la evaluación estratégica de planes y programas del municipio en los términos del artículo 86.6c) de la LSENPC. Dicha delegación de competencias fue aceptada por el Pleno ordinario del Cabildo Insular de Tenerife de fecha 23 de mayo de 2023.

1.3. ALCANCE Y CONTENIDO DEL PEPCH

1.3.1. CONTENIDO DOCUMENTAL DE LOS PLANES ESPECIALES

El PEPCH de Garachico deberá contener la misma documentación exigida para todo plan especial con las singularidades que procedan por la especificidad de la materia sobre la que versa. Así, el artículo 140 de la Ley del Suelo de Canarias y el 58 del Reglamento de Planeamiento, fijan el contenido documental mínimo de los **instrumentos de ordenación urbanística**, entre los que se encuentran los planes especiales, estableciendo lo siguiente:

"a) Documentos de información, que deberá contener: Memoria informativa, planos de información y anexos entre los que debe estar un análisis de integración paisajística.

b) Documentos de ordenación, que deberán contener: Memoria justificativa, planos de ordenación, normativa, programa de actuación, si procede, estudio económico-financiero, informe de sostenibilidad económica, en su caso, catálogos y anexos.

c) Documentación ambiental, que deberá contener la información prevista en la legislación estatal básica."

Por otro lado, el alcance y contenido de los **planes especiales de protección de los conjuntos históricos** está legalmente tasado por la Ley de Patrimonio Cultural de Canarias. Concretamente, el artículo 38 regula el contenido básico que deberá conformar el PEPCH de Garachico, tal y como se reproduce a continuación:

"(...) 1. Los planes especiales de protección de los conjuntos históricos de Canarias contendrán, al menos, las determinaciones siguientes:

- a) *La normativa reguladora de la edificación, así como las obras y los usos admitidos.*
- b) *Los criterios de conservación, consolidación, restauración, rehabilitación, reconstrucción, reestructuración y remonta de los inmuebles, con un programa específico de actuaciones que contemplen la accesibilidad universal para los catalogados, en la medida de lo posible.*
- c) *Los criterios relativos al ornato de edificios y espacios libres, viales y sus pavimentos, mobiliario urbano, señalizaciones, cromatismo y demás elementos ambientales y de calidad acústica y paisajísticos, incluidas especies vegetales de significativo porte que estén asociadas, programando las inversiones necesarias para su ejecución.*
- d) *La definición del sistema de circulación viaria, transportes, accesos, zonas peatonales y espacios destinados a aparcamiento.*
- e) *Las medidas de fomento que se estimen necesarias en orden a promover la revitalización del conjunto histórico.*
- f) *Las propuestas de modelos de gestión integrada del conjunto histórico.*
- g) *El análisis y la valoración de la potencialidad arqueológica del subsuelo y de las edificaciones con valor histórico y, en caso de afección, las medidas protectoras adecuadas para la ejecución de las actividades arqueológicas que se proyecten o se consideren necesarias.*
- h) *Los criterios y determinaciones para la conservación de fachadas y cubiertas, incluyendo entre otros elementos las carpinterías y elementos constructivos asociados, como chimeneas, hornos, poyos, cruces, aljibes, acequias, empedrado o enlosado de la vía.”*
2. *El plan especial de protección deberá incluir un catálogo de inmuebles singulares, espacios libres, especies vegetales de significativo porte u otras estructuras significativas, según lo dispuesto en el artículo 50 de la presente ley.”*

En base a lo anterior, el PEPCH de Garachico estará conformado como mínimo por el contenido que a continuación se especifica:

Tomo I. Documentos de información	
1.	Memoria informativa
2.	Planos de información
3.	Anexos
	3.1. Análisis de integración paisajística 3.2. Análisis de la evolución histórica y el patrimonio cultural
Tomo II. Documentos de ordenación	
1.	Memoria justificativa
2.	Planos de ordenación
3.	Normativa
4.	Catálogo de protección
5.	Programa de actuación urbanística
6.	Estudio económico-financiero
8.	Informe de sostenibilidad económica

9.	Anexos	9.1. Estudio de Movilidad
Tomo III. Documentación ambiental		
1.	Documento Ambiental Estratégico	
2.	Planos de información ambiental	
3.	Anexos	3.1. Evaluación de la Huella de Carbono asociada al Plan

Tabla 1. Contenido documental del plan. Fuente: Elaboración propia.

1.3.2. CATÁLOGO DE BIENES PATRIMONIALES CULTURALES

En relación al catálogo que según el citado artículo 50 de la LPCC deberá incorporar el PEPCH, constituye el instrumento de protección de los bienes muebles e inmuebles del patrimonio cultural de Garachico que:

"(...) sin gozar de la relevancia que define los bienes de interés cultural, ostenten valores históricos, artísticos, arquitectónicos, arqueológicos, etnográficos, bibliográficos, documentales, lingüísticos, paisajísticos, industriales, científicos o técnicos o de cualquier otra naturaleza cultural, que deba ser especialmente preservados, sin que el estado de conservación de estos bienes sea obstáculo para que sean catalogados."

Respecto al contenido mínimo de los catálogos municipales, el artículo 52 de la LPCC establece que:

"1. Los catálogos municipales deberán contener la identificación precisa de los bienes o espacios que, por sus valores históricos, artísticos, arquitectónicos, arqueológicos, etnográficos, bibliográficos, documentales, lingüísticos, paisajísticos, industriales, científicos o técnicos, requieren de un régimen específico de conservación, estableciendo el grado de protección que les corresponda y los tipos de intervención permitidos en cada caso.

2. El contenido mínimo de la memoria de los catálogos incluirá:

- a) Un estudio previo de carácter histórico, artístico y cultural de los bienes.*
- b) El análisis, diagnóstico y pronóstico del estado de conservación de los bienes.*
- c) Control legal y normativo.*
- d) Criterios de catalogación.*
- e) Criterios generales sobre el contenido de las fichas.*
- f) Valoración sobre la incidencia en los valores protegidos y medidas preventivas, en su caso.*
- g) Propuesta y alcance de la intervención desde el punto de vista teórico, técnico y económico.*
- h) Plan de medidas de fomento, mantenimiento, gestión, economía y plazos.*

3. El contenido mínimo de la normativa de los catálogos incluirá:

- a) La explicación y desarrollo de las determinaciones de las fichas.*

b) La aplicación de medidas de protección y de fomento.

c) Los criterios, técnicas y materiales a emplear en las intervenciones.

4. El contenido mínimo de las fichas de los catálogos incluirá:

a) Su identificación precisa: dirección postal, propietario, referencia catastral, coordenadas geográficas UTM, cota, plano de situación y una fotografía de cada fachada o alzado.

b) Descripción general y de detalles, tipología, uso, orientación, composición, número de plantas, superficie ocupada, superficie construida y edificabilidad actual, clase y categoría de suelo.

c) Planos de planta, alzados y secciones.

d) Datos históricos pertinentes, edad, autor, propietarios, bibliografía.

e) Criterios de valoración del conjunto y de sus partes, incluso de elementos discordantes o perdidos, valor o potencialidad informativa de la construcción y valor o potencialidad arqueológica del subsuelo.

f) Delimitación del bien y de su entorno, en su caso, justificadamente.

g) Estado de conservación, patologías, riesgos y medidas a adoptar.

h) Grado de protección asignado al conjunto, o a cada una de sus partes, y su justificación.

i) Tipos de intervenciones permitidas.

j) Criterios de intervención particular, en su caso.

k) Edificabilidad permitida.

l) Usos compatibles.

m) Medidas de fomento.”

2. ANÁLISIS DE LA INFORMACIÓN Y DIAGNÓSTICO

2.1. CONTEXTO TERRITORIAL

2.1.1. ÁMBITO DEL PEPCH DE GARACHICO

El ámbito de ordenación del PEPCH de Garachico viene determinado por su correspondiente declaración de BIC, donde establece que el perímetro del Conjunto Histórico lo forman las calles República de Venezuela, Lepanto, Santa Ana, Morales, 18 de Julio, Trasera de San Francisco, Hernández Quesada, San Diego, Santo Domingo, El Majuelo, Carretera General y, Plaza de San Roque.

Dicho ámbito incluye todas las propiedades y espacios urbanos situados en el interior del recinto delimitado por la línea costera comprendida entre los accidentes geográficos conocidos como la Punta de los Tableros y Roque de Mantas, y por la línea imaginaria que tiene el siguiente recorrido:

"parte desde el lugar conocido como Roque de Mantas y avanza en perpendicular a la carretera de Icod de los Vinos, hasta alcanzar la curva de nivel de 225 metros de altitud; continúa en dirección oeste por la citada curva de nivel 225, hasta su intersección con la línea que separa los pasajes denominados Pasaje de los Cruces y Pasaje de San Pedro de Daute, simbolizado con un grafismo de punto y raya, y continuando por dicha línea en dirección norte hasta llegar al mar en el lugar conocido como Punta de los Tableros."



Ilustración 2. Ámbito Territorial del PEPCH de Garachico.

Perteneciente al BIC, incluye el conjunto histórico un islote que recoge la Ermita de Nuestra Señora de la Consolación de El Guincho, situada en el mismo término municipal de Garachico.

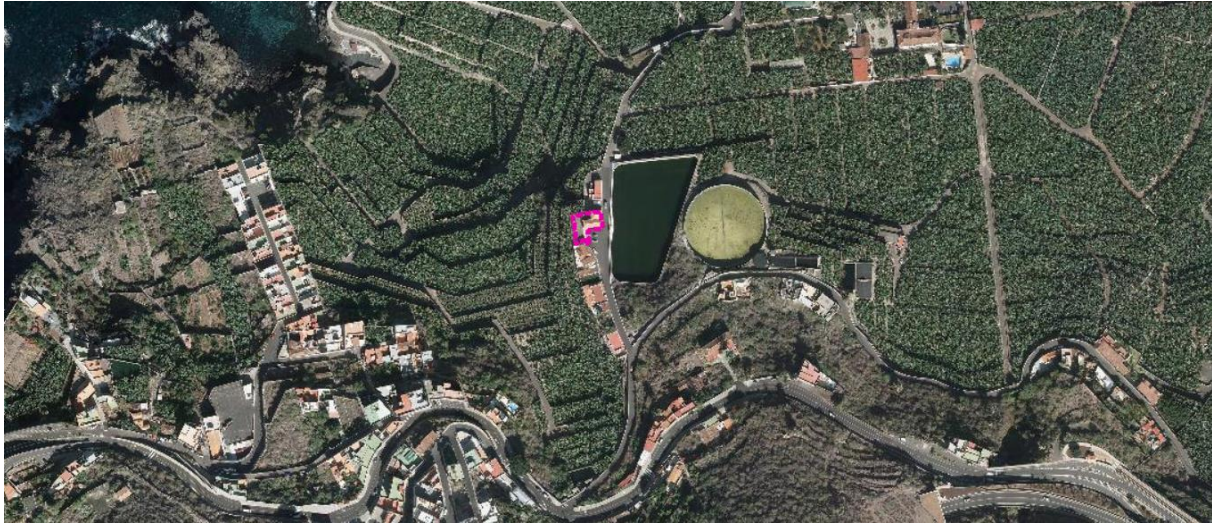


Ilustración 3. Islote perteneciente al BIC que incluye la Ermita Nuestra Señora de la Consolación de El Guincho.

El citado BIC cuenta con una superficie aproximada de 145 ha, de los cuales 0,032 ha corresponden a dicho islote.

2.1.2. CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL ÁMBITO

Tal y como describe la declaración BIC en su Anexo I:

“Garachico es una ciudad situada en la costa norte de la isla de Tenerife a unos 65 km de distancia de la capital. Su centro histórico se sitúa en un pequeño saliente de tierra lo que le confiere la peculiaridad de estar rodeado de mar y lava, procedente de la erupción del volcán del Tanque en 1706, que afectó a su puerto, contribuyendo a su decadencia como centro económico.

La pervivencia de viejos edificios, conventos y casas señoriales de un esplendoroso pasado, conforman el perfil de la ciudad, caracterizado por una trama regular adaptada a la topografía.”

Se trata de un municipio de gran afluencia turística, por lo que en gran medida depende económicamente de este sector. Particularmente, el núcleo histórico es uno de los aspectos que mayor atracción despiertan por su valor cultural. Este valor se ve incrementado al estar enclavado en un entorno natural que aumenta su atractivo turístico.

Estos valores naturales lo conforman, por un lado, el Espacio Natural Protegido de Los Acantilados de La Culata que actúa como envolvente natural donde se aprecian vestigios de una actividad agrícola tradicional que ha formado parte del desarrollo de la vida económica y social del núcleo hasta nuestros días. Por otro lado, existen varios elementos naturales situados en la franja costera como son:

- Las piscinas naturales de El Caletón.
- El pequeño resto de playa en la antigua bahía.
- El islote de El Roque que está catalogado como Monumento Natural, considerado emblema y símbolo de identidad de Garachico.



Ilustración 4. Conjunto Histórico de Garachico visto desde el ENP de El Acantilado de la Culata.

Si bien, la localización en la costa es un valor añadido, en ocasiones la furia del mar ha originado grandes destrozos al batir contra el borde litoral, elevándose en ocasiones por encima de varias edificaciones. Así mismo, la gran afluencia de personas que visitan Garachico atraídas por sus indudables valores, en ocasiones sobrepasa su capacidad de acogida, generando desequilibrios entre las necesidades de la población residente y el turismo.

2.2. RÉGIMEN JURÍDICO

Se incorpora al presente borrador **un anexo de información jurídica** donde se analizan los condicionantes establecidos en la ordenación general del municipio, la ordenación supramunicipal y las determinaciones normativas de carácter sectorial con incidencia territorial. Dada su extensa exposición, se expone a continuación, un resumen del estudio realizado.

El análisis se centra en considerar los efectos de las determinaciones de aplicación directa sobre el modelo urbanístico planteado en el presente plan especial. Las normas de carácter programático serán tenidas en cuenta en el establecimiento de los objetivos y criterios para la elaboración de las alternativas planteadas en relación con el modelo territorial. En este sentido, los principios y directrices contenidas en el marco jurídico de aplicación constituirán la referencia para determinar cuáles son los intereses públicos o generales que deben guiar el *ius variandi* de la administración.

2.2.1. AFECCIONES DERIVADAS DE LOS INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO, TERRITORIAL Y AMBIENTAL

La relación entre el presente plan especial y el resto de instrumentos que pudieran tener incidencia en su ámbito territorial se rige por los principios de jerarquía, competencia y especialidad (Arts. 9.1 y 83.3 ambos de la LSENPC), de manera los planes de ordenación urbanística deberán ajustarse a las determinaciones de los instrumentos de ordenación de los recursos naturales y del territorio, prevaleciendo los planes de recursos naturales sobre el resto de instrumentos de planeamiento (artículo 133.2 y 84.2 de la LSENPC).

Por otra parte, dentro de los instrumentos de ordenación urbanística, si bien los planes especiales deberán ajustarse a las determinaciones de los planes generales de ordenación, son competentes para establecer la ordenación pormenorizada en su ámbito de aplicación, con capacidad incluso para modificar la ordenación pormenorizada establecida por cualquier otra figura de planeamiento urbanístico, sin contravenir la ordenación estructural

(arts. 133.3, 135.3 y 4 y 146 de la LSENPC). A los efectos de considerar las determinaciones de carácter estructural se estará a lo dispuesto en el artículo 136 LSENPC.

En el marco jurídico descrito, la ordenación que se establezca en el plan especial está condicionada por las siguientes determinaciones:

2.2.1.1. CLASE Y CATEGORÍA DE SUELO

La asignación de clase y categoría de suelo forma parte de la ordenación estructural del municipio y el plan especial debe recogerla en los mismos términos, con la única excepción de la desaparición de la categoría de "Suelo Urbano Consolidado de Interés Cultural" con la entrada de vigor de la LSENPC, que limita en su artículo 47.1 las categorías de suelo urbano a las de Suelo urbano consolidado (SUCO) y Suelo urbano no consolidado (SUNCO), por lo que de conformidad con el artículo 30.3 y el apartado tercero de la Disposición derogatoria Única de la LSENPC, el suelo urbano consolidado de interés cultural (SUC-IC) queda adscrito a la categoría de "Suelo Urbano Consolidado".

2.2.1.2. ÁMBITOS REMITIDOS A PLANEAMIENTO DE DESARROLLO

Dentro del ámbito del presente plan especial localizan tres ámbitos remitidos a planeamiento de desarrollo, el Sector de Suelo Urbanizable Ordenado de uso residencial denominado El Lamero (SUSO), el Sector de Suelo Urbanizable No Ordenado de uso Recreativo Deportivo denominado San Roque (SUSNO) y el Sector de Suelo Urbanizable No Sectorizado Turístico (SUNS-T). La delimitación de sectores cuya ordenación pormenorizada se remita al planeamiento urbanístico de desarrollo constituye una determinación de carácter estructural que debe ser contemplada necesariamente por el plan especial. No obstante, respecto al SUNS-T, el plan especial deberá contemplar la reclasificación producida *ope legis* con la entrada en vigor de la Disposición Transitoria Primera de la LSENPC, clasificando el ámbito como suelo rústico común de reserva, toda vez que se produce por disposición legal.

2.2.1.3. DELIMITACIÓN DE LAS UNIDADES DE ACTUACIÓN

En aplicación del artículo 202.2 LSENPC, el plan especial no podrá alterar la delimitación de las unidades de actuación establecida por el PGO dentro del ámbito del Conjunto Histórico. Estas unidades de actuación son las U.A. 1 y 2, localizadas en el casco histórico, concretamente en la trasera del convento de San Francisco (actual ubicación del Ayuntamiento), y en la trasera de la playa; y la U.A. San Pedro, localizada entre el BIC La Hacienda La Quinta Roja y el núcleo de San Pedro Daute.

2.2.1.4. SISTEMAS GENERALES Y OTROS ELEMENTOS ESTRUCTURANTES

Dentro del Conjunto Histórico forman parte de la ordenación estructural los elementos que se relacionan a continuación, que deben ser incorporados a la ordenación del plan especial en los términos establecidos por el planeamiento general:

- Carretera de interés regional TF-42
- Carretera insular TF-421

- El Puerto de Garachico, clasificado en la Ley 14/2003, de 8 de abril de Puerto de Canarias como puerto de interés general de la Comunidad Autónoma de Canarias, así como la vía de acceso y la rotonda prevista como intersección viaria con la carretera TF-42.
- Plaza del Hospital de la Concepción
- Parque Puerta de Tierra
- Parque y Plaza de La Libertad
- Plaza San Roque y parte del Paseo Marítimo
- Plaza y Paseo en sector SUSNO San Roque
- Mirador del Emigrante (San Pedro de Daute)
- Equipamientos deportivos "Antiguo campo de fútbol" (actualmente, el uso de dicho sistema general es el de aparcamiento) y Pabellón municipal de Garachico y parcela colindante sin edificar, adscrita al sector de El Lamero.
- Equipamientos de la administración pública, Antiguo Convento de San Francisco, y parcela sin edificar localizada en la trasera de la Guardia Civil y Casa de la Juventud.
- Equipamiento sanitario – asistencial, que se corresponde con el antiguo convento e iglesia de Santo Domingo, actual sede del Hospital Residencia de Ancianos Nuestra Señora de la Concepción
- La reserva de terrenos destinada al funicular de Garachico
- Área de aparcamiento del sector San Roque
- Infraestructuras hidráulicas recogidas en el plano O.4 "Infraestructuras"

2.2.2. AFECCIONES DERIVADAS DE LA LEGISLACIÓN SECTORIAL

Analizada la legislación sectorial, la estrategia de ordenación deberá tener en cuenta los aspectos que se relacionan a continuación, sin perjuicio de aquellas otras consideraciones que se pongan de manifiesto en los informes recabados de las distintas administraciones cuyas competencias pudieran estar afectadas por la ordenación.

- Las **afecciones previstas en la legislación de carreteras** en relación con la carretera de interés insular TF-421 y la carretera de interés regional TF-42, con la excepción de que las rasantes y alineaciones tradicionales en los conjuntos históricos de Canarias están expresamente protegidos por la legislación cultural (arts. 79.3 LPCC y 21.3 de la Ley 16/1985, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español).
- El **dominio público marítimo terrestre** del ámbito del Plan Especial delimitado en el expediente aprobado por O.M. de 20 de diciembre de 2005, con referencia DL-199-TF. Las líneas de deslinde y servidumbres deberán representarse en la documentación gráfica del presente Plan Especial.
- La sujeción de los terrenos lindantes con los **cauces públicos** en toda su extensión longitudinal, a una zona de servidumbre para uso público de cinco metros de anchura. Dentro del ámbito discurre el cauce oficial del "Barranco San Juan de El Reparo", en los tramos reconocidos en el PHI como "Puerta Tierra", "Calle alcalde Perlaza", "Torrente" y "La Hoya".
- Los **Bienes de Interés Cultural (BIC)** delimitados con carácter singular dentro del Conjunto Histórico, con categoría de Monumento "Antiguo Convento Franciscano de Nuestra Señora de Los Ángeles", "Castillo de San Miguel", "La Hacienda de La Quinta Roja", "La Hacienda El Lamero", "La Iglesia de Santa Ana" y "El Monasterio de la Inmaculada Concepción".

- La incorporación de medidas encaminadas a la **mitigación y adaptación al cambio climático**, así como a garantizar la transición energética y la acción por el clima.
- La previsión de un marco normativo que garantice la **accesibilidad** de los espacios libres, lugares de estancia y encuentro y vías peatonales y rodadas.
- La previsión de un marco normativo en el que se garantice el despliegue de las **infraestructuras de redes de comunicaciones electrónicas** con el fin de garantizar la libre competencia en su instalación y prestación de servicios, y la disponibilidad de lugares y espacios físicos donde se puedan ubicar sus instalaciones.
- El análisis, valoración y toma en consideración de la **perspectiva de género** en la elaboración del Plan Especial con la finalidad de evitar una ordenación de naturaleza discriminatoria

2.3. INFORMACIÓN SOBRE EL PATRIMONIO CULTURAL DE GARACHICO

Dada la complejidad y extensión de la información recabada, se adjunta a la presente memoria del Borrador del Plan, el **Anexo II. Consideraciones históricas y estudios previos**, cuyo contenido se estructura en dos epígrafes principales:

- 1.- Consideraciones históricas sobre la evolución urbana de la villa y puerto de Garachico.
- 2.- Estudios relativos al catálogo de protección del patrimonio histórico del PEPCH

2.3.1. CONSIDERACIONES HISTÓRICAS

En relación al epígrafe 1, sobre las consideraciones históricas sobre la evolución urbana de la villa y puerto de Garachico:

- Se desarrolla el contexto histórico por fases temporales en las que se tienen en cuenta aspectos históricos, sociales, económicos, demográficos y urbanísticos (usos históricos del suelo, trama fundacional, etc.), y acontecimientos relevantes con las distintas vicisitudes que forman parte de la memoria de Garachico.

2.3.2. ESTUDIOS RELATIVOS AL CATÁLOGO DE PROTECCIÓN

En relación al epígrafe 2, sobre el estudio de bienes patrimoniales culturales se analizan, por un lado, los bienes inmuebles susceptibles de catalogación donde se ha recopilado la siguiente información:

- En primer lugar, se han identificado todos los elementos patrimoniales declarados Bienes de Interés Cultural (BIC).
- En segundo lugar, se ha analizado el Inventario Arquitectónico Municipal incorporado en el Plan General de Ordenación vigente.
- En tercer lugar, se expone la propuesta de catalogación del documento del PEPCH de Garachico (2018).
- En cuarto lugar, se ha analizado el inventario de bienes y elementos a proteger según informe de la unidad de patrimonio del cabildo de Tenerife (agosto 2020).

Por otro lado, se realiza un estudio de bienes inmateriales donde se incluye una propuesta metodológica y se realiza un diagnóstico previo a la elaboración del catálogo, identificando una clasificación por temáticas.

De cara a la siguiente fase, se elaborará un documento que incluirá una memoria justificativa y una normativa conforme a lo establecido en el artículo 52 de la LPCC. Asimismo, se propondrá un fichero con un listado único de bienes culturales, tanto materiales como intangibles, que deban ser protegidos, incorporando al menos los contenidos mínimos exigidos por dicho artículo.

2.4. INFORMACIÓN Y DIAGNÓSTICO SOCIOECONÓMICO

En este apartado se presenta un resumen de los principales resultados del **análisis socioeconómico incluido como Anexo III** del Borrador del Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico, analizando la información clave en relación con las actuaciones propuestas y recogiendo, de manera general, las recomendaciones derivadas del mismo.

2.4.1. ENVEJECIMIENTO Y DECRECIMIENTO POBLACIONAL

El diagnóstico socioeconómico de Garachico revela problemáticas significativas relacionadas con el envejecimiento poblacional y la progresiva pérdida de población joven. Estos factores limitan la capacidad de renovación demográfica y, a su vez, afectan negativamente la base del consumo local, lo que obstaculiza el desarrollo de la actividad económica en la región.

Según las proyecciones analizadas, se estima que la población de los núcleos de Garachico, El Gincho y San Pedro de Daute experimentará una disminución de hasta un 15% en los próximos diez años. Este descenso contrasta con el crecimiento previsto en otros núcleos que podrían aumentar hasta un 14%, dependiendo del área específica. Este patrón demográfico sugiere una migración de residentes hacia zonas menos dinámicas, una tendencia que podría estar ligada a factores como la presión turística y los precios de la vivienda en la costa baja.

Es fundamental prestar atención a estos núcleos colindantes que han manifestado un crecimiento poblacional más significativo en comparación con el casco histórico de Garachico, El Gincho y San Pedro de Daute. Las diferencias de crecimiento y decrecimiento entre estas áreas ponen de manifiesto la necesidad de implementar estrategias que favorezcan un desarrollo territorial equilibrado.

Para ello, es relevante la planificación e implantación de servicios y equipamientos en todos los núcleos poblacionales, lo que contribuiría a reducir las desigualdades y disminuir la necesidad de desplazamientos. De esta manera, se podría fomentar un entorno más cohesionado y atractivo tanto para los residentes actuales como para potenciales nuevos habitantes, asegurando así un desarrollo sostenible y equitativo para la región.

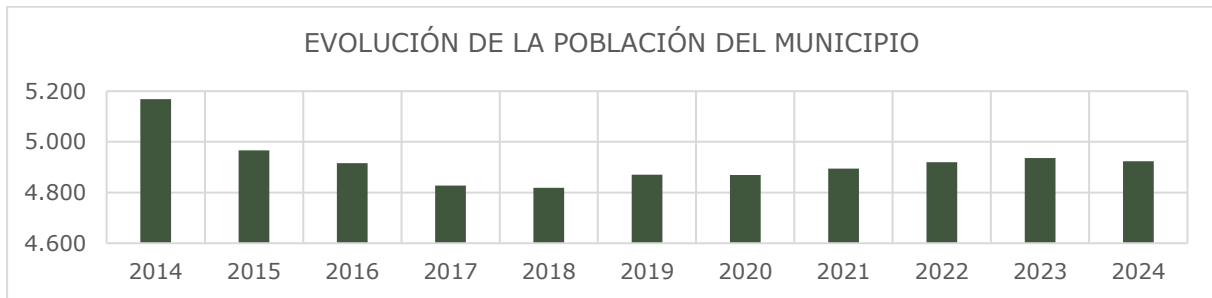


Ilustración 5. Evolución de la población. Fuente: Elaboración propia; Datos ISTAC.

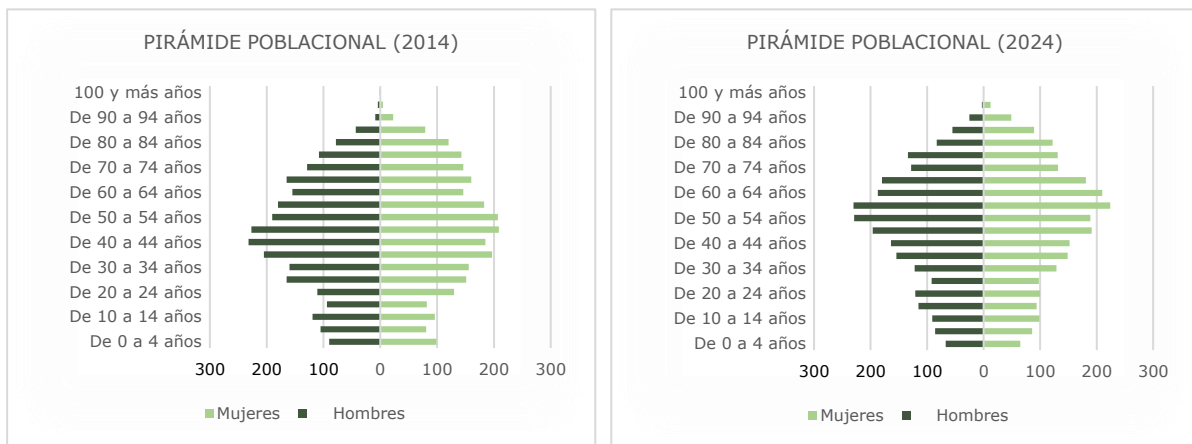


Ilustración 6 y 7. Evolución de la población por sexos y grupos quinquenales. Fuente: Elaboración propia; Datos INE.

2.4.2. ACTIVIDADES ECONÓMICAS Y REDUCCIÓN DEL COMERCIO

Las **actividades económicas** más relevantes del municipio se centran en sectores vinculados al turismo costero, el pequeño comercio y el sector primario. Garachico es un importante atractivo gracias a sus piscinas y charcos naturales, tanto para visitantes locales como extranjeros. Esto ha consolidado a la hostelería y al sector servicios como ejes principales de su economía.

En los últimos años, el **comercio ha experimentado un ligero descenso**, en contraste con el crecimiento de otras ramas del sector servicios y la hostelería. Esta tendencia abre una oportunidad para diversificar la base económica y reducir la dependencia de la volatilidad de la demanda turística. Aun así, el comercio sigue desempeñando un papel clave para atender la elevada afluencia de visitantes y mantener el dinamismo urbano, especialmente en el casco histórico, donde se concentra la mayor parte de la actividad.

El mercado laboral refleja esa misma dependencia del sector servicios. Entre 2014 y 2024, el empleo ha crecido principalmente en este sector, y en menor medida en el primario, pero el mercado laboral local muestra signos de estancamiento. La oferta de empleo resulta insuficiente para cubrir la demanda, lo que obliga a parte de la población activa a desplazarse a municipios cercanos en busca de trabajo.

El **paro registrado** ha disminuido en términos generales, aunque persisten diferencias por sexo y edad: los hombres presentan mayores tasas a partir de los 40 años, mientras que en las mujeres el desempleo se concentra tanto en edades jóvenes como avanzadas.

En cuanto a las **rentas**, los datos del INE muestran un crecimiento en los últimos años, con un aumento de ingresos no especificados (como ayudas familiares u otras prestaciones), lo que sugiere una mayor diversificación de fuentes. Sin embargo, el 30% de la población sigue en riesgo de pobreza, con una reducción entre los menores de 64 años y un aumento de 7,2 puntos porcentuales entre los mayores. Las mujeres presentan una mayor vulnerabilidad a partir de los 18 años, especialmente en edades avanzadas. Aun así, la desigualdad en la distribución de la renta se ha reducido, avanzando hacia una mayor equidad social.

En este contexto, promover la diversificación de usos y la multifuncionalidad urbana podría reactivar actividades económicas relegadas, ampliar la oferta de servicios y favorecer un desarrollo más equilibrado. Estas medidas contribuirían a generar empleo, dinamizar el territorio y mejorar el bienestar de la población.

Por último, la implantación de vías de coexistencia favorecería la movilidad peatonal, potenciando el atractivo de las áreas comerciales y un mayor aprovechamiento del casco histórico como motor económico.

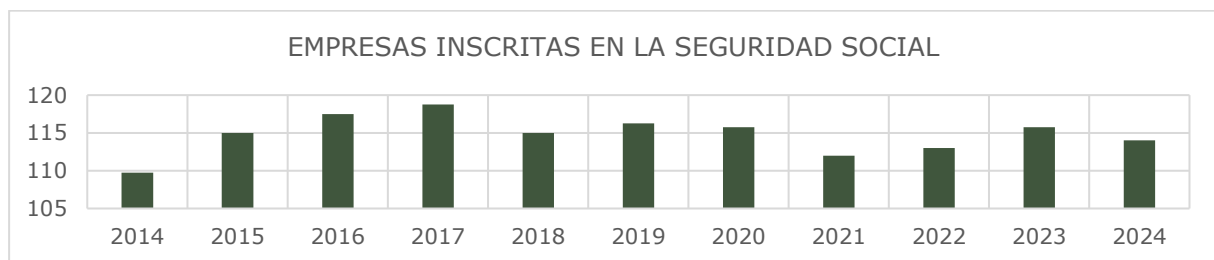


Ilustración 8. Evolución del número de empresas inscritas en la Seguridad Social en Garachico (2014-2025). Fuente: Elaboración propia; Datos ISTAC.

DISTRIBUCIÓN DE LOS SECTORES ECONÓMICOS		
Sector	2014	2024
Agricultura, ganadería, silvicultura y pesca	15%	16%
Industria	2%	3%
Construcción	5%	6%
Servicios	78%	75%

Tabla 2. Peso de los principales sectores económicos en Garachico (2014 y 2024). Fuente: Elaboración propia; Datos ISTAC.

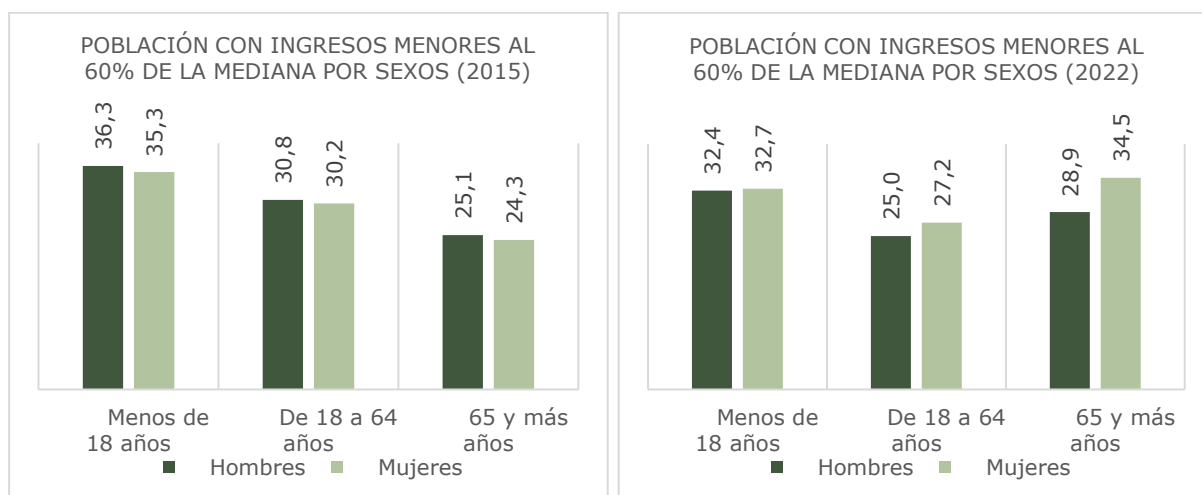


Ilustración 9. Porcentaje de la población con ingresos por unidad de consumo por debajo del 60% de la mediana según edades y sexos (2015 y 2022). Fuente: Elaboración propia; Datos INE.

2.4.3. MOVILIDAD Y PARQUE DE VEHÍCULOS

El diagnóstico también revela problemas de movilidad interna: saturación en el casco bajo causada por el incremento del turismo local y extranjero y un parque de vehículos en aumento que demanda más espacio de aparcamiento y genera congestión. La creación de aparcamientos en superficie y bajo rasante, bolsas de suelo adaptadas a la demanda actual y un nuevo eje que redistribuya el tráfico, puede favorecer al descongestionamiento y mayor ordenación de las calles más transitadas.

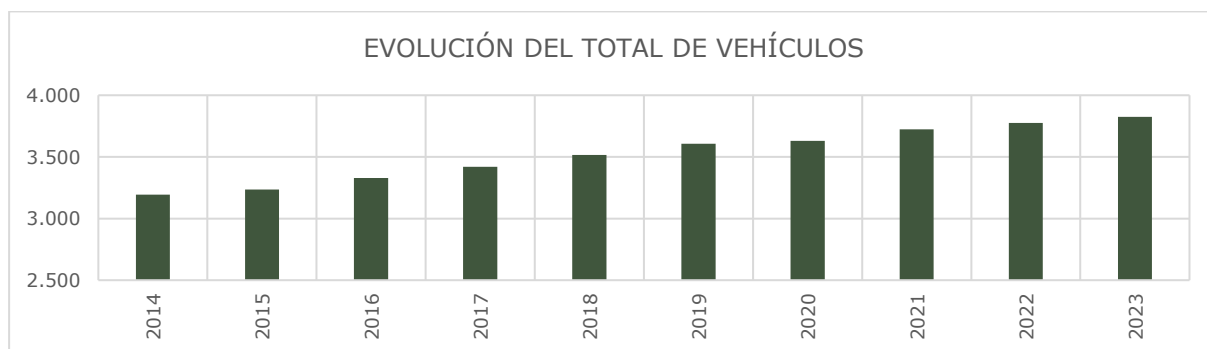


Ilustración 10. Evolución del total de vehículos matriculados en Garachico (promedio anual). Fuente: Elaboración propia; Datos ISTAC.

2.4.4. SALUD Y BIENESTAR

En la comarca de Tenerife-Norte, los datos muestran un estado de salud general regular, con elevada prevalencia de obesidad y problemas de salud mental. Las encuestas del INE señalan carencias en la accesibilidad de calles y espacios públicos, parques y áreas de esparcimiento, centros de ocio y culturales, e instalaciones deportivas, así como la necesidad de adaptar estos equipamientos a una población cada vez más envejecida.

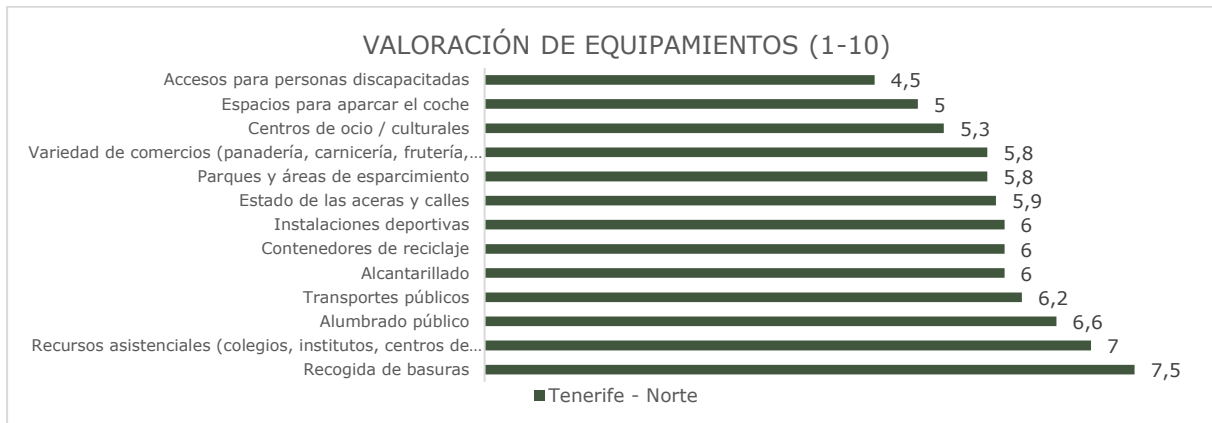


Ilustración 11. Valoración de equipamientos en la Comarca Tenerife-Norte (del 1 al 10). Fuente: Elaboración propia; Datos ISTAC.

La implantación de vías de coexistencia, la ampliación de áreas peatonales y la adecuación del litoral pueden favorecer la accesibilidad universal y el bienestar físico y mental al ofrecer espacios seguros y cómodos para la circulación y el encuentro. Estas intervenciones no solo mejoran la calidad de vida de los residentes, sino que también potencian la interacción entre ciudadanía, visitantes y comercios del casco histórico, incrementando su valor patrimonial y turístico.

Según datos del ISTAC, aproximadamente el 45% de la población de la comarca practica deporte diariamente o entre dos y tres veces por semana, mientras que un 36% declara no hacerlo nunca. Asimismo, el 55,14% presenta sobrepeso u obesidad. La incorporación de equipamientos deportivos y zonas habilitadas para la actividad física, junto con las vías de coexistencia, puede contribuir a reducir estos índices y fomentar hábitos más saludables.

Por otro lado, la activación de suelos vacantes para usos compatibles permitiría la implantación de nuevos equipamientos y servicios de proximidad, reforzando la cohesión social y adaptando la oferta a las necesidades reales de la población. Del mismo modo, el impulso a actividades culturales y deportivas, combinado con el refuerzo de servicios asistenciales, favorecería la implicación de la ciudadanía en la vida local y, en conjunto, mejoraría el bienestar comunitario.

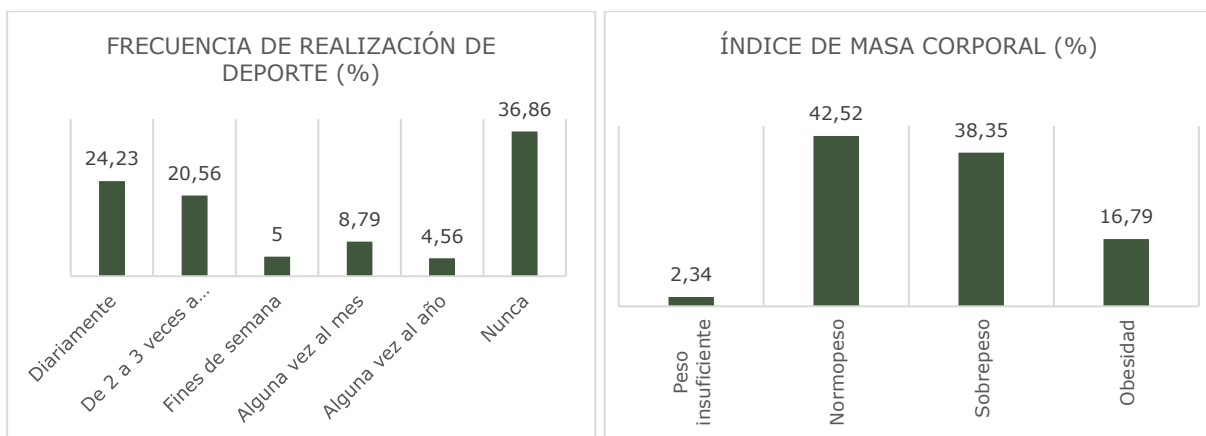


Ilustración 12. Índice de masa corporal y frecuencia de realización de deporte (%). Fuente: Elaboración propia; Datos ISTAC.

2.4.5. VIVIENDA

La vivienda en Garachico está determinada por la creciente demanda de los núcleos centrales y cercanos al conjunto histórico de acuerdo con su proximidad con los servicios. La creciente vivienda vacacional dentro del municipio y la baja oferta de viviendas ha generado una gran presión en los núcleos principales.

De acuerdo con los datos publicados por el INE, el parque de vivienda ha experimentado una evolución positiva a lo largo de 2014-2024 pasando de 2.175 a 2.523 unidades, lo que representa un incremento del +16%. Este aumento se ha producido principalmente por el crecimiento de las viviendas no principales, que han pasado de representar el 17,5% del total en 2011 (380 unidades) al 30,8% en 2021 (777 unidades), lo que evidencia un desplazamiento progresivo hacia usos residenciales temporales, turísticos o como segunda residencia. Además, se ha visto reducido el número de viviendas en régimen de propiedad y aumento de del alquiler (de 110 a 252 viviendas).

Desde una perspectiva sociodemográfica, este proceso puede vincularse tanto al auge del turismo rural y vacacional en Garachico, como a la creciente llegada de población foránea, que ha incrementado la presión sobre la demanda de vivienda. Esta presión se manifiesta de forma especial en el Casco Histórico, donde confluyen valores patrimoniales, centralidad urbana y atractivo turístico. Como resultado, esta zona presenta una alta demanda residencial que convive con una pérdida progresiva de población residente, desplazando la población residencial, en favor de otros núcleos periféricos con mayor disponibilidad de suelo y precios más accesibles.

En este contexto, zonas como El Lamero, que el planeamiento vigente clasifica como áreas de expansión residencial y de vivienda protegida, se perfilan como espacios clave para corregir los desequilibrios actuales, asegurar la accesibilidad a la vivienda, frenar la presión especulativa y favorecer un desarrollo urbano más equitativo y socialmente integrador.

PARQUE DE VIVIENDAS EN GARACHICO					
Año	Total	No Principal	En Propiedad	En Alquiler	Otro Régimen De Tenencia
2011	2.175	380	1.380	110	305
2021	2.523	777	1.251	252	243

Tabla 3. Viviendas según el régimen de tenencia en Garachico. Fuente: Elaboración propia; Datos INE.

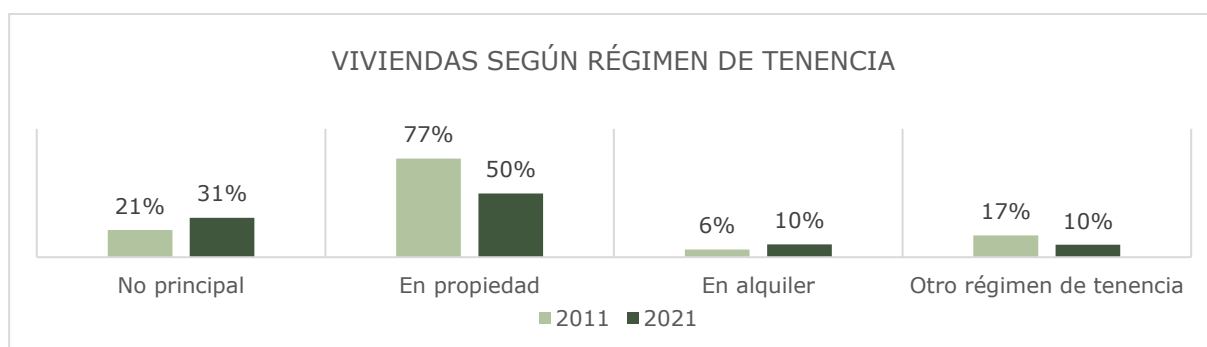


Ilustración 13. Distribución de las viviendas según su régimen de tenencia en Garachico (2011 y 2021). Fuente: Elaboración propia; Datos Censo de Población y Viviendas INE.

3. OBJETIVOS Y CRITERIOS DE ORDENACIÓN

3.1. OBJETIVOS GENERALES

En materia de patrimonio cultural, el artículo 36 de la LPCC define los conjuntos históricos de Canarias como *"unidades representativas del proceso evolutivo de una determinada comunidad, deberán ser protegidos y conservados atendiendo a sus valores patrimoniales culturales peculiares, prohibiéndose aquellas intervenciones que introduzcan elementos que devalúen sus valores y fisonomía histórica."*

Por tanto, siendo los planes especiales de protección los instrumentos adecuados para establecer la ordenación y gestión del área afectada por la declaración de conjunto histórico tendrán como **objetivo general garantizar su preservación.**

Por otro lado, el plan especial, como instrumento de ordenación, se regirá por el **principio de desarrollo sostenible** definido en el artículo 3 de la LSENPC entendido como la *"utilización racional de los recursos de manera que se garantice la compatibilidad entre crecimiento y progreso económico y preservación de los recursos naturales y de los valores paisajísticos, arqueológicos, históricos, culturales y etnográficos, a fin de garantizar la calidad de vida de las generaciones presentes y futuras."*

Además, en relación con la ordenación del suelo, la LSENPC establece que se deberá atender y respetar el **principio universal de igualdad entre hombres y mujeres.**

Son también de aplicación otros principios específicos inspiradores de la LSENPC en relación con los espacios naturales, el medio natural y el paisaje y en relación con la ordenación territorial y urbanística que inciden en el **principio de conservación y del uso racional de los recursos.**

Asimismo, las medidas que se implementen en el marco del presente plan han de guardar coherencia con las políticas públicas orientadas a la lucha contra el cambio climático y la transición energética, integrando la **perspectiva climática** conforme a lo establecido en la Ley 6/2022, de 27 de diciembre, de cambio climático y transición energética de Canarias.

En relación con la ordenación territorial y urbanística destaca las referencias específicas a la **promoción del acceso a la vivienda** y el fomento a la **participación ciudadana** como principios a tener en cuenta en el plan.

En conclusión, estos principios rectores serán la base para definir los objetivos específicos del plan en los que se enmarcarán las posibles alternativas de ordenación y los criterios de selección que ayudarán en la toma de decisiones.

3.2. OBJETIVOS ESPECÍFICOS DEL PLAN

Además de lo anterior, el presente plan especial integra entre sus objetivos las instrucciones y determinaciones definidas por el plan general, tal y como se recoge a continuación:

- Además de la finalidad relativa a la protección del patrimonio, el plan especial de protección tendrá como objetivo la mejora ambiental del entorno urbano en su ámbito.
- En relación a la protección establece un régimen transitorio de aplicación a los elementos arquitectónicos inventariados en tanto se apruebe el catálogo de protección.

- En relación a la mejora ambiental propone, particularmente, la ampliación de la plaza de La Ermita con una solución que facilite la continuidad peatonal y permita disponer de una zona de aparcamiento subterráneo que deberá estar dotado de barrera vegetal arbolada y umbráculos que minimicen el impacto ambiental. También, se establecen medidas ambientales para las intervenciones orientadas a la reutilización de material extraído; suelos, cantería y especies vegetales, para mejorar las zonas verdes y ajardinadas.
- Promueve la integración paisajística de la urbanización y edificación, particularmente en lo que respecta a la adaptación topográfica.
- El plan especial deberá contemplar y valorar las conclusiones del Estudio de Riesgos señalados en el plan general.
- En relación al uso turístico promueve el desarrollo de las determinaciones de acuerdo del Plan Territorial de Ordenación Turística.

En base a los objetivos generales definidos por el marco normativo y a las determinaciones remitidas por el plan general, se definen los objetivos específicos del PEPCH siguiendo la hoja de ruta marcada por la agenda urbana española (AUE) y los Objetivos de Desarrollo Sostenible (ODS) de la Agenda 2030.

TEMÁTICA	01. Territorio, paisaje y biodiversidad
OBJETIVO ESTRATÉGICO	OE1. Ordenar el territorio y hacer un uso racional del suelo, conservarlo y protegerlo.
OBJETIVOS ESPECÍFICOS	OE1.1. Ordenar el suelo de manera compatible con su entorno territorial.
	OE1.2. Conservar y mejorar el patrimonio natural y cultural y proteger el paisaje.
TEMÁTICA	02. Modelo de ciudad
OBJETIVO ESTRATÉGICO	OE2. Evitar la dispersión urbana y revitalizar la ciudad existente.
OBJETIVOS ESPECÍFICOS	OE2.1. Definir un modelo urbano que fomente la compacidad, el equilibrio urbano y la dotación de servicios públicos.
	OE2.2. Garantizar la complejidad funcional y diversidad de usos.
	OE2.3. Garantizar la calidad y la accesibilidad universal de los espacios públicos.
	OE2.4. Mejorar el medioambiente urbano y reducir la contaminación.
	OE2.5. Impulsar la regeneración urbana.
	OE2.6. Mejorar la calidad y la sostenibilidad de los edificios.
TEMÁTICA	03. Cambio climático
OBJETIVO ESTRATÉGICO	OE3. Prevenir y reducir los efectos del cambio climático y mejorar la resiliencia.
OBJETIVOS ESPECÍFICOS	OE3.1. Adaptar el modelo territorial y urbano a los efectos del cambio climático y avanzar en su prevención.
	OE3.2. Reducir las emisiones de gases de efecto invernadero.

TEMÁTICA	05. Movilidad y transporte
OBJETIVO ESTRATÉGICO	OE5. Favorecer la proximidad y la movilidad sostenible.
	OE5.1. Favorecer la ciudad de proximidad.
TEMÁTICA	06. Cohesión social e igualdad de oportunidades
OBJETIVO ESTRATÉGICO	OE6. Fomentar la cohesión social y buscar la equidad.
OBJETIVOS ESPECÍFICOS	OE6.2. Buscar la igualdad de oportunidades desde una perspectiva de género, edad y discapacidad.
TEMÁTICA	10. Instrumentos
OBJETIVO ESTRATÉGICO	OE10. Mejorar los instrumentos de intervención y gobernanza.
OBJETIVOS ESPECÍFICOS	OE10.1. Lograr un marco normativo y de planeamiento actualizado, flexible y simplificado que mejore, también, la gestión.
	OE10.2. Asegurar la participación ciudadana, la transparencia y favorecer la gobernanza multinivel.

Tabla 4. Objetivos específicos del PEPCH basados en los ODS de la Agenda Urbana Española.
Fuente: Elaboración propia.

La consecución de estos objetivos específicos garantizará que el PEPCH de Garachico cumpla con los principios inspiradores de la LPCC y la LSENPC.

3.3. CRITERIOS DE ORDENACIÓN Y VALORACIÓN

En base a los objetivos específicos del plan se definen los criterios urbanísticos, ambientales y socioeconómicos que regirán la ordenación y que servirán para valorar las alternativas propuestas en el presente borrador. Para la mejor comprensión de los mismos, estos criterios se han agrupado de la siguiente manera:

- Por un lado, desde el presente plan especial se definen como **criterios invariantes** aquellos que, por aplicación de normas sectoriales o territoriales de obligado cumplimiento resulta inviable plantear soluciones alternativas.
- Por otro lado, teniendo en cuenta la **perspectiva de género**, se establecen unos criterios de ordenación sobre los que sí se plantean diferentes soluciones alternativas. Si bien, todas ellas deben atender y respetar el principio de igualdad, la aplicación de estos criterios permitirá que sean evaluadas y se elija la más adecuada desde este punto de vista. Concretamente, se trata de:
- Por último, se plantean soluciones alternativas en aquellos **suelos vacantes** que se encuentran pendientes de desarrollo, delimitados por el plan general como ámbitos de suelo urbano no consolidado y sectores de suelo urbanizable. Estos vacíos se perciben como una oportunidad para completar y mejorar los problemas existentes en la trama urbana consolidada. Las alternativas de ordenación que se proponen en estos suelos vacantes se configuran en base a los criterios definidos anteriormente.

3.3.1. INVARIANTES

3.3.1.1. Criterios de conservación y protección

Se trata de los objetivos relacionados con el territorio, paisaje y biodiversidad. Concretamente, con el objetivo específico **OE1.1. Ordenar el suelo de manera compatible con su entorno territorial y OE1.2. Conservar y mejorar el patrimonio natural y cultural y proteger el paisaje.**

Es evidente que los criterios ambientales subyacerán en todas las determinaciones que se establezcan en el plan especial de protección, siendo su principal objetivo "la preservación del patrimonio cultural". En este sentido, aquellos bienes que ostenten valores naturales, culturales o paisajísticos, se deben conservar y proteger, tratándose de un **criterio invariante**, en tanto que no permite plantear alternativas de ordenación.

En lo que se refiere al patrimonio cultural, se mantendrá la morfología de la trama urbana del Conjunto Histórico preservando las tipologías edificatorias arraigadas y la estructura parcelaria existente, además de promover la recuperación de las características tradicionales de ocupación. El plan especial definirá los criterios de catalogación que se aplicarán a los bienes susceptibles de ser catalogados teniendo en cuenta la LPCC, se plantean los siguientes:

- De antigüedad, representatividad cronológica o tipológica, de testimonio o rareza.
- De calidad o interés artístico, material, constructivo, técnico o industrial.
- De relación, de valoración de conjunto, urbano, rural, paisajístico o ambiental.
- Históricas, sociales, simbólicas, personales o de autoría.
- De presencia o potencialidad de bienes patrimoniales, ocultos o en riesgo.

Del mismo modo, no se plantean alternativas de ordenación para la conservación y protección de los valores naturales, teniendo en cuenta la aplicación de las normas sectoriales en materia de costas, cauces y del espacio natural protegido.

3.3.1.2. Mejorar los instrumentos de intervención y gobernanza

Tiene relación con el objetivo específico **OE10.1. Lograr un marco normativo y de planeamiento actualizado, flexible y simplificado que mejore, también, la gestión y OE10.2. Asegurar la participación ciudadana, la transparencia y favorecer la gobernanza multinivel.**

El presente plan especial de protección, como instrumento de planeamiento responderá a los principios de mínimo contenido necesario y de máxima simplicidad tal y como establece la LSENPC en su artículo 81.3. Por tanto, no se incluirá documentación o determinaciones que excedan de la complejidad o contenido necesario de conformidad con la legislación aplicable.

Al margen del imperativo legal, es un objetivo específico del presente plan favorecer la participación ciudadana, la transparencia y la gobernanza multinivel y, por tanto, se trata de un criterio invariante sobre el que no se plantean alternativas. Además, se ha tenido en cuenta la utilización de un lenguaje no sexista en los documentos que conforman el PEPCH de Garachico.

3.3.2. CRITERIOS CON PERSPECTIVA DE GÉNERO

3.3.2.1. Delimitación de zonas de uso

La delimitación de zonas de destino tiene relación directa con el modelo de ciudad sobre el que se plantean diferentes alternativas de ordenación. Concretamente, con el objetivo específico **OE2.2. Garantizar la complejidad funcional y diversidad de usos, OE2.5. Impulsar la regeneración urbana, OE2.6. Mejorar la calidad y la sostenibilidad de los edificios y OE6.2. Buscar la igualdad de oportunidades desde una perspectiva de género, edad y discapacidad.**

En este sentido se propone la identificación de zonas de destino donde se plantean alternativas de ordenación en cuanto al destino de las edificaciones y los espacios urbanos. Se promueve la flexibilización de los usos para propiciar la complejidad urbana, la seguridad y cohesión ciudadana, asegurando servicios, espacios residenciales y dotacionales adecuadas a las necesidades de la población actual y futura.

Los objetivos se logran en mayor medida, en tanto se garantice la complejidad funcional en equilibrio con la protección del uso residencial y el acceso a los servicios.

3.3.2.2. Mejorar el sistema de movilidad

La mejora del sistema de movilidad tiene relación con los objetivos **OE2.4. Mejorar el medioambiente urbano y reducir la contaminación, OE3.1. Adaptar el modelo territorial y urbano a los efectos del cambio climático y avanzar en su prevención, OE3.2. Reducir las emisiones de gases de efecto invernadero, OE5.1. Favorecer la ciudad de proximidad.**

Para mejorar el sistema de movilidad se debe tener en cuenta la presión que recibe el Conjunto Histórico como atractor turístico a nivel insular y como lugar de tránsito obligatorio para acceder a la isla baja. La configuración de la trama urbana histórica no fue diseñada para las necesidades actuales y el uso extensivo del vehículo privado.

Desde esta perspectiva se plantearán alternativas de ordenación dirigidas a mejorar las condiciones de habitabilidad del centro histórico interviniendo en el sistema de movilidad con actuaciones de peatonalización para lo cual será necesaria la ampliación de dotación de aparcamientos.

Con estos criterios se analizarán las propuestas valorando las condiciones de accesibilidad, la distancia a las paradas de transporte público e itinerarios accesibles que permitan la circulación en condiciones de seguridad conectando los espacios públicos y equipamientos.

3.3.2.3. Mejorar el sistema de espacios libres

También relacionado con la definición de un modelo de ciudad, se persiguen los objetivos **OE2.1. Definir un modelo urbano que fomente la compacidad, el equilibrio urbano y la dotación de servicios públicos y OE2.3. Garantizar la calidad y la accesibilidad universal de los espacios públicos.**

Además, se incluye la perspectiva climática de tener al incluir los objetivos **OE3.1. Adaptar el modelo territorial y urbano a los efectos del cambio climático y avanzar en su prevención. OE3.2. Reducir las emisiones de gases de efecto invernadero.**



Ampliar y mejorar la red de los espacios libres existentes permite favorecer la calidad ambiental del Conjunto Histórico a la vez que se promueven los espacios de sociabilización y encuentro de la ciudadanía. En este sentido, las alternativas de ordenación plantean diferentes escenarios que se aproximan en mayor o menor medida a un modelo urbano de calidad.

3.3.3. CRITERIOS PARA LOS SUELOS VACANTES

El ámbito de ordenación del PEPCH de Garachico se caracteriza por incluir suelos vacantes delimitados por el plan general como ámbitos de suelo urbano no consolidado y sectores de suelo urbanizables. Estos suelos vacantes se han entendido en el presente borrador como una cuestión de oportunidad para resolver algunos de los problemas existentes en el área consolidada.

En este sentido se plantean soluciones alternativas que serán valoradas teniendo en cuenta los criterios definidos en relación a la **complejidad funcional, a la mejora del sistema de espacios libres y del sistema de movilidad.**

4. ALTERNATIVAS DE ORDENACIÓN PROPUESTA

4.1. TEMÁTICAS PLANTEADAS EN LAS ALTERNATIVAS DE ORDENACIÓN

Los Planes Especiales de Protección tienen por objeto desarrollar o completar las determinaciones de la ordenación pormenorizada definidas por el planeamiento vigente en el área afectada por la declaración de conjunto histórico, en base a **criterios que garanticen su preservación**. Todo ello conforme a la naturaleza de instrumento urbanístico de desarrollo que le otorga la Ley del Suelo de Canarias a los planes especiales; manteniendo esta obligación *"aun cuando exista otro instrumento de ordenación territorial o urbanístico que ordene su ámbito"*, tal y como se señala en el art. 37.2 de la Ley de Patrimonio Cultural de Canarias.

Por tanto, los Planes Especiales de Protección son instrumentos de ordenación urbanística de desarrollo, al tiempo que contienen una vertiente sectorial, toda vez que recogen determinaciones urbanísticas directamente relacionadas con la materia de protección del patrimonio cultural. En este sentido, tal y como se ha comentado, **no se plantean alternativas de ordenación en relación a la conservación y protección del patrimonio cultural**, siendo incuestionable que aquellos bienes que ostentan valores patrimoniales deben formar parte del catálogo.

Otra cuestión a tener en cuenta a la hora de proponer alternativas y su alcance es la limitación de los planes especiales en cuanto no pueden contravenir las determinaciones de ordenación estructural establecidas en el planeamiento vigente. Por esta razón, las alternativas de ordenación planteadas en el presente Borrador **alcanzan a modificar la ordenación pormenorizada** establecida por el PGO, o en su caso, por las NNSS.

Teniendo en cuenta el margen de sus competencias y los objetivos y criterios definidos, se plantean las siguientes **alternativas de ordenación pormenorizada**:

- a) Alternativa 0. Desarrollo del modelo de ordenación vigente
- b) Alternativa 1. Modelo de ciudad dinámica y activa en la zona baja del casco histórico.
- c) Alternativa 2. Modelo de ciudad basado en la proximidad y complejidad de usos en el ámbito de ordenación.

Para su mejor comprensión se describen las alternativas desde las siguientes temáticas:

- a) La ordenación de los usos.
- b) El sistema de movilidad.
- c) El sistema de espacios libres.
- d) La ordenación de los suelos vacantes.

4.2. ALTERNATIVA 0. DESARROLLO DEL MODELO DE ORDENACIÓN VIGENTE

Este escenario se define con un **carácter inmovilista**, en tanto, supone el desarrollo del modelo de ciudad propuesto en el planeamiento vigente. Estos instrumentos de planeamiento tienen como finalidad la ordenación de un ámbito territorial más amplio, dentro del cual, se enmarca el Conjunto Histórico, por lo que, las medidas de conservación

y protección de los valores históricos y culturales no se concretan y su ordenación se establece desde una perspectiva menos específica.

No obstante, la ordenación deberá incorporar todos los bienes que, en aplicación de los criterios de catalogación, se deban incluir en el catálogo de protección.

Por tanto, esta alternativa se basa en **desarrollar el modelo territorial definido por el Plan General de Ordenación de Garachico, completando las determinaciones que establece para cada una de las áreas de ordenación que define.**

4.2.1. Respecto a la ordenación de los usos

El modelo definido por el plan general se basa en el desarrollo urbanístico de los tres núcleos costeros del municipio, entre los que se encuentra el *Casco Histórico*. En el ámbito del plan especial de protección, se concentra gran parte del crecimiento previsto, donde se localizan:

- Tres unidades de actuación en suelo urbano no consolidado de uso residencial situadas en; la Trasera del Ayuntamiento, la trasera de la Playa del Genovés y en el núcleo de San Pedro Daute.
- El sector de suelo urbanizable ordenado El Lamero de uso residencial que se encuentra en ejecución.
- En la zona del puerto, el sector remitido al desarrollo de un plan parcial, de uso recreativo, denominado San Roque.
- El plan general delimita un suelo urbanizable no sectorizado de uso turístico que, en aplicación de la LSENPC, se han reclasificado como suelo rústico común de reserva. No obstante, se mantiene el destino turístico de estos suelos.

Estas cuatro zonas de ordenación diferenciadas por su destino definen un modelo que promueve la centralidad del Casco Histórico donde se localiza la mayoría de los elementos estructurantes del municipio.

También, con destino residencial, se delimita el área San Pedro Daute donde se ubican algunos equipamientos de carácter local.

Además, se distinguen el área portuaria donde se potencian los usos recreativos y, los suelos de reserva destinados al uso turístico.



Ilustración 14. Delimitación de áreas funcionales para la ordenación de los usos. Alternativa 0.
Fuente: Elaboración propia.

En definitiva, se trata de una alternativa que tiende a la “especialización” de las áreas por usos o destino que promueve la multifuncionalidad, únicamente, en la zona baja del casco.

4.2.2. Respecto al sistema de movilidad

La alternativa 0 parte de la premisa de que habrá una disminución de la demanda de movilidad en el interior del casco como consecuencia de una mejora del reparto modal a nivel municipal. Esta mejora se plantea derivando gran parte de la presión motorizada a la zona portuaria de manera que se reduce considerablemente el acceso al casco histórico. Las principales medidas que se proponen son:

- La Ejecución del enlace de la TF-42 al Puerto de Garachico a través del Sector San Roque mediante una rotonda próxima a la Finca Villafuerte, con el objeto de canalizar el flujo de tráfico derivado de los nuevos usos atractores. La ubicación propuesta permite el acceso a la zona portuaria sin tener que rodear la Ermita de San Roque, generando una movilidad peatonal ininterrumpida desde el paseo marítimo existente hasta la nueva zona de equipamientos propuesta. Además, se posibilita a futuro la conexión directa del Sector El Lamero y el barrio de El Volcán directamente desde la carretera general sin pasar por el casco.
- Se propone la ejecución de un aparcamiento disuasorio en el propio Sector San Roque de gran capacidad que dará cobertura, tanto a los usos del puerto, como a los visitantes del casco histórico y a los nuevos usos recreativos que se plantean en el sector.

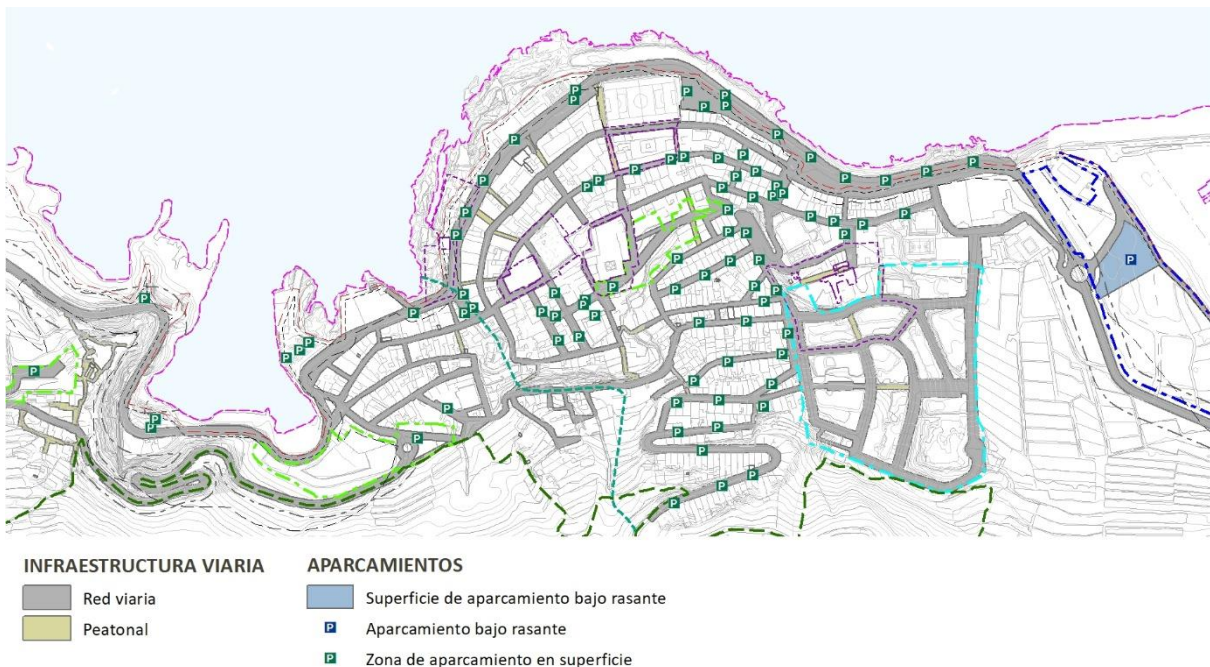


Ilustración 15. Interior del Casco de Garachico. Plano del sistema de movilidad. Alternativa 0. Fuente: Elaboración propia.

Tal y como muestra la imagen anterior, con estas actuaciones se reduciría el tráfico en el interior del casco, por lo que se propone establecer unas condiciones generales en el ámbito del plan especial de protección, sin establecer una jerarquía ni concretar medidas específicas para cada una de las vías. No se establecen medidas concretas de peatonalización, de manera que el vehículo circula por la mayor parte del viario público donde se mantienen las zonas de aparcamiento en superficie

Cabe destacar que, las paradas de transporte colectivo dotan a esta zona de un punto de intercambio modal estratégico, al estar situadas lindantes a la glorieta, a los aparcamientos de nueva ejecución y al puerto, quedando configurado como un elemento de entrada al Conjunto Histórico.

En conclusión, esta alternativa plantea la mejora de la red viaria existente centrando las actuaciones en la zona portuaria, entendiéndose que de manera indirecta se mejora el reparto modal y se reduce el flujo en el interior del casco histórico.

4.2.3. Respecto al sistema de espacios libres públicos

Los espacios libres existentes se concentran en la zona baja del casco histórico donde se recoge; el espacio libre de protección costera, la playa del Genovés, la plaza de la Ermita de San Roque y la plaza del Convento de Santo Domingo.

Hacia el interior se localiza la plaza en el entorno del Ayuntamiento, el Parque de La Histórica Puerta de Tierra y su extensión hasta la calle Alcalde Perlaza que conecta con el área ajardinada del risco.

Para completar los espacios existentes en esta zona baja del casco, en esta alternativa se propone ampliar la actual superficie con las siguientes actuaciones:

- La ampliación de la plaza de la Ermita de San Roque.
- Nuevas plazas previstas en cada una de las tres unidades de actuación ubicadas en; San Pedro Daute, trasera del Ayuntamiento y trasera de la playa.

En la zona alta del casco histórico se reconoce la existencia de una zona abancalada en el barrio El Volcán definida como área ajardinada.

Para completar el sistema de espacios libres en la zona alta del casco se propone en el sector El Lamero la implantación de una plaza configurada en el interior de una manzana de uso residencial y un nuevo parque urbano situado en la zona de mayor cota, en el extremo sur.

Con estas actuaciones se destinan **88.365 m²** al sistema de espacios libres públicos.

Todos los espacios libres públicos que se plantean en esta alternativa se encuentran conectados peatonalmente a través de la trama viaria existente por donde circulan vehículos motorizados.

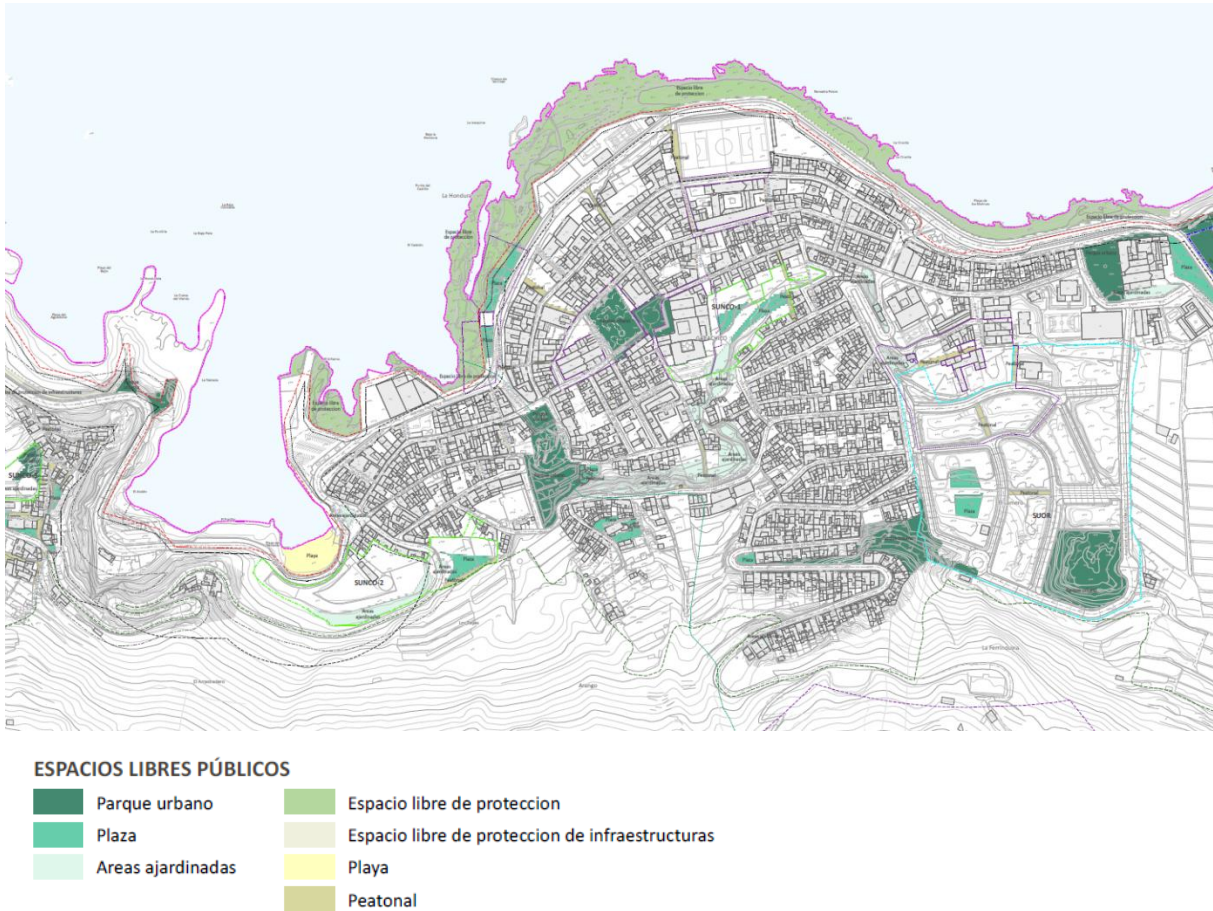


Ilustración 16. Plano del sistema de espacios libres. Alternativa 0. Fuente: Elaboración propia.

En conclusión, esta alternativa amplía la actual superficie de espacios libres públicos ubicados en su mayoría en la zona baja del casco histórico, entre la costa y el risco. El sistema de conexión entre ellos se realiza a través de vías motorizadas.

4.2.4. Respeto de los suelos vacantes: ámbitos y sectores

Tal y como se ha mencionado anteriormente, las alternativas de ordenación están sujetas a las determinaciones vinculantes de la ordenación estructural del planeamiento vigente, entre otras cuestiones, están obligadas a mantener la delimitación de los ámbitos y sectores. En este sentido, el escenario que se plantea en esta alternativa parte del modelo de desarrollo urbanístico que deriva de las previsiones de crecimiento poblacional del plan general. Esto es, mantener la ordenación propuesta de los tres ámbitos y los dos sectores, tal y como se expone a continuación:

UA.1 Trasera del Ayuntamiento

Tal y como muestra la imagen inferior, se traslada la ordenación de las NNSS para la UA.1 Trasera del Ayuntamiento, en la que se propone colmatar la trama urbana con edificación de uso residencial y conectar las vías existentes, implementando el sistema local de espacios libres con plazas y áreas ajardinadas de pequeña entidad.

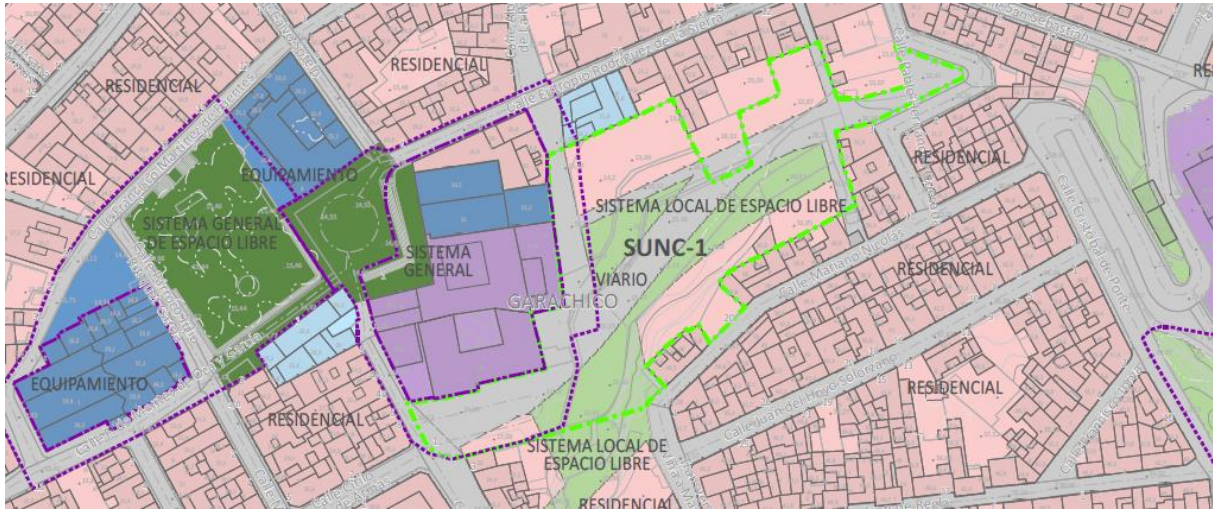


Ilustración 17. Ordenación propuesta en la UA.1 Traseira del Ayuntamiento (línea verde). Alternativa 0. Fuente: Elaboración propia.

UA.2 Traseira de la playa

Igual que en caso anterior, se traslada la ordenación de las NNSS para la UA.2 Traseira de la playa donde se propone colmatar la trama urbana existente con edificación de uso turístico y conectar las vías existentes.

También se implementa el sistema local de espacios libres públicos. La propuesta de las NNSS era *“la construcción exclusiva de un hotel que se ejecutará en parte en edificación aislada y en parte en edificación adosada”*.

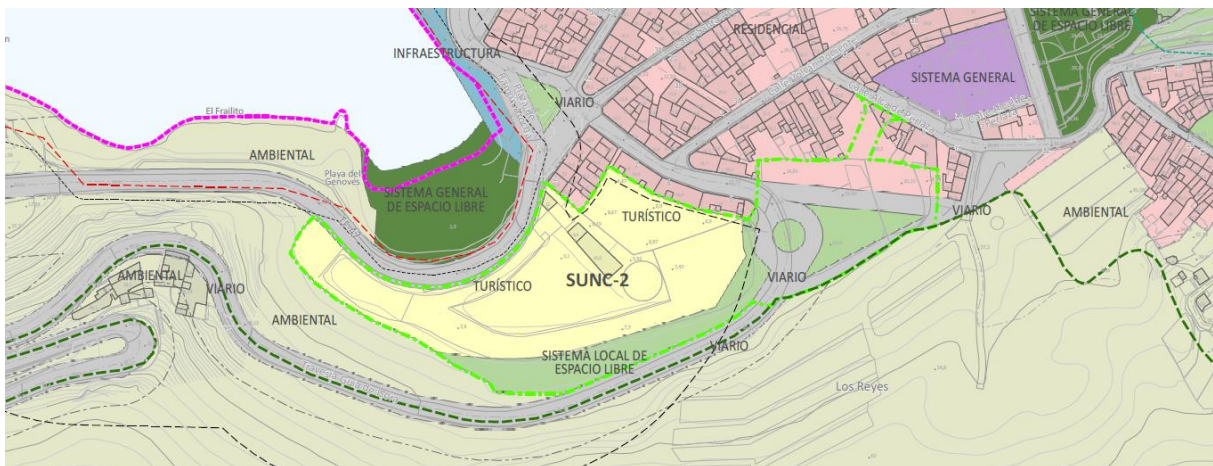


Ilustración 18. Ordenación propuesta en la UA.2 Traseira de la Playa (línea verde). Alternativa 0. Fuente: Elaboración propia.

No obstante, teniendo en cuenta el deslinde marítimo terrestre aprobado en 2005, esta propuesta está limitada por la legislación de costas, que prohíbe expresamente en zona de servidumbre las edificaciones destinadas a residencia o habitación, incluyendo las hoteleras (artículos 25.1-a Ley de costas y 46-a del Reglamento de Costas). Por ello, necesariamente, en la zona de servidumbre el establecimiento hotelero deberá sustituirse por otros establecimientos turísticos compatibles con la legislación de costas destinados,

por ejemplo, a usos y actividades terciarias, de espectáculo, ocio y esparcimiento, actividades deportivas-turísticas, congresos y convenciones y similares.

UA.3 San Pedro Daute

La ordenación que se plantea en esta alternativa para la UA.3 San Pedro trata de resolver los problemas existentes en el núcleo, en cuanto a la escasez de espacios libres y aparcamientos, además de ampliar la dotación existente. También se amplía la capacidad residencial en el núcleo. Se mantiene la infraestructura hidráulica existente.

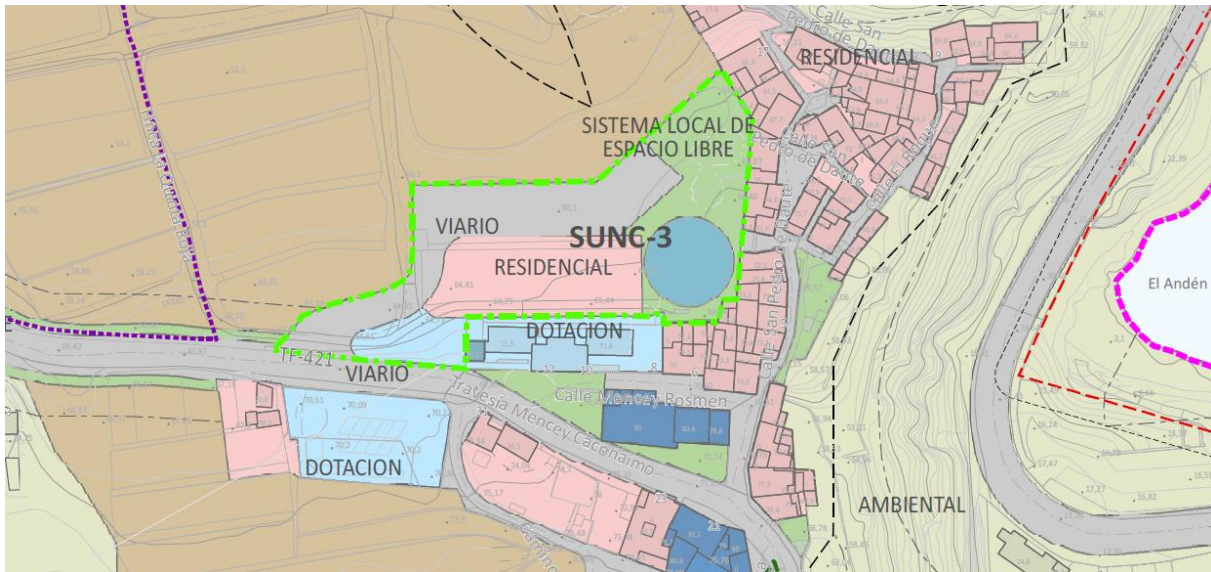


Ilustración 19. Ordenación propuesta en la UA.3 San Pedro Daute (línea verde). Alternativa 0. Fuente: Elaboración propia.

Sectores de suelo urbanizable

En relación a los sectores de suelo, en esta alternativa se mantiene la ordenación de El Lamero que cuenta Plan Parcial aprobado definitivamente y, cuya urbanización se encuentra en avanzado estado de ejecución. Se trata del Plan Parcial "S.A.U. 7", aprobado por el Pleno del Ayuntamiento en sesión de fecha 27 de septiembre de 2002, BOCA nº171, de 25 de diciembre de 2002.

En cuanto al Sector San Roque de uso recreativo colindante al puerto deportivo, se mantiene la ordenación de carácter orientativa reflejada en el plan general. Tal y como se ha expuesto, esta alternativa concentra las actuaciones del sistema viario en el enlace de la TF-42 y el puerto donde se propone la ubicación de un aparcamiento de gran superficie, dirigido principalmente a visitantes. Con una capacidad de 510 plazas, aproximadamente, 150 se podrán ubicar bajo el espacio libre previsto entorno la glorieta de acceso al conjunto junto a la Ermita de San Roque y, los 360 restantes en la parcela destinada a específicamente a este uso situada. Con la ordenación de esta alternativa se lograría reducir el flujo de vehículos en el interior del casco histórico y conectar directamente el barrio de El Volcán a través de El Lamero.

Por tanto, la alternativa que plantea el plan general conecta con el objetivo de mejorar la calidad urbana del conjunto histórico reduciendo la gran afluencia de vehículos de visitantes al interior del casco. No obstante, la ordenación que se desarrolle deberá adecuarse a los valores ambientales presentes en el sector.



Ilustración 20. Ordenación propuesta en el sector El Lamero (línea turquesa) y San Roque (línea azul). Alternativa 0. Fuente: Elaboración propia.

En conclusión, esta alternativa mantiene las previsiones de desarrollo del planeamiento vigente en el que se prevé una mejora del sistema viario reduciendo el flujo de vehículos por el interior del casco histórico y ampliando el sistema de espacios libres públicos, concretamente, entre la zona litoral y el risco.

4.3. ALTERNATIVA 1. MODELO DE CIUDAD DINÁMICA Y ACTIVA EN LA ZONA BAJA DEL CASCO HISTÓRICO

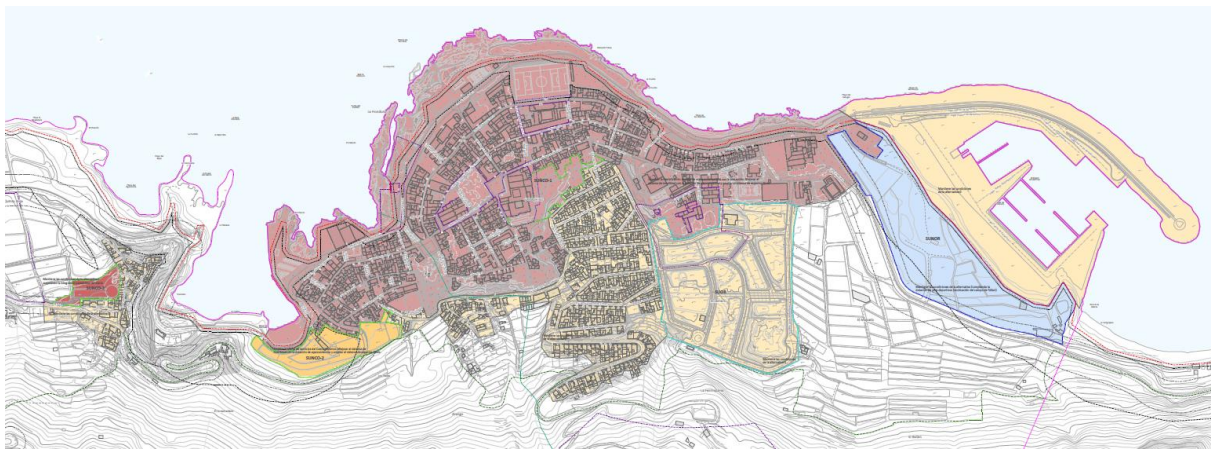
Esta alternativa se basa en el modelo de ciudad definido por el **PEPCH de Garachico tramitado con anterioridad** y que cuenta con un documento para aprobación definitiva adecuado a las determinaciones de la LSENPC. Se trata de un documento centrado en el ámbito del casco histórico, donde se plantea como principal objetivo, garantizar la preservación del patrimonio histórico y promover la dinamización social y económica del núcleo, de una manera equilibrada con la protección de sus valores arquitectónicos y paisajísticos. Bajo este objetivo subyace la idea de entender el Conjunto Histórico, no como una "ciudad-museo", sino como parte de la ciudad activa, con capacidad de generar actividad social y económica adecuada a la contemporaneidad.

En base a este planteamiento, se propone esta alternativa basada en establecer un **marco normativo propicio para promover nuevas actuaciones compatibles con la conservación y protección del patrimonio cultural**. En este sentido, resulta fundamental la regeneración del paisaje urbano estableciendo estrategias de carácter ambiental y medidas estéticas compositivas que contribuyan a mejorar las actuales condiciones de habitabilidad y la calidad del casco histórico.

4.3.1. Respecto a la ordenación de los usos

Igual que en la alternativa anterior, en esta propuesta se mantiene el **área de centralidad del casco histórico**, si bien, se apuesta por una flexibilización de los usos para impulsar su revitalización, llegando hasta la zona trasera de la playa.

Paralelamente, se plantean diversas actuaciones en el espacio público al objeto de garantizar las condiciones adecuadas para que se desarrollen nuevas actividades vinculadas al sector terciario, ocio y cultural. Estas actuaciones se concentran en la zona baja del casco situada entre la costa y el risco, donde se promueve la multifuncionalidad, por lo que se distingue una zona de mayor actividad y dotación de servicios, frente al destino residencial de la zona alta y San Pedro Daute, donde se mantienen las condiciones de la alternativa 0.



OBJETIVOS DE LAS ÁREAS FUNCIONALES

- Ampliar la oferta de servicios del Casco Histórico. Mejorar el sistema de movilidad con la dotación de aparcamientos y ampliar el sistema de espacios libres
- Impulsar la flexibilización de usos de manera compatible con la protección. Mejorar el sistema de movilidad con la dotación de aparcamientos y ampliar el sistema de espacios libres
- Mantiene las condiciones de la alternativa 0
- Mantiene las condiciones de la alternativa 0 ampliando la dotación de usos deportivos (reubicación del campo de fútbol)
- Mantiene las condiciones de la alternativa 0 mejorando la integración paisajística del viario

Ilustración 21. Delimitación de áreas funcionales para la ordenación de los usos. Alternativa 1.
Fuente: Elaboración propia.

Por tanto, en lo que se refiere a la ordenación de los usos se plantea una normativa dirigida a ampliar el régimen de admisibilidad de los usos en la zona costera donde se promueve la multifuncionalidad. El resto de las áreas mantienen, básicamente, las condiciones de la alternativa 0.

4.3.2. Respecto al sistema de movilidad

En esta alternativa se promueve la mejora de la calidad ambiental del casco histórico, fomentando e incorporando nuevos modelos de movilidad más sostenible, con predominio del uso peatonal, teniendo en cuenta la coexistencia del tráfico para las actividades de carga-descarga, kiss-ride, accesos a viviendas, vehículos de seguridad, ambulancias, bomberos, etc.

Con esta perspectiva se mantienen las propuestas definidas en la alternativa anterior, completando la ordenación con otras propuestas de priorización del tráfico peatonal sobre

el tráfico rodado y ampliación de la superficie de aparcamientos destinados a los residentes.

Las actuaciones de peatonalización se definen de manera planificada para permitir su ejecución por fases, tal y como se describe a continuación:

- La primera fase une los puntos de mayor atracción de desplazamientos peatonales entre sí; la Plaza La Libertad, los equipamientos deportivos y el antiguo puerto, sin restringir totalmente los accesos rodados al conjunto histórico.
- La siguiente fase, simplifica la trama viaria en manzanas de mayor tamaño, favoreciendo los recorridos hacia los estacionamientos o puntos de interés que precisen accesos, próximo al Ayuntamiento, limitando así el tráfico de agitación.
- La última fase corresponde a la fase de colmatación del ámbito de peatonalización, completando en toda la zona baja casco histórico, entre el litoral y el risco.

Asimismo, potenciar el paseo marítimo se posiciona como estrategia fundamental, para ello se ha planificado diversas actuaciones en toda su traza, tales como la ampliación de conexión en la Ermita de San Roque, ampliación de su sección a su paso por los equipamientos deportivos y la continuación del paseo en el entorno de la FAST.

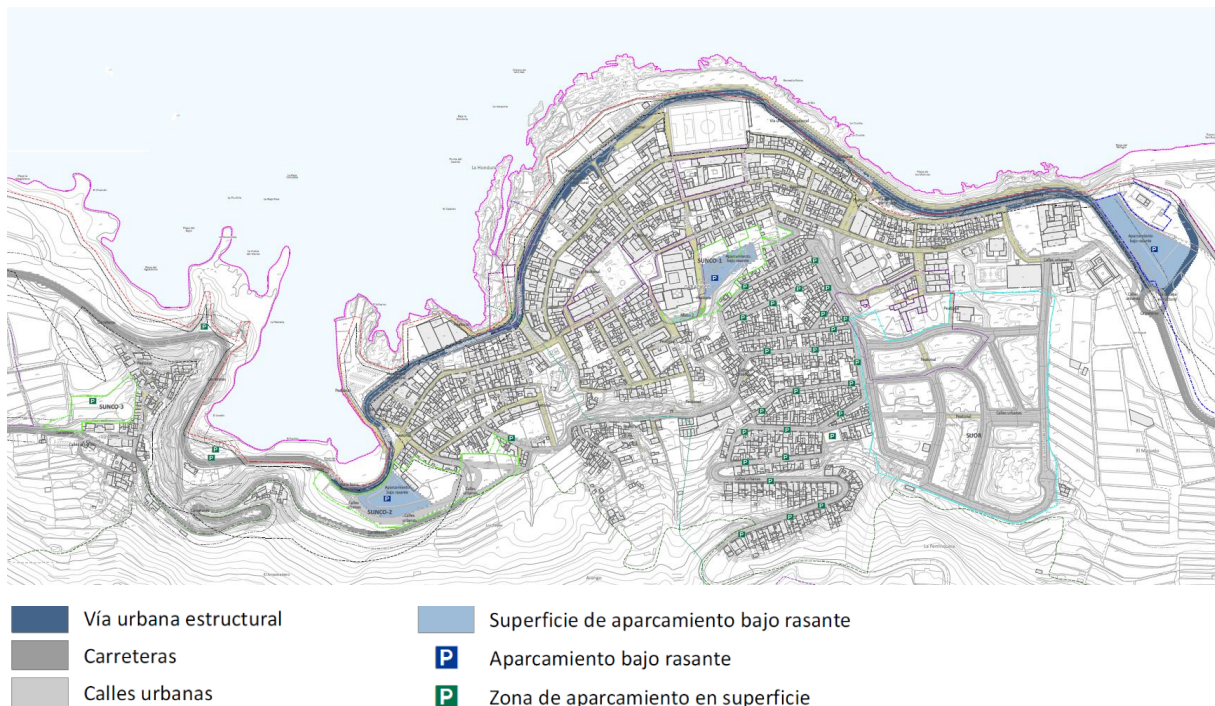


Ilustración 22. Interior del Casco de Garachico. Plano del sistema de movilidad. Alternativa 1. Fuente: Elaboración propia.

En relación a la dotación de aparcamientos, además de la ampliación prevista en el sector de San Roque, destinada a visitantes, se propone el aumento del número de plazas existentes en el interior del casco destinado, principalmente, a residentes. Si tenemos en cuenta que actualmente existe una imperiosa demanda de estacionamientos de vehículos, derivada fundamentalmente del interés que despierta el conjunto histórico a nivel insular,

las actuaciones de peatonalización y la ejecución de los espacios libres previstos serán del todo inviables si no se da alternativas a los estacionamientos que desaparecen.

Para evaluar estos aspectos se ha elaborado un balance de estacionamientos que permite determinar cuantitativamente la repercusión que tiene estas actuaciones, tal y como se muestra a continuación:

- La peatonalización que se propone en esta alternativa supondría eliminar un total de 587 plazas. A esta pérdida de plazas habría que sumarle las 195 que actualmente ocupan los espacios libres previstos junto a la FAST y en el antiguo puerto de Garachico, zonas situadas estratégicamente junto a la costa que se proponen recuperar para el disfrute del peatón y propiciar una adecuada integración paisajística del espacio costero.
- Para resolver esta pérdida de aproximadamente 782 plazas de aparcamiento en el ámbito, en esta alternativa se ha optado por prever estacionamientos subterráneos tanto en la Unidad de Actuación Trasera del Ayuntamiento, como en Trasera de la Playa, que albergarán un total de 415 plazas, distribuidas en 240 y 175, respectivamente.
- Estas nuevas plazas se suman a las 510 plazas previstas en el sector de San Roque.

Los aparcamientos previstos en esta alternativa se distribuyen de forma estratégica en el ámbito del plan especial, al situarse en la zona central y en las dos "puertas de entrada" del Casco Histórico.

En definitiva, todas las actuaciones de peatonalización y dotación de aparcamientos que se plantean se localizan en la zona baja del casco situada entre la costa y el risco, donde se promueven las mejoras de accesibilidad del casco histórico.

4.3.3. Respetto al sistema de espacios libres públicos

La alternativa 1 plantea la estructuración del casco histórico a través de los elementos que conforman los espacios libres con reconocimiento de tres sistemas vertebradores:

- **El sistema costero** conformado por los equipamientos y espacios libres vinculados al disfrute de la costa (el paseo marítimo, playas y zonas de baño), así como por las áreas ambientales (charcos y bajíos), los espacios libres adyacentes al paseo marítimo y los accesos a la costa.
- **El sistema de actividad** que integra los espacios libres y la red peatonal que posibilitan su interconexión donde se desarrollan las actividades comerciales, de hostelería y los equipamientos.
- **El sistema cultural** se compone por la red de bienes con valor patrimonial, y el sistema de recorridos que interconectan y configuran la red cultural del ámbito del casco histórico.

En esta alternativa se incorporan **101.489 m²** de superficie al sistema de espacios libres públicos.

En definitiva, esta alternativa plantea una revalorización del Conjunto Histórico a través de la mejora ambiental del espacio urbano que se configura como una red de espacios libres interconectada por vías peatonales. Estas actuaciones se concentran en el interior del casco, tal y como se muestra en la siguiente imagen:



ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS

	Parque urbano		Espacio libre de protección
	Plaza		Espacio libre de protección de infraestructuras
	Áreas ajardinadas		Playa
			Peatonal

Ilustración 23. Plano del sistema de espacios libres. Alternativa 1. Fuente: Elaboración propia.

4.3.4. Respeto de los suelos vacantes: ámbitos y sectores

Tal y como se ha descrito, esta alternativa concentra las actuaciones en la zona baja del casco histórico, entre la costa y el risco. En este sentido, esta alternativa plantea reforzar las intervenciones previstas en el sistema de espacios libres y de movilidad en los dos ámbitos de suelo urbano no consolidados; UA.1 trasera del Ayuntamiento y UA.2 trasera de la playa.

UA.1 Trasera del Ayuntamiento

Dentro de la movilidad interior de casco, la unidad de actuación situada en la Trasera del Ayuntamiento completa la trama viaria conectando la Calle 18 de julio con las calles Eutropio Rodríguez de la Sierra y con la calle Pablo Hernández Quesada, ésta última de manera peatonal. Además, se propone la implantación de un parking público, lo que incrementa la escasa dotación de aparcamientos existentes en la zona, especialmente para residentes. Respecto a la alternativa anterior, se reduce la superficie de viario rodado y aumenta el sistema local de espacio libre, mejorando las condiciones ambientales en el entorno del Ayuntamiento.

Se propone mejorar las condiciones de accesibilidad del barrio El Volcán con la incorporación de un equipamiento mediante el cual se conecte con la zona baja. Además, se adosa una dotación a la trasera del Ayuntamiento para ampliar los servicios municipales.

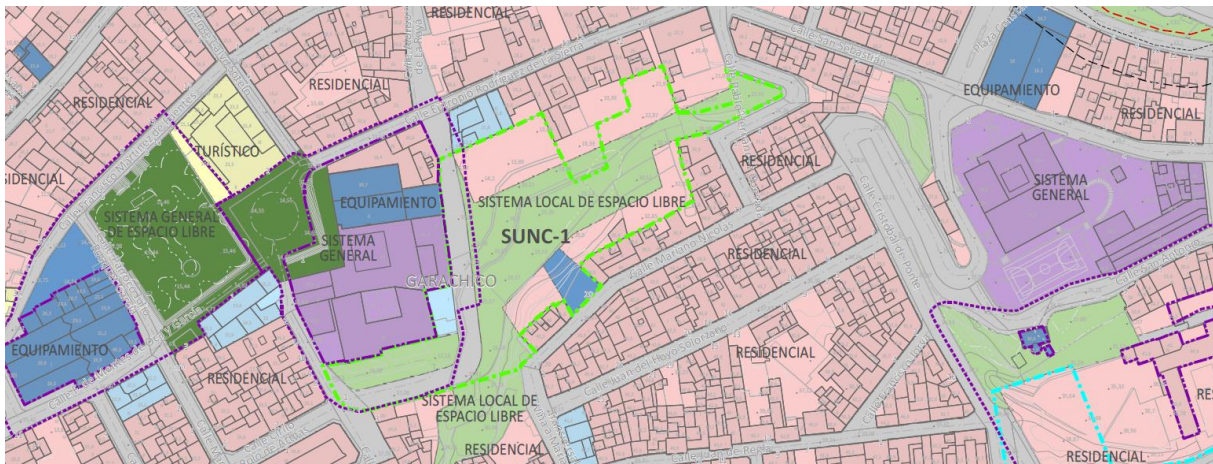


Ilustración 24. UA.1 Traseira del Ayuntamiento (línea verde). Ordenación propuesta alternativa 1.
Fuente: Elaboración propia.

Si bien esta propuesta mejora las condiciones del sistema viario y la calidad ambiental del entorno del Ayuntamiento por la ampliación de los espacios libres y los servicios, se tendría que valorar la viabilidad económica de la misma, en tanto se incrementan los costes de ejecución debido a los movimientos de tierra que se deberán realizar para la implantación del parking.

Además, esta actuación imposibilita la conservación de elementos existentes como los muros de banales y depósitos.

UA.2 Traseira de la playa

En la Unidad de Actuación que se localiza próxima a la Playa del Genovés, junto a la carretera interurbana TF-42, se prevé la ejecución de un viario que conecta con la Calle Transversal Guía de Isora, resolviendo la intersección mediante una glorieta. A su vez, de esta glorieta parte otro vial que conecta con la Calle Alcalde Peraza, mejorando la conexión entre de San Pedro de Daute con el litoral y con el casco histórico.

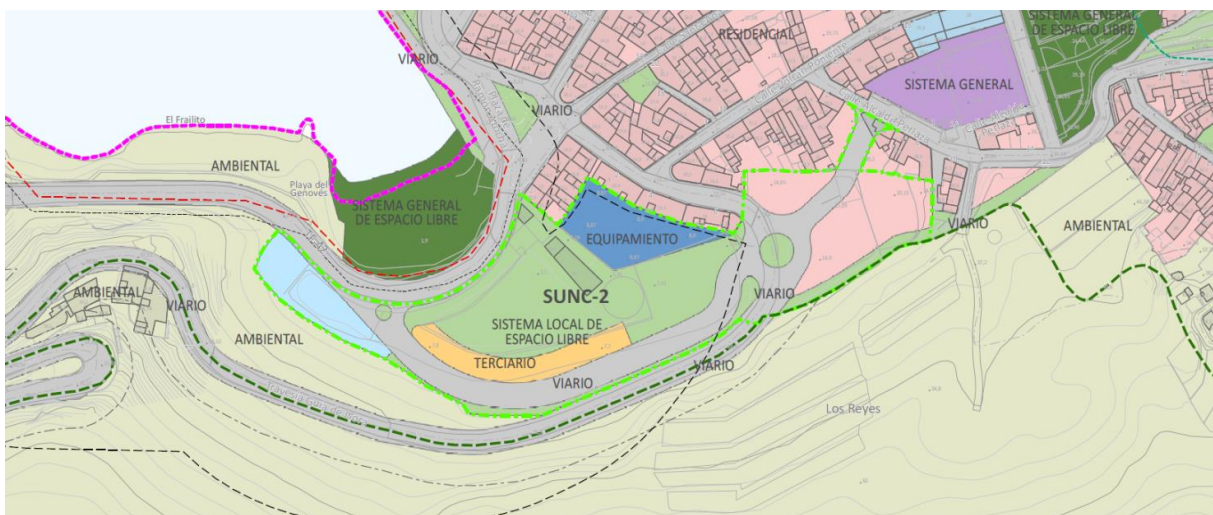


Ilustración 25. UA.2 Traseira de la Playa (línea verde). Ordenación propuesta en la alternativa 1.
Fuente: Elaboración propia.

Igual que en el caso anterior, se propone la implantación de un parking público incrementando la escasa dotación de aparcamientos existentes en la zona, lo que daría cobertura, tanto a visitantes como a residentes. Se propone la colmatación de las manzanas colindantes con edificación destinada al uso residencial y a equipamiento. Además, se propone la incorporación de una dotación pública para ampliar los servicios municipales.

En conclusión, respecto a la alternativa anterior, esta propuesta mejora la conectividad del sistema viario, la calidad ambiental del entorno por la ampliación de los espacios libres y los servicios. No obstante, se tendrá que valorar desde el punto de vista económico y de la conservación de elementos existentes.

UA.3 San Pedro Daute

En esta alternativa se mantiene básicamente la ordenación de la anterior, si bien, se reduce la superficie destinada exclusivamente al viario, incluyéndola en el espacio libre restringiendo el tráfico rodado para priorizar la movilidad peatonal.

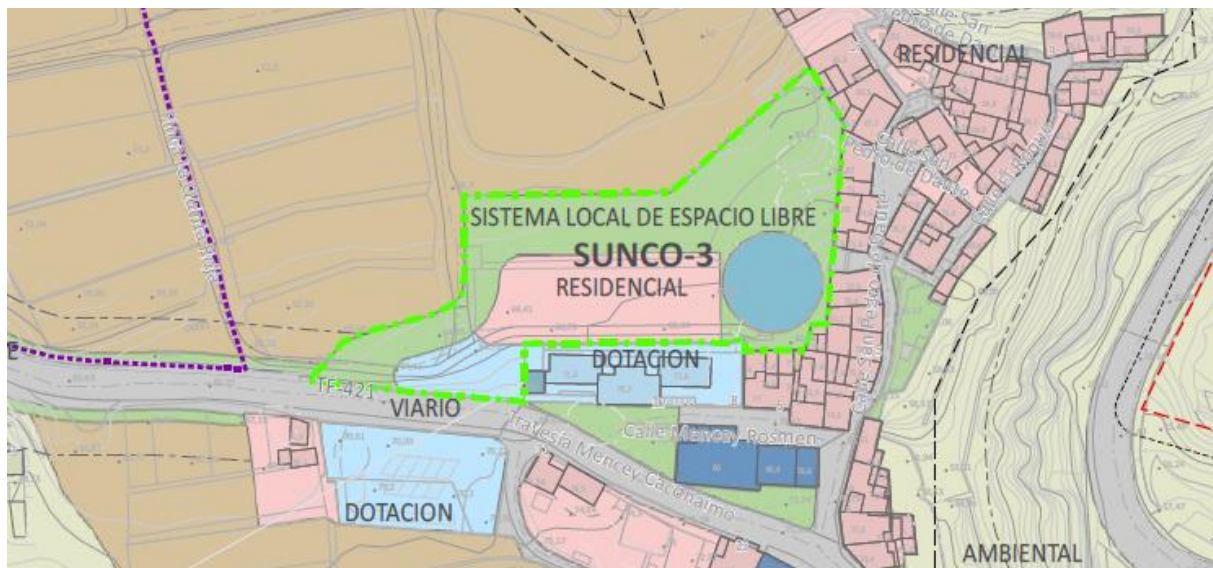


Ilustración 26. UA.3 San Pedro Daute (línea verde). Ordenación propuesta en la alternativa 1. Fuente: Elaboración propia.

Sectores de suelo urbanizable: El Lamero

Recoge las determinaciones definidas en el planeamiento vigente, igual que la alternativa anterior.

Sectores de suelo urbanizable: San Roque

Igual que en la alternativa 0, se mantiene como principal objetivo mejorar la calidad urbana del conjunto histórico reduciendo la afluencia de vehículos de visitantes al interior del casco.

Teniendo en cuenta el interés general de este objetivo, se propone la adquisición anticipada de algunos suelos para la ejecución de servicios necesarios utilizando las herramientas que la legislación otorga a la Administración Pública. Para facilitar esta gestión y el futuro desarrollo del sector, se propone una nueva ubicación del aparcamiento bajo rasante concentrando la actuación en el entorno de la Ermita de San Roque. En este caso se

establecería su compatibilidad con el uso de espacio libre para mantener la ordenación propuesta por el plan general. Dada la proximidad con la ermita, se debe impulsar la integración paisajística del aparcamiento estableciendo como referencia la estructura de bancales existentes.

En definitiva, se trataría de obtener los suelos definidos por el PGO donde se ubican la rotonda y la vía que conecta con el puerto y, los espacios libres situados al este de la Ermita de San Roque donde se ubicaría el aparcamiento bajo rasante.

La nueva ubicación del aparcamiento disuasorio propuesta resulta coherente con los criterios de protección y conservación (definidos como invariantes en el plan especial) al no afectar el Hábitat de Interés Comunitario presente en el sector. En el resto del sector, se mantiene la remisión de la ordenación que deberá ser compatible con la conservación y protección de los Hábitat de Interés Comunitario, evitando cualquier intervención que implique su alteración o deterioro.

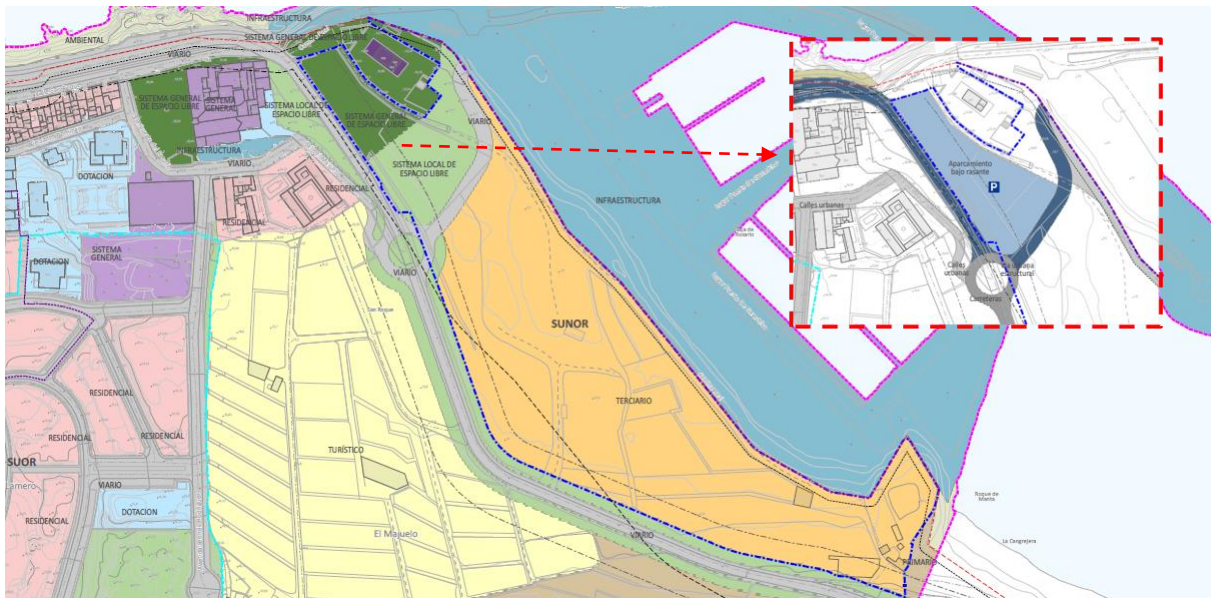


Ilustración 27. Compatibilidad del aparcamiento bajo rasante con el espacio libre en la ordenación propuesta entorno a la Ermita del sector San Roque (línea azul). El resto del sector está remitido a instrumento de desarrollo (recinto color naranja). Alternativa 1. Fuente: Elaboración propia.

En conclusión, con esta propuesta de ordenación se logra mejorar las condiciones ambientales de la zona baja del casco histórico ampliando el sistema de espacios libres y la dotación de los aparcamientos en las unidades de actuación UA.1 y UA.2. Esta dotación de aparcamientos permite la eliminación de plazas en superficie, complementando las actuaciones de peatonalización de la trama viaria. También, se amplían los servicios municipales con la localización de nuevos equipamientos y se incentiva la actividad de usos terciarios en la zona de la playa del Genovés. No obstante, se tendrán que valorar desde el punto de vista económico y de la conservación de elementos existentes.

En Pedro Daute, también se propone una mejora ambiental integrando el viario en el espacio libre para priorizar la movilidad peatonal.

Respecto a la ordenación planteada en el sector San Roque, la propuesta de adquisición anticipada de los suelos destinados a los accesos, los espacios libres

y aparcamientos garantiza su implantación al no depender de la iniciativa privada. Respecto a la alternativa anterior, se mejora la integración paisajística del aparcamiento.

4.4.ALTERNATIVA 2. MODELO DE CIUDAD BASADO EN LA PROXIMIDAD Y DIVERSIDAD EN EL ÁMBITO DEL CONJUNTO HISTÓRICO.

4.4.1. Respecto a la ordenación de los usos

Esta alternativa **amplía el alcance de los objetivos obtenidos en las propuestas anteriores**, en tanto se extienden los criterios de ordenación a otras zonas no previstas en las alternativas 0 y 1.

Manteniendo como objetivo principal *garantizar la preservación del patrimonio histórico*, se proponen nuevas actuaciones en la zona alta del casco histórico y en los suelos vacantes, dirigidos a extender un modelo de ciudad próxima y diversa, pensada para mejorar el desarrollo de la vida cotidiana en todo el ámbito.



OBJETIVOS DE LAS ÁREAS FUNCIONALES

- Mantiene las condiciones de la alternativa 0 mejorando la integración paisajística de la ordenación
- Mantiene las condiciones de la alternativa 0 y 1
- Mantiene las condiciones de la alternativa 0 y 1 mejorando el sistema de movilidad con la dotación de aparcamientos y mejorando la integración paisajística en el entorno BIC El Lamero
- Mantiene las condiciones de la alternativa 1 mejorando la integración paisajística de la ordenación
- Mantiene las condiciones de la alternativa 1 mejorando el sistema de movilidad con la dotación de aparcamientos y vías de coexistencia
- Mejorar el sistema de movilidad mejorando las condiciones de conectividad y accesibilidad del Barrio El Volcán

Ilustración 28. Delimitación de áreas funcionales para la ordenación de los usos. Alternativa 2.
Fuente: Elaboración propia.

4.4.2. Respecto al sistema de movilidad

Partiendo de los criterios definidos en la alternativa 1, se propone implementar la red de aparcamientos introduciendo criterios de perspectiva de género en el diseño del espacio urbano. Además de mejorar el sistema de movilidad a través de un estudio del tráfico rodado para conseguir una trama viaria más eficiente, se consigue liberar espacios de calidad dirigidos al peatón. Ambas circulaciones fluyen libremente sin competir una sobre otra. Las actuaciones se plantean con criterios de diseño estructurados en tres grupos:

- Actuaciones de peatonalización del casco histórico y la inclusión de las vías de "coexistencia".
- Ampliación de la localización de plazas de aparcamiento bajo rasante y en superficie.
- Propuesta de un nuevo eje principal ampliando la vía existente Alcalde Perlaza, Rafael Fernández de Vognoni y Fabián Viña Negrón

A continuación, se describe, pormenorizadamente, estas actuaciones.

Respecto a las actuaciones de peatonalización y vías de "coexistencia"

Por un lado, la alternativa 2 propone reducir el grado de peatonalización establecido en la alternativa 1, introduciendo como nuevo concepto, la vía de "coexistencia", donde se mantiene la prioridad del peatón, permitiendo el acceso a los vehículos de servicios y residentes, a una velocidad muy reducida.

El concepto de vía de coexistencia surge ante la necesidad de escalar el sistema de movilidad dentro de la red viaria de manera que se reduzca la velocidad paulatinamente entre en una vía rodada de alta intensidad, como pueda ser la TF-42, y una vía exclusivamente peatonal. Con la introducción de vías de coexistencia dentro del casco histórico conseguimos reducir la velocidad del vehículo antes de introducirse dentro de la trama urbana, y compaginar así el vehículo dentro de la red peatonal y de espacios libres con la que se pretende conseguir que el casco urbano sea fácilmente accesible e inclusivo para todos. La peatonalización de las vías se ha analizado conjuntamente con el sistema de espacios libres con el objetivo de crear una red interconectada y continua.

A diferencia de la alternativa 1, se propone este tipo de actuaciones en el barrio El Volcán habida cuenta de la propuesta de catalogación de bienes situados en esta zona y de la oportunidad que supone la incorporación de El Lamero a la trama urbana existente.

Respecto a la propuesta de ampliación del número de plazas bajo rasante y en superficie

Estas vías de coexistencia permiten localizar algunas zonas de descarga, si bien, se elimina la mayoría de las zonas de aparcamiento en superficie. Esta propuesta unida a las actuaciones de peatonalización hace necesario ampliar la localización de plazas de aparcamiento bajo rasante.

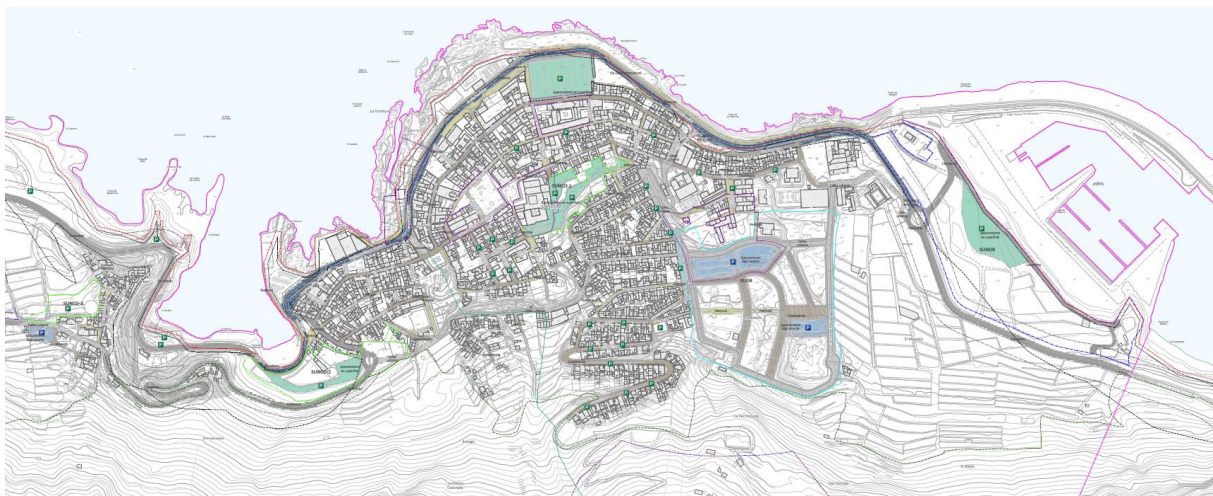
En este sentido y, partiendo de la propuesta de la alternativa 1, se incrementa considerablemente el número de plazas proponiendo dos nuevas localizaciones en el Sector El Lamero, permitiendo la compatibilidad del uso con el equipamiento y el espacio libre que se propone reubicar próximo al barrio El Volcán, con la finalidad de permitir la peatonalización del mismo, ubicando las plazas eliminadas en superficie. El sector se encuentra en ejecución y por tanto esta propuesta está supeditada al estado en el que se encuentre.

Además, se añade una nueva zona de aparcamiento en superficie en la parcela donde se ubicaba el campo de fútbol, anexo a la carretera TF-42, con lo que se amplía la oferta de aparcamientos en 250 plazas adicionales.

Otra de las propuestas se localiza en San Pedro Daute. Del mismo modo, se propone compatibilizar el uso con el equipamiento definido en la ordenación.

En relación al sistema general de infraestructura de aparcamiento propuesto por el plan general en el sector San Roque, se propone su obtención anticipada. Se trata de un sector no ordenado donde se está desarrollando actualmente el uso agrícola. El interés general

hace urgente y necesaria la ejecución del mismo para la ubicación de plazas rotatorias para visitantes, por lo que se reduciría la afluencia de vehículos al interior del casco.



INFRAESTRUCTURA VIARIA

	Vía urbana estructural
	Carreteras
	Calles urbanas
	Peatonal
	Coexistencia

APARCAMIENTOS

	Superficie de aparcamiento bajo rasante
	Superficie de aparcamiento en superficie
	Aparcamiento bajo rasante
	Zona de aparcamiento en superficie

Ilustración 29. Interior del Casco de Garachico. Plano del sistema de movilidad. Alternativa 2. Fuente: Elaboración propia.

Propuesta de un nuevo eje ampliando la vía existente Alcalde Perlaza, Rafael Fernández de Vognoni y Fabián Viña Negrón

De manera esquemática, la alternativa 2 plantea en el Casco Histórico de Garachico una red de espacio libres, vías peatonales y de coexistencia, enmarcadas entre dos vías de tránsito rodado paralelas al litoral: la vía TF-42 y el nuevo eje propuesto conformado por las calles Alcalde Perlaza, Rafael Fernández de Vognoni y Fabián Viña Negrón. Transversalmente, estas dos vías principales estarían atravesadas por una calle urbana de carácter rodado que conecta directamente con la zona de El Lamero y el Volcán.

Igual que en la alternativa 1, se propone eliminar la franja de aparcamientos localizados en la vía TF-42, para evitar las retenciones que se generan en uno u otro sentido al intentar buscar aparcamiento. Por esta vía podrán circular vehículos de gran carga, mientras que por la vía Perlaza-Vognoni-Negrón sólo podrán circular turismos y en una única dirección (El Tanque- Icod de los Vinos).

Este nuevo eje conectaría por el oeste con la vía estructurante a través de la rotando definida en el plan general, si bien, se propone un pequeño desplazamiento para mejorar su adaptación a la topografía y reducir la pendiente. Además, se modifica un tramo del trazado de la vía que conecta la rotonda con la calle Alcalde de Perlaza propuesto en la alternativa 1, con la finalidad de conseguir una vía más directa y homogénea en su recorrido.

Por otro lado, para que la vía Perlaza-Vognoni-Negrón adquiriera el carácter de vía urbana, se propone la ampliación de su sección en aquellos puntos más estrechos, hacia el espacio

libre existente, tal y como se muestra en la siguiente imagen. De este modo se logra una sección de la vía con 2,00 m de acera a ambos lados y 4,00 m de vía rodada. Las aceras se dispondrán sin resaltes, en la misma cota que la vía, para favorecer una idea de ciudad sin barreras físicas.

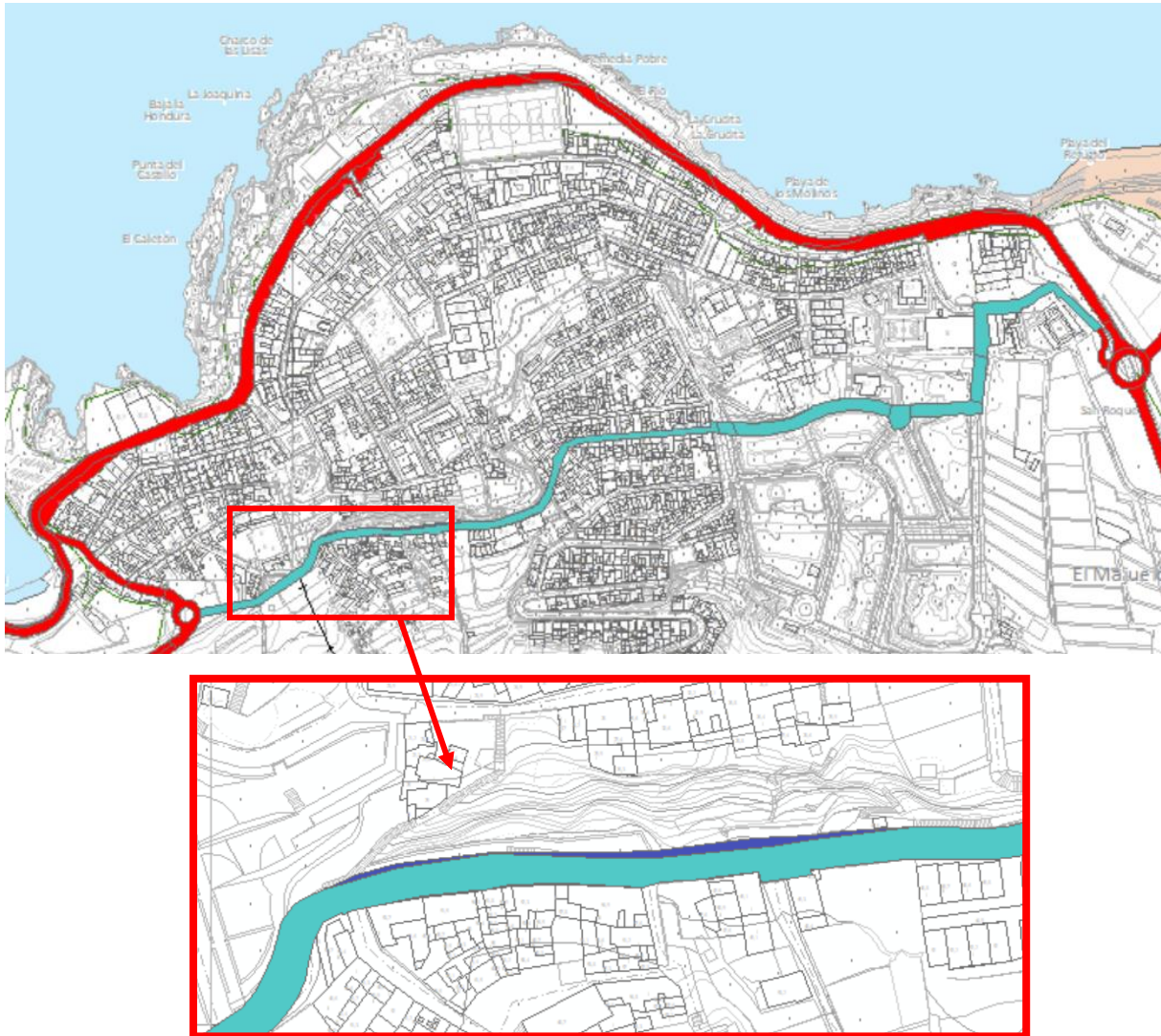


Ilustración 30. Ampliación de la sección propuesta en la vía Perlaza-Vognoni-Negrón. Fuente: Elaboración propia.

El objetivo de esta propuesta, es aliviar el tráfico de la TF-42, además de ofrecer un recorrido alternativo en caso de cierre de la TF-42 por una inundación marítima, como ya ha ocurrido en varias ocasiones, quedando la comunicación interrumpida. Al plantearse en una única plataforma, sin rebajes de acera, permite asumir temporalmente el tráfico en ambos sentidos en caso necesario. Únicamente existiría un tramo muy estrecho en el que se propone reconducir el tráfico de uno de los sentidos, para evitar la demolición de inmuebles propuestos para su catalogación situados en la calle Fabián Villa Negrón. Este aspecto se puede solventar desviando el tráfico hacia la calle Juan de Regla, para volver a conectar por la calle transversal a Fabián Viña Negrón, tal y como muestra la imagen inferior.

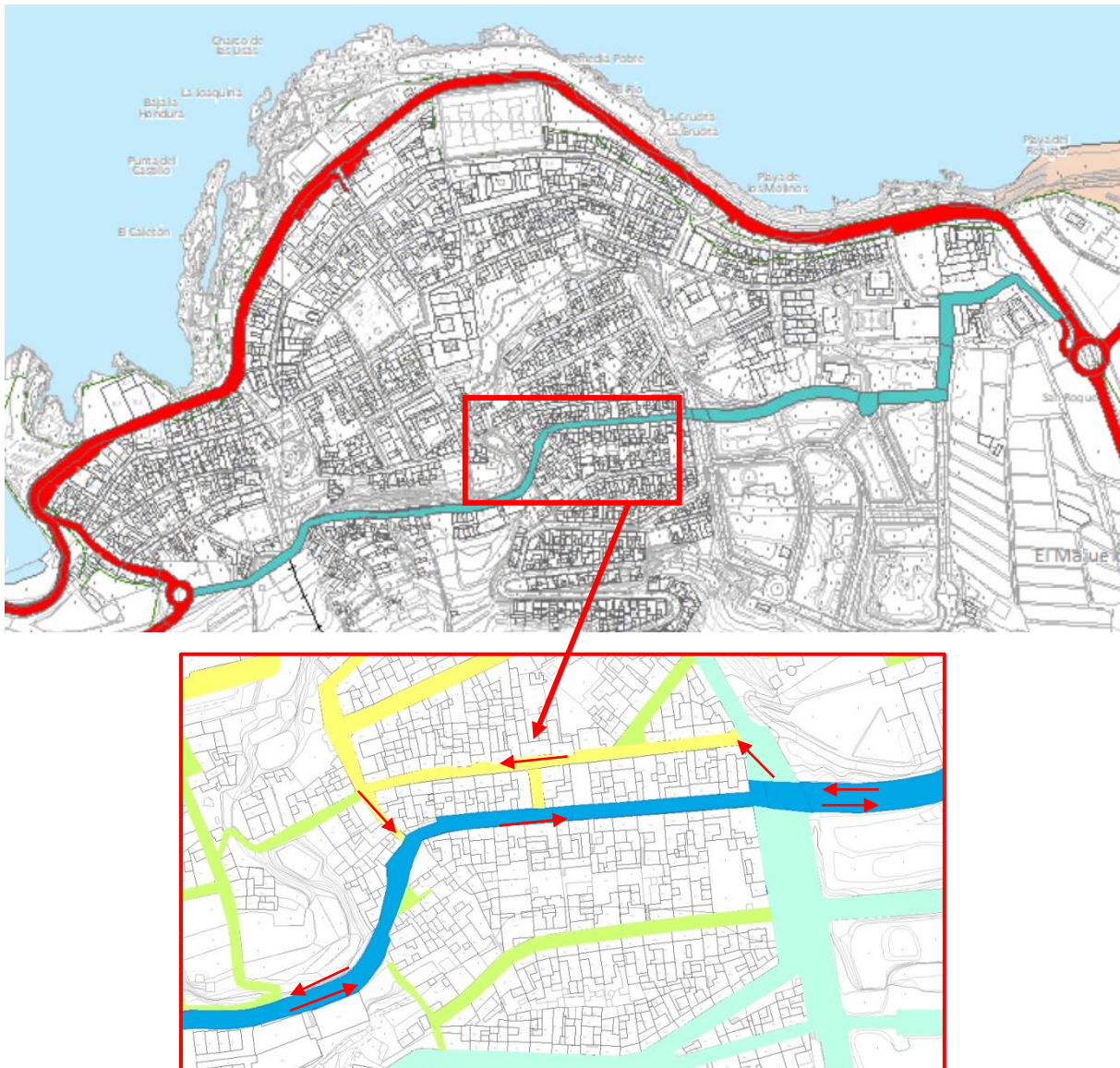


Ilustración 31. Esquema de las circulaciones en caso de necesitar circular en los dos sentidos. Fuente: Elaboración propia.

En la calle Alcalde de Perlaza, como apoyo a la nueva vía de descongestión de la TF-42 y coincidiendo con la localización del funicular se podría localizar una zona de intercambio de modos de transporte en una parcela de superficie aproximada de 958 m², donde se podrían albergar 34 vehículos.

En conclusión, esta alternativa supone la mejora de todo el sistema viario en todo el ámbito del conjunto histórico con la implementación de las actuaciones de peatonalización y la inclusión de las vías de "coexistencia", la ampliación de plazas de aparcamiento bajo rasante y en superficie y la propuesta de un nuevo eje principal que amplía la sección de la calle Alcalde Perlaza, Rafael Fernández de Vognoni y Fabián Viña Negrón.

4.4.3. Respecto al sistema de espacios libres públicos

Igual que la alternativa 1, esta propuesta analiza en general, todo el sistema de espacios libres conjuntamente con el sistema viario peatonal, con el fin de dar continuidad y conexión a los mismos.

Sobre la base definida en la alternativa anterior, se amplían los espacios libres en el litoral, con la finalidad de conseguir un recorrido peatonal o para vehículos de emisiones cero (bicicletas, patinetes,..) en toda la costa desde la entrada al municipio hasta la zona baja de San Pedro Daute. Se propone la creación de nuevos espacios libres para que, junto a los ya existentes, se logre dicha continuidad, concretamente, con las siguientes propuestas:

- Convertir la zona de aparcamientos que existe actualmente junto a la Playa del Genovés en un espacio libre con acceso restringido a vehículos.
- Ampliar la acera en la zona de la playa garantizando la seguridad de los transeúntes, favoreciendo el cruce de circulaciones en ambos sentidos, así como la inclusión de vehículos de cero emisiones.
- Acondicionar los espacios existentes con usos deportivos y de ocio, desde la playa del Genovés hasta la parte baja de San Pedro Daute, mejorando las actuales condiciones de acceso al mar.

Con estas estrategias se reducen las zonas de peligro para el peatón y se fomenta la práctica deportiva segura mejorando el sistema de movilidad en toda la costa.



ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS

Ilustración 32. Plano del sistema de espacios libres. Alternativa 2. Fuente: Elaboración propia.

Respecto al sistema de espacios libres situados en el interior del casco histórico, se vincula a la red de equipamientos culturales, deportivos y docentes existentes, mejorando la conexión peatonal entre ellos.

Existen otros espacios libres públicos que por sus condiciones topográficas no son accesibles, si bien, se mantienen como zonas ajardinadas para mejorar la calidad ambiental del casco.

Se completa el sistema de espacios libres públicos con las propuestas de ordenación en los suelos vacantes próximas al Barrio El Volcán. Se promueve, además, la compatibilidad de los espacios libres con el uso de aparcamientos bajo rasante, por lo que mejoran a su vez las condiciones de accesibilidad.

En conclusión, esta propuesta amplía las mejoras ambientales de las alternativas anteriores extendiendo las actuaciones hasta la zona alta del casco histórico. El sistema de espacios libres se configura como una red interconectada y continua y se contempla desde una perspectiva más transversal compatibilizándolo con el uso de aparcamientos bajo rasante. Esta interconexión permite ampliar los usos y las actividades de los espacios libres, por lo que se mejoran las condiciones de seguridad y accesibilidad de los mismos.

4.4.4. Respecto de los suelos vacantes: ámbitos y sectores

Igual que en las temáticas anteriores, esta alternativa se construye sobre los criterios y objetivos establecidos en la alternativa 1, si bien, se proponen algunas modificaciones con el objetivo de impulsar el desarrollo de la gestión.

UA.1 Trasera del Ayuntamiento

Esta alternativa se construye sobre la propuesta de la modificación menor que se encuentra, actualmente, en tramitación. El objetivo principal de esta ordenación es reemplazar el uso residencial previsto en el planeamiento vigente, por otros más acordes con las necesidades municipales, en cuanto a dotaciones, equipamientos y espacios públicos.

La ampliación de los espacios libres y los aparcamientos se estructuran adaptándose a la topografía existente de manera que se promueve la integración paisajística de la actuación. En este sentido, la ordenación incorpora la integración de los muros de banales existente garantizando la conservación de elementos con valores patrimoniales.

Además, se mejoran las condiciones de accesibilidad y conectividad de la zona baja del casco con el barrio El Volcán con la propuesta de una dotación "ascensor" adosado al risco.

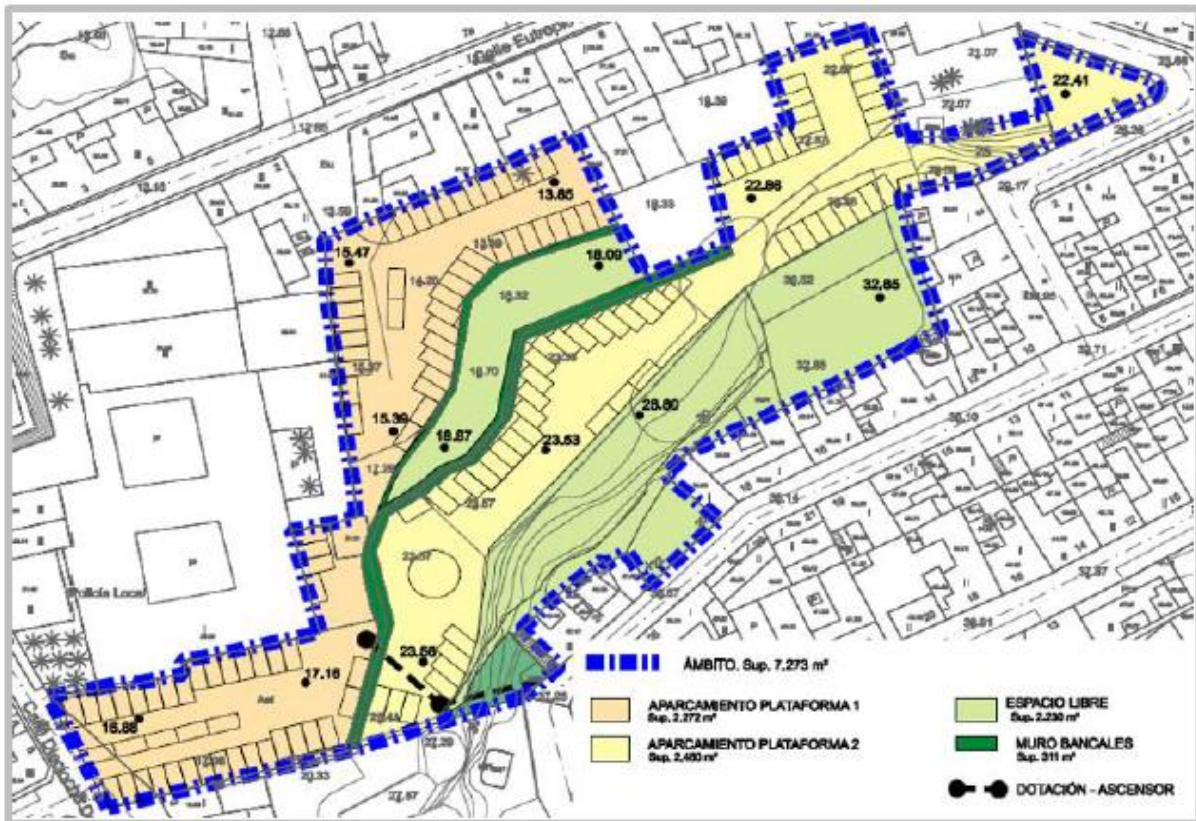


Ilustración 33. UA.1 Traseira de Ayuntamiento. Plano de ordenación de la modificación menor en tramitación. Fuente: Documento de Borrador de la modificación menor.

Con esta propuesta consigue solucionar el problema de aparcamiento en el entorno del Ayuntamiento, si bien, de una manera más integradora que la alternativa 1, desde el punto de vista topográfico y paisajístico integrando en la ordenación los muros de banales existentes. Igualmente, resulta más viable desde el punto de vista económico.

UA.2 Traseira de la playa

En esta alternativa se plantea con el objetivo de promover la actividad del uso terciario en compatibilidad con la conservación de elementos de valor paisajísticos como los muros de banales o edificaciones existentes. Se mantiene el equipamiento adosado a las medianeras existentes y se proponen aparcamientos en superficie para mantener la topografía actual.

También se propone la ampliación de los espacios libres con lo que mejora la calidad ambiental y la dotación de los servicios.

Por tanto, igual que en el caso anterior, esta propuesta consigue solucionar el problema de aparcamiento en el entorno de la playa, si bien, de una manera más integradora que la alternativa 1, desde el punto de vista topográfico y paisajístico integrando en la ordenación los elementos existentes. Igualmente, resulta más viable desde el punto de vista económico.

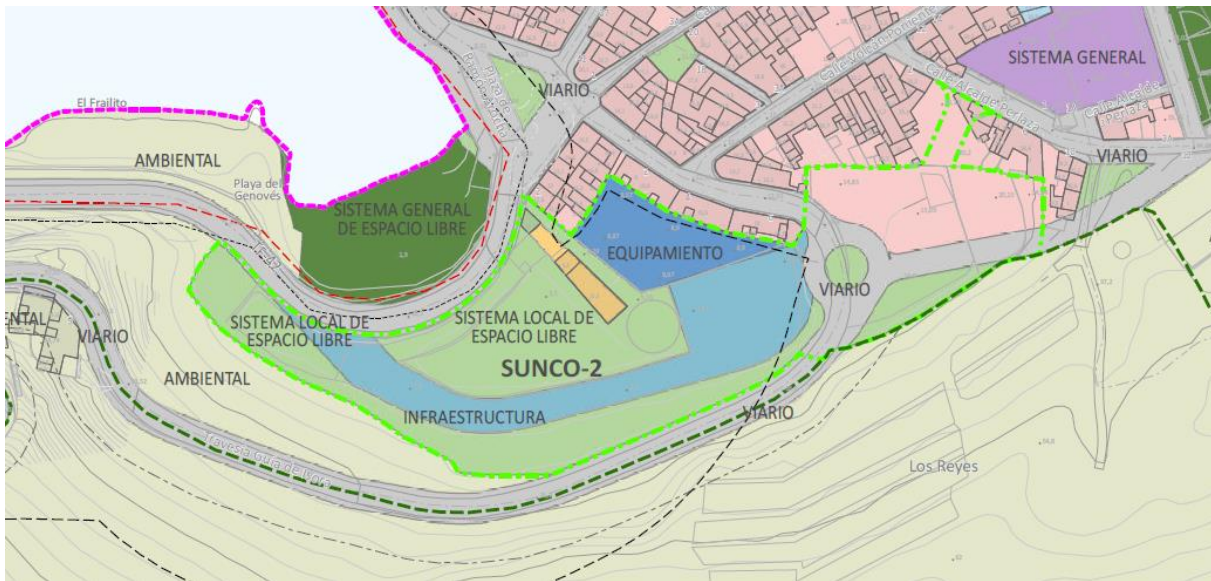


Ilustración 34. UA.2 Traseira de la Playa. Ordenación propuesta en la alternativa 2. Fuente: Elaboración propia.

UA.3 San Pedro Daute

En este caso se propone la reubicación de la pieza residencial con el objetivo de reducir la pendiente de la vía de acceso que se propone y destinarla a viviendas protegidas. Con este cambio se crea la incorporación de un espacio libre que mejora las condiciones de acceso a la dotación existente. Este espacio también mejora las condiciones de accesibilidad de la zona baja de San Pedro Daute, cuya conexión actual se produce a través de escaleras.

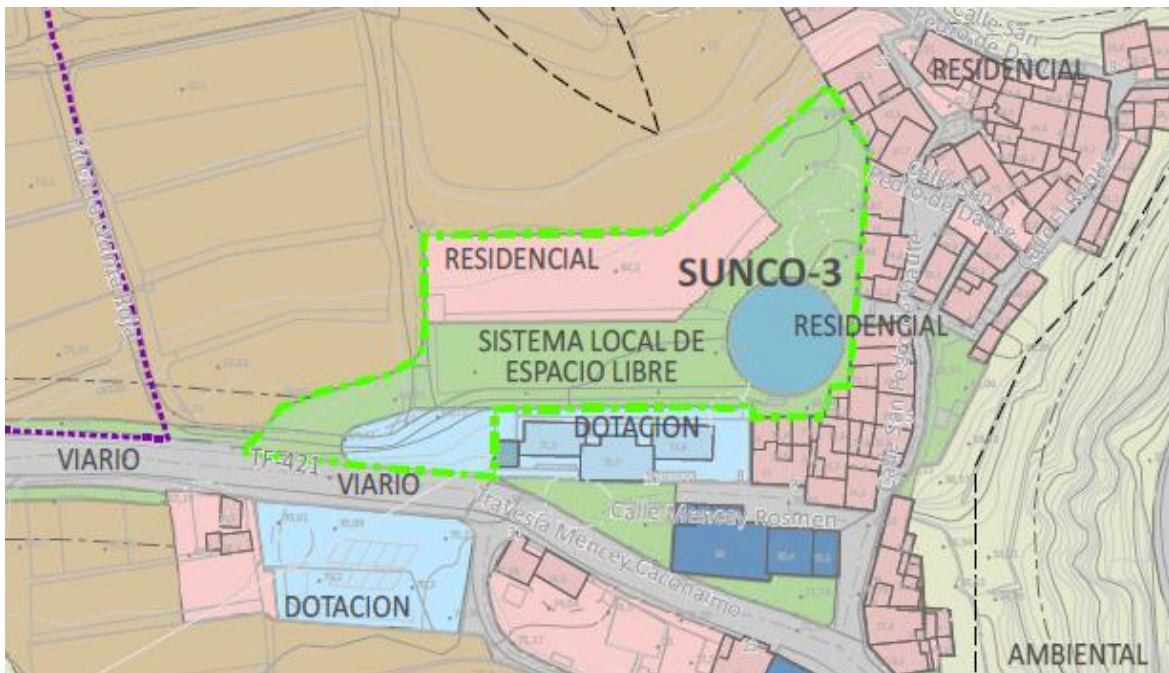


Ilustración 35. UA.3. San Pedro Daute (línea verde). Ordenación propuesta en la alternativa 2. Fuente: Elaboración propia.

En esta alternativa se promueve la incorporación del depósito circular existente como elemento representativo de la actividad agrícola para formar parte de ordenación como equipamiento.

Sectores de suelo urbanizable: El Lamero

Se propone la reubicación del espacio libre definido en el Plan Parcial, trasladándolo al entorno de “La Hacienda El Lamero” declarado BIC con categoría de Monumento Histórico. Se permite la compatibilidad del uso con un aparcamiento bajo rasante. Esta propuesta se plantea con un doble objetivo; por un lado, mejorar las condiciones ambientales del elemento protegido y, por otro, reducir el déficit de espacios libres y aparcamientos del barrio El Volcán. También se propone la localización de aparcamientos rotatorios en la pieza de equipamientos.

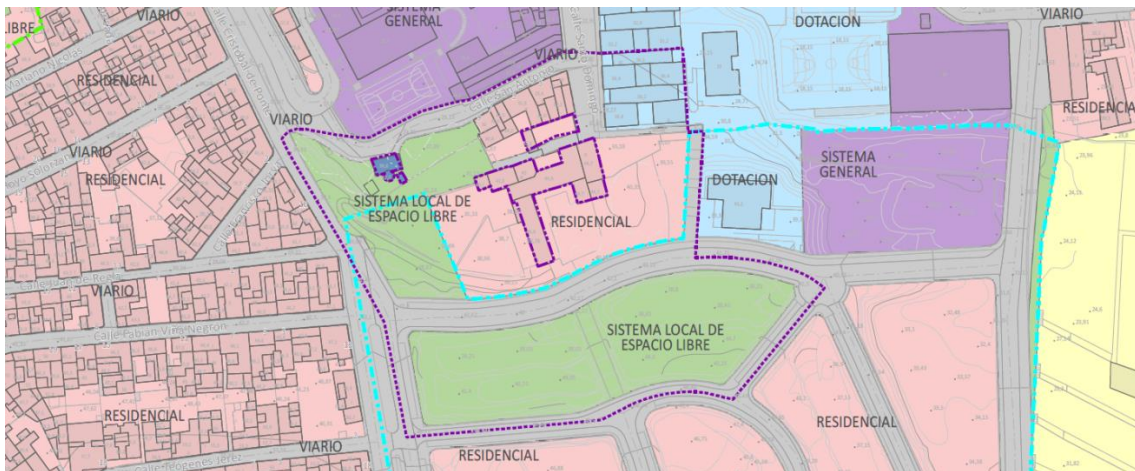


Ilustración 36. Propuesta de reubicación del sistema local de espacios libres en el entorno del BIC (línea violeta). Fuente: Elaboración propia.

En cuanto a la ordenación del sistema viario se propone priorizar la movilidad peatonal en las vías interiores del sector con vías peatonales y de “coexistencia”, lo que implica la mejora de la conexión del barrio El Volcán con los servicios que se plantean en El Lamero.

Esta propuesta está supeditada al estado en el que se encuentre actualmente la gestión, ya que se trata de un suelo en ejecución paralizado desde hace años. Las modificaciones implicarían un nuevo proyecto de reparcelación para reubicar los aprovechamientos. No obstante, esta propuesta no implica la alteración del aprovechamiento asignado al sector.

Sectores de suelo urbanizable: San Roque

Igual que en las alternativas anteriores, se mantiene la propuesta de ubicar un aparcamiento disuasorio que reduzca el acceso de vehículos al interior del casco para mejorar la calidad ambiental y los problemas de movilidad del Conjunto Histórico.

No obstante, igual que en la alternativa anterior, la ordenación del aparcamiento se integra en el sector excluyendo el Hábitat de Interés Comunitario presente. En esta alternativa se pretende, además, minimizar el impacto a la actividad agraria, por lo que se localiza en suelos sin cultivar. En definitiva, esta propuesta no afecta a los valores ambientales ni agrarios.

Por otro lado, se propone que el diseño del aparcamiento se integre en el paisaje utilizando técnicas como la naturalización o mimetización, pudiendo desarrollarse en superficie. Con

esta propuesta se logran los objetivos de una manera más integradora que las alternativas anteriores, minimizando el impacto, no solo desde el punto de vista ambiental, sino también económico.

Por otro lado, con el objetivo de dar respuesta a una demanda ciudadana solicitada ante la corporación municipal, se plantea la posibilidad de ubicar en el sector el campo de fútbol que eliminado en la franja litoral debido a las inundaciones. Las condiciones de accesibilidad del sector y el uso previsto por el plan general hacen viable la inclusión de un equipamiento deportivo de estas características.

La ordenación del resto del sector queda remitida al desarrollo del instrumento dependiendo de la iniciativa privada. Dicha ordenación deberá ser compatible con la conservación y protección de los Hábitat de Interés Comunitario, evitando cualquier intervención que implique su alteración o deterioro.

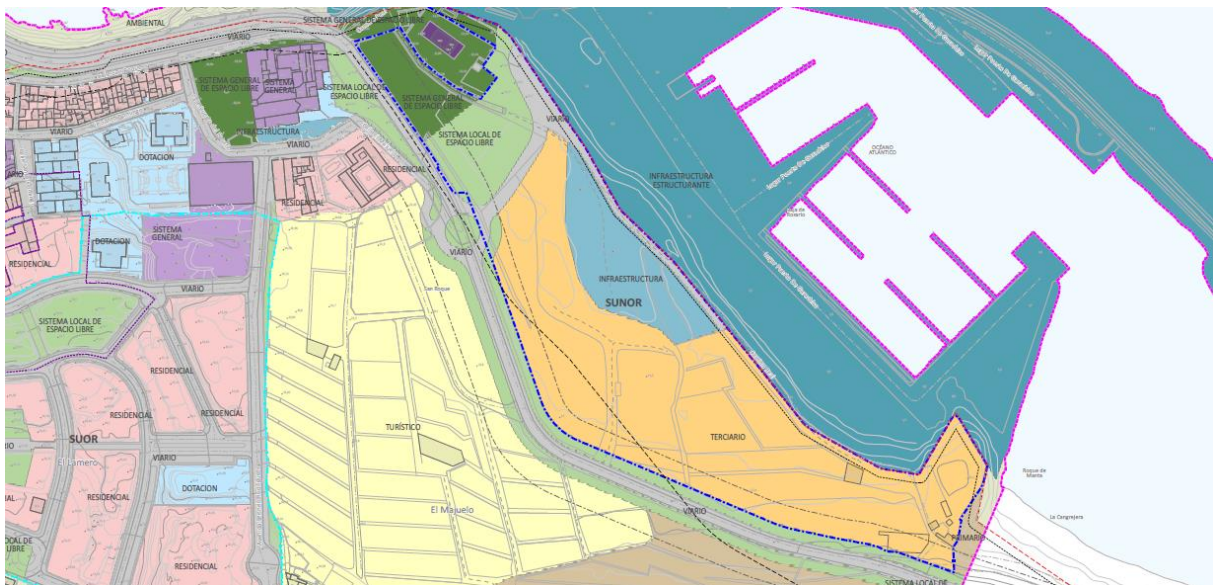


Ilustración 37. Se mantiene la ordenación propuesta entorno a la Ermita del sector San Roque (línea azul) y se ubica el aparcamiento en la zona de menor valor ambiental. El resto del sector está remitido a instrumento de desarrollo (recinto color naranja) donde se ubicará el nuevo campo de fútbol. Alternativa 1. Fuente: Elaboración propia.

En conclusión, la ordenación que se propone en las tres unidades de actuación contribuye a mejorar la calidad ambiental del casco histórico, en tanto se destina gran parte del suelo a implementar el sistema de espacios libres públicos y las zonas de aparcamiento integrando elementos de valor patrimonial presentes como los muros de banales, garantizando la integración paisajística de las actuaciones.

En esta alternativa se garantiza la integración de la nueva ordenación con el BIC “La Hacienda El Lamero” al ubicar el espacio libre en el entorno del monumento. También, se mejora la calidad ambiental del sector con la priorización de la movilidad peatonal en gran parte del sistema viario y la ubicación de aparcamientos, lo que implica mejorar el acceso del barrio El Volcán a los servicios que se plantean.

La ordenación que se plantea en el sector San Roque se adapta a las condiciones existentes proponiendo la ubicación de un aparcamiento en superficie en la zona de menor valor ambiental donde se deberán utilizar elementos presentes en el entorno. Además, se propone ampliar los objetivos de la ordenación incorporando la ubicación de un equipamiento deportivo que permita sustituir el campo de fútbol desaparecido.

4.5. ANÁLISIS COMPARATIVO DE LAS ALTERNATIVAS

El análisis comparativo se estructura siguiendo los criterios de ordenación que contribuyen a valorar las alternativas estableciendo tres rangos: *bajo / medio / alto*. Este rango se establece en base a los criterios definidos y se asigna directamente a los objetivos en función del alcance conseguido y el ámbito territorial de influencia (zona baja del casco / zona baja y alta del casco / ámbito del conjunto histórico).

4.5.1. RESPECTO A LA ORDENACIÓN DE LOS USOS

La alternativa 0 define un modelo basado en la centralidad del casco histórico donde se localiza la mayoría de los elementos estructurantes del municipio. En el resto de las áreas se establece el uso o destina diferenciado. Las nuevas actuaciones que se plantean son las contempladas en los suelos vacantes, donde se mantienen los usos característicos.

La alternativa 1, igual que la alternativa anterior, se mantiene el área de centralidad del casco histórico, si bien, se apuesta por una mayor flexibilización de los usos para impulsar su revitalización. También se plantean diversas actuaciones en el espacio público al objeto de promover nuevas actividades, principalmente, vinculadas al sector terciario. Estas actuaciones se concentran en la zona baja del casco situada entre la costa y el risco.

En la alternativa 2 se mantiene el criterio de multifuncionalidad de la anterior, si bien, se amplía el ámbito territorial de las propuestas. Las actuaciones que se plantean se extienden hacia otras zonas no previstas en las alternativas 0 y 1, como en el barrio El Volcán, en el Lamero y en San Pedro Daute, ampliando la dinamización y multifuncionalidad de otras zonas del casco histórico. De este modo se promueve la ciudad de proximidad en un ámbito territorial mayor y se reduce la presión sobre la zona baja del casco.

A continuación, se muestra un cuadro resumen con la valoración de los objetivos alcanzados:

Respecto a la ordenación de los usos		Objetivos	Valoración
Alternativa 0	Se trata de una alternativa que tiende a la "especialización" de las áreas por usos o destino que promueve la centralidad de la zona baja del casco.	OE2.2	Baja
		OE2.5	Alta
		OE2.6	Alta
		OE6.2	Baja
Alternativa 1	Para la ordenación de los usos se plantea una normativa dirigida a ampliar el régimen de admisibilidad en la zona baja donde se promueve la multifuncionalidad, manteniendo la parte alta del casco y San Pedro Daute como zonas, eminentemente, residenciales.	OE2.2	Media
		OE2.5	Alta
		OE2.6	Alta
		OE6.2	Media
Alternativa 2	Se tiende a la multifuncionalidad de todas las áreas, ampliando el alcance de las propuestas	OE2.2	Alta
		OE2.5	Alta

anteriores, en tanto se extienden los criterios de ordenación a otras zonas no previstas en las alternativas 0 y 1.	OE2.6	Alta
	OE6.2	Alta

Tabla 5. Comparativa de las alternativas en relación a la ordenación de los usos. Fuente: Elaboración propia

Tal y como muestra la tabla comparativa, **la alternativa 2 resulta ser la mejor valorada** en el alcance de los objetivos: OE2.2. Garantizar la complejidad funcional y diversidad de usos, OE2.5. Impulsar la regeneración urbana, OE2.6. Mejorar la calidad y la sostenibilidad de los edificios y OE6.2. Buscar la igualdad de oportunidades desde una perspectiva de género, edad y discapacidad.

4.5.2. RESPECTO AL SISTEMA DE MOVILIDAD

Las mejoras de la alternativa 0, dependen del desarrollo de gestión y ejecución de las actuaciones incluidas en el sector San Roque y mantiene mayoritariamente la prioridad del vehículo privado.

Las alternativas 1 y 2 implementan soluciones de peatonalización para promover el uso del espacio público para otras actividades económicas, de ocio, de relación, mejora la seguridad, la realización de las actividades de la vida cotidiana. En definitiva, mejora de la calidad de vida, además de dotar de un mayor atractivo turístico.

No obstante, la alternativa 2, a diferencia de la 1, propone un mayor equilibrio respecto de las actuaciones de peatonalización, para lo cual incluye una nueva categoría de vía denominada "coexistencia" en las que, manteniendo la prioridad del peatón, permite el acceso a vehículos de residentes y servicios.

Por otro lado, la alternativa 2 plantea la posibilidad de incluir la urbanización de El Lamero como parte de la solución del problema de aparcamiento en el barrio de El Volcán, lo que permite implementar actuaciones en el sistema viario con la ejecución de vías de coexistencia o peatonalización. Esta dotación de aparcamientos se incrementa con la propuesta de gestión que se plantea en el sector San Roque, para la ejecución anticipada del sistema general, por lo que no dependería de la iniciativa privada.

Además, la alternativa 2 propone una vía de desahogo de la TF-42 con un trazado más eficiente y directo, ampliando la sección tipo de la vía en varios tramos y dotándola de algunos espacios libres que le aportan amplitud. Por otro lado, posibilita mantener la comunicación del municipio con la isla baja en caso de cortes en la TF-42 como consecuencia de las inundaciones debido a temporales marítimos. No sería una solución para el tráfico pesado, pues esta vía no tendría la sección suficiente. Sin embargo, sí podría contemplarse la posibilidad de ubicar paradas de guaguas para micro-guaguas, dotando de comunicación la parte alta del casco mediante transporte público.

En relación a la red viaria:

- La superficie peatonal de la alternativa 0 es igual a **5.845 m²** lo que supone un 4% de la superficie de la red viaria.
- La superficie peatonal de la alternativa 1 es igual a **39.560 m²** lo que supone un 28% de la superficie de la red viaria.
- La superficie peatonal y "coexistencia" de la alternativa 2 es igual a **60.313 m²** lo que supone el 48% de la superficie de la red viaria.

En relación a los aparcamientos:

- La alternativa 0 localiza la mayoría de las plazas de aparcamiento en superficie en zonas de la red viaria: 902 plazas en superficie frente a 358 plazas bajo rasante. La superficie de aparcamientos es:

En superficie (84 zonas en viario)	11.273 m ²
Bajo rasante (1 parking)	4.479 m ²
	15.752 m²

- La alternativa 1 hace una apuesta por la peatonalización total del casco eliminando 782 plazas del espacio público, manteniendo las plazas existentes en el espacio público del barrio El Volcán donde no se proponen actuaciones de peatonalización. Las plazas eliminadas en la vía pública se reubican en los tres parkings bajo rasante propuestos con un total de 925 plazas. La superficie de aparcamientos:

En superficie (30 zonas en viario)	4.026 m ²
Bajo rasante (3 parking)	11.312 m ²
	15.338m²

- La alternativa 2 propone una solución intermedia en el casco incorporando las vías de coexistencia que mantienen algunas zonas de aparcamiento en superficie para carga y descarga y servicios. También propone la prioridad del peatón en el barrio El Volcán donde se eliminan algunas plazas en superficie. Estas actuaciones dependen del estado de ejecución del sector El Lamero donde se podrán localizar dos grandes aparcamientos bajo rasante en la parcela de espacio libre y en la parcela de equipamientos. También se propone la compatibilidad del equipamiento propuesto en San Pedro Daute con el uso de aparcamiento. Esta propuesta aumenta considerablemente la totalidad de las plazas bajo rasante a un total de 1.920 en el ámbito del PEPCH. La superficie de aparcamientos:

En superficie (30 zonas en viario + 4 parking integrado)	13.532 m ²
Bajo rasante (3 parking)	7.834 m ²
	21.366 m²

A continuación, se muestra un cuadro resumen con la valoración de los objetivos alcanzados:

Respecto al sistema de movilidad		Objetivo	Valoración
Alternativa 0	Se propone una mejora del reparto modal a nivel municipal derivando gran parte de la presión motorizada a la zona portuaria con la ejecución del enlace de la TF-42 al Puerto de Garachico y un aparcamiento de gran capacidad disuasorio en el Sector San Roque.	OE2.4	Baja
		OE3.1	Baja
	Esta alternativa plantea la mejora de la red viaria existente centrandolo las actuaciones en la zona portuaria entendiendolo que, de manera indirecta, se mejora el reparto modal y se reduce el flujo en el interior del casco histórico.	OE3.2	Baja
		OE5.1	Baja

Alternativa 1	Se plantean actuaciones de peatonalización y dotación de aparcamientos localizadas en la zona baja del casco, entre la costa y el risco, donde se promueven las mejoras de accesibilidad.	OE2.4	Media
		OE3.1	Media
		OE3.2	Media
		OE5.1	Media
Alternativa 2	<p>Esta alternativa supone la mejora del sistema viario en todo el ámbito del casco histórico con la implementación de actuaciones de:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Peatonalización y la inclusión de las vías de "coexistencia". - La ampliación de plazas de aparcamiento bajo rasante y en superficie. - La propuesta de un nuevo eje principal que amplía la sección de la calle Alcalde Perlaza, Rafael Fernández de Vognoni y Fabián Viña Negrón. <p>Por tanto, el alcance de los objetivos se amplía respecto a las alternativas 0 y 1.</p>	OE2.4	Alta
		OE3.1	Alta
		OE3.2	Alta
		OE5.1	Alta

Tabla 6. Comparativa de las alternativas en relación al sistema de movilidad. Fuente: Elaboración propia

En conclusión, **la alternativa 2 resulta ser la mejor valorada respecto al sistema de movilidad** por el alcance de los objetivos: OE2.4. Mejorar el medioambiente urbano y reducir la contaminación, OE3.1. Adaptar el modelo territorial y urbano a los efectos del cambio climático y avanzar en su prevención, OE3.2. Reducir las emisiones de gases de efecto invernadero, OE5.1. Favorecer la ciudad de proximidad.

4.5.3. RESPECTO AL SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS

En la alternativa 0 se compensa el déficit existente con la incorporación de los espacios libres localizados en los ámbitos y sectores. No obstante, no existe una interconexión entre ellos. La superficie de espacios libres públicos es igual a **88.365 m²**.

Las alternativas 1 y 2 incluyen en la trama urbana existente nuevos espacios libres con una perspectiva de interconexión entre los diferentes elementos que estructuran el casco histórico. Además del sistema de espacios libres y actividad definido en el interior del casco cobran importancia los equipamientos y espacios libres vinculados al disfrute de la costa que conforman el sistema costero. No obstante, la alternativa 2 extiende las actuaciones al resto del ámbito del Conjunto Histórico. La superficie de espacios libres públicos destinada en la alternativa 1 es igual a **101.489 m²**, siendo en la alternativa 2 igual a **102.636 m²**.

En conclusión, **la alternativa 2 amplía las mejoras ambientales hasta la zona alta del casco histórico y es la que destina mayor superficie al sistema de espacios libres públicos.**

A continuación, se muestra un cuadro resumen con la valoración de los objetivos alcanzados:

Respecto al sistema de espacios libres públicos		Objetivos	Valoración
Alternativa 0	Esta alternativa amplía la actual superficie de espacios libres públicos ubicados en su mayoría en la zona baja del casco histórico, entre la costa y el risco. El sistema de conexión entre ellos se realiza a través de vías motorizadas.	OE2.1	Baja
		OE2.3	Baja
		OE3.1	Baja
		OE3.2	Baja
Alternativa 1	Esta alternativa plantea una revalorización del Conjunto Histórico a través de la mejora ambiental del espacio urbano que se configura como una red de espacios libres interconectada por vías peatonales.	OE2.1	Media
		OE2.3	Media
	Estas actuaciones se concentran en la zona baja del casco, potenciando el litoral y la zona interior del casco.	OE3.1	Media
		OE3.2	Media
Alternativa 2	El sistema de espacios libres se configura como una red interconectada y continua y se contempla desde una perspectiva más transversal compatibilizándolo con el uso de aparcamientos bajo rasante.	OE2.1	Alta
		OE2.3	Alta
	Esta interconexión permite ampliar los usos y las actividades de los espacios libres, por lo que se mejoran las condiciones de seguridad y accesibilidad de los mismos.	OE3.1	Alta
		OE3.2	Alta

Tabla 7. Comparativa de las alternativas en relación al sistema de espacios libres públicos. Fuente: Elaboración propia

Tal y como muestra la tabla comparativa, **la alternativa 2 resulta ser la mejor valorada** en el alcance de los objetivos: OE2.1. Definir un modelo urbano que fomente la compacidad, el equilibrio urbano y la dotación de servicios públicos, OE2.3. Garantizar la calidad y la accesibilidad universal de los espacios públicos, OE3.1. Adaptar el modelo territorial y urbano a los efectos del cambio climático y avanzar en su prevención y OE3.2. Reducir las emisiones de gases de efecto invernadero.

4.5.4. EN RELACIÓN A LOS SUELOS VACANTES

En relación a las alternativas planteadas en los ámbitos y sectores, se valoran de manera general, los objetivos alcanzados en relación a la ordenación de los usos, la mejora en el sistema de movilidad y del sistema de espacios libres públicos.

En relación a **la ordenación de la UA.1** se expone a continuación las diferencias entre las alternativas propuestas:

- La alternativa 0 propone la colmatación de las manzanas existentes manteniendo el uso residencial en todo el ámbito. En relación al sistema viario, contribuye a mejorar la funcionalidad completando la trama urbana existente mediante una vía rodada que atraviesa todo el ámbito. Forma parte del sistema viario una pequeña

dotación de aparcamientos en superficie. También mejora la dotación de espacios libres ampliando la superficie en **1.900 m²**.

- Respecto a la anterior, la alternativa 1 también propone colmatar las manzanas con uso residencial, si bien, incluye dos equipamientos que mejoran la dotación de servicios en la zona. Uno de los equipamientos se plantea como una pieza de conexión vertical entre la zona baja y el barrio El Volcán, lo que, sin duda resulta favorable para la accesibilidad de la zona alta. Aprovechando este desnivel se plantea la localización de un parking para residentes (**240 plazas**) localizando sobre la cubierta **3.152 m²** de espacio libre. Desde estas perspectivas, la alternativa 1 logra mejores objetivos que la anterior, si bien, no resulta tan ventajosa desde el punto de vista económico y de la integración de los elementos paisajísticos.
- La alternativa 2, respecto de las anteriores se plantea como un equilibrio entre las mejoras que se logran y los costes económicos, además de integrar los elementos existentes. En este sentido, la superficie de espacios libres (**2.275 m²**) se reduce respecto a la anterior, al objeto de ubicar aparcamientos en superficie con una capacidad aproximada de **150 plazas**. El diseño de la urbanización deberá incorporar vegetación y otras medidas de integración paisajística. En definitiva, se logra alcanzar los objetivos del plan de una manera económicamente más viable, además, de conservar los elementos paisajísticos existentes.

En relación a **la ordenación de la UA.2**, existen diferencias sustanciales entre las alternativas propuestas, tal y como se expone a continuación:

- La alternativa 0 promueve la actividad de la zona complementando la oferta turística (no habitacional), lo que resulta positivo desde el punto de vista del crecimiento de los usos terciarios como la hostelería y el comercio. Por otro lado, contribuye a colmatar la trama urbana existente mejorando la funcionalidad de la red viaria y ampliando la dotación de espacios libres, en su mayoría, de protección de viario, en **2.601 m²**.
- La alternativa 1, respecto a la anterior, amplía notablemente la superficie de espacio libre en **5.310 m²** y mejora las condiciones de servicios de la zona incorporando en la ordenación dos equipamientos. También aporta una solución a la falta de aparcamientos con la ubicación de **175 plazas** bajo rasante. La pieza de uso terciario que se propone logra mantener el objetivo de extender la actividad y complementar los servicios de hostelería y comercio. Igual que en la UA.1, las desventajas de esta propuesta son; el coste económico y la eliminación de elementos existentes de valor paisajístico como muros de banales.
- La alternativa 2 se plantea como una solución intermedia respecto a la anterior manteniendo los objetivos de promover la actividad de la zona en compatibilidad con mantener los elementos paisajísticos. Se reduce la oferta de uso terciario con la posibilidad de recuperar inmuebles con posibles valores patrimoniales y se proponen los aparcamientos en superficie para mantener la topografía actual y los muros de banales existentes. Respecto a las dos alternativas anteriores, supera la superficie de espacios libres con un total de **5.987 m²**.

En relación a **la ordenación de la UA.3**, las tres alternativas coinciden en la propuesta de crecimiento residencial del núcleo de San Pedro y en la superficie de ampliación del equipamiento existente. En los tres casos la ordenación del espacio público puede ser una cuestión de oportunidad para mejorar las condiciones de accesibilidad del núcleo existente cuyo acceso se produce, actualmente, a través de escaleras. Las principales diferencias se producen en la ordenación del espacio público, tal y como se describe a continuación:

- La alternativa 0 destina 1.409 m² a la infraestructura viaria, lo que supone un 60% aproximadamente del total del espacio público, frente a los **953 m²** del sistema de espacios libres igual.
- A diferencia de la anterior, la alternativa 1 limita el acceso de vehículos y prioriza la movilidad peatonal destinando la totalidad del suelo público a espacio libre (**2.197 m²**). Será el diseño de la urbanización el que integre el viario como un uso secundario para el acceso a las viviendas. Por tanto, respecto a la anterior, mejora la calidad ambiental y la integración paisajística de la actuación.
- La alternativa 2, igual que la 1, destina la totalidad del suelo público a los espacios libres (**2.197 m²**). La diferencia se plantea en la ubicación de la pieza residencial, separada de las dotaciones a través del espacio libre. Esta opción permite mejorar la integración de los equipamientos (existente y nuevo) con las zonas ajardinadas pudiendo acceder directamente desde la cota inferior. El uso residencial podría destinarse a vivienda pública, dada la naturaleza pública del sistema de gestión definido por el plan general.

Respecto a la ordenación que se propone en **el sector el Lamero**:

Otro criterio que las diferencia es la mejora que se produce desde el punto de vista social y de la protección de los valores culturales con la reubicación del espacio libre en el sector El Lamero. En la alternativa 0 y 1 el espacio libre tiene carácter de aislado, situado en una zona de mucha pendiente, alejado de la trama urbana consolidada y compacta. La alternativa 2 reubica este espacio libre en el entorno del monumento BIC "Hacienda El Lamero" acercando el sistema de espacios libres al núcleo consolidado.

La alternativa 2, siguiendo el criterio de incorporar las vías de "coexistencia" mejora la accesibilidad a los servicios que se proponen, tanto para la urbanización del sector como para el barrio El Volcán.

Respecto a la ordenación que se propone en **el sector San Roque**:

En los tres casos, se mantiene la ordenación indicativa que plantea el plan general en cuanto a la ubicación de los espacios libres en torno a la Ermita de San Roque. También, en las tres alternativas, se recoge la necesidad de ubicar una zona de aparcamientos que reduzca el acceso de vehículos al interior del casco histórico, si bien, difieren en su ubicación. En este sentido, las alternativas 1 y 2 mejoran la integración topográfica y paisajística de dicho aparcamiento, ya que se tienen en cuenta las características existentes en el sector y no afectan al Hábitat de Interés Comunitario evitando cualquier intervención que implique su alteración o deterioro.

Por otro lado, la propuesta de incluir la gestión para la adquisición anticipada de los terrenos promueve la viabilidad de la alternativa 1, en tanto, las mejoras planteadas en el sistema de movilidad no dependerían del desarrollo del sector.

Por último, la alternativa 2 plantea una solución para ubicar el desaparecido campo de fútbol, siendo actualmente, una demanda ciudadana. La viabilidad de esta propuesta dependería del desarrollo del sector.

En conclusión, las alternativas de ordenación propuestas en estos tres ámbitos se ajustan a los objetivos y criterios planteados, siendo la alternativa 1 y 2 la más adecuada desde un punto de vista de la adaptación topográfica e integración en el paisaje.

A continuación, se muestra un cuadro resumen con la valoración de los objetivos alcanzados:

Respecto a la Ordenación de los usos en los suelos vacantes: ámbitos y sectores		Objetivos	Valoración
Alternativa 0	Se promueven otros usos complementarios, únicamente, en la zona de la playa. El resto de ámbitos y sectores se mantienen la tendencia de "especialización" del uso, por lo que no promueve la multifuncionalidad.	OE2.2	Baja
		OE2.5	Baja
		OE2.6	Baja
		OE6.2	Baja
Alternativa 1	Se promueven otros usos complementarios en la zona de la playa y trasera del Ayuntamiento, reforzando el carácter de centralidad y multifuncionalidad, únicamente en la zona del Casco.	OE2.2	Media
		OE2.5	Media
		OE2.6	Media
	En todos los casos, se amplía la dotación de equipamientos.	OE6.2	Media
Alternativa 2	Se promueve la compatibilidad de los usos en todos los ámbitos y sectores, por lo que se tiende a la multifuncionalidad de todas las áreas.	OE2.2	Alta
		OE2.5	Alta
		OE2.6	Alta
	En todos los casos, se amplía la dotación de equipamientos.	OE6.2	Alta

Tabla 8. Comparativa de las alternativas en relación a la ordenación de los usos en los suelos vacantes. Fuente: Elaboración propia

Respecto al sistema de movilidad en los suelos vacantes: ámbitos y sectores		Objetivos	Valoración
Alternativa 0	Mejora la funcionalidad del sistema viario conectando la trama rodada existente.	OE2.4	Baja
		OE3.1	Baja
	Se mantienen los aparcamientos en superficie.	OE3.2	Baja
		OE5.1	Baja
Alternativa 1	Mejora la funcionalidad del sistema viario completando la trama existente y mejorando la movilidad peatonal.	OE2.4	Media
	Se proponen aparcamientos bajo rasante, en la zona de la playa y trasera del Ayuntamiento, así como en el sector San	OE3.1	Media

	Roque. Esta dotación de aparcamientos permite la eliminación de plazas en superficie, complementando las actuaciones de peatonalización de la trama viaria.	OE3.2	Media
	No obstante, son actuaciones de coste elevado y de poca integración paisajística.	OE5.1	Media
Alternativa 2	En todos los ámbitos y sectores se mejora la funcionalidad del sistema viario completando la trama existente y mejorando la movilidad peatonal. Se propone ampliar la dotación de aparcamientos de manera equilibrada reduciendo costes y garantizando la conservación de elementos existentes.	OE2.4	Alta
		OE3.1	Alta
		OE3.2	Alta
	El diseño de los aparcamientos en superficie incorpora medidas de integración paisajística.	OE5.1	Alta

Tabla 9. Comparativa de las alternativas en relación al sistema de movilidad en los suelos vacantes. Fuente: Elaboración propia

Respecto al sistema de espacios libres públicos en los suelos vacantes: ámbitos y sectores		Objetivos	Valoración
Alternativa 0	Amplía el sistema de espacios libres públicos (5.454 m²).	OE2.1	Baja
		OE2.3	Baja
		OE3.1	Baja
		OE3.2	Baja
Alternativa 1	Se amplía el sistema de espacios libres públicos con una superficie = 10.659 m² .	OE2.1	Media
		OE2.3	Media
	En todos los casos, se amplía la dotación de equipamientos.	OE3.1	Media
		OE3.2	Media
Alternativa 2	Se amplía el sistema de espacios libres públicos con una superficie = 10.459 m² .	OE2.1	Alta
		OE2.3	Alta
	En la misma línea, en esta alternativa se garantiza la integración de la nueva ordenación con el BIC "La Hacienda El Lamero" al ubicar el espacio libre en el entorno del monumento.	OE3.1	Alta
		En el sector San Roque, la adquisición anticipada garantiza la mejora ambiental del casco histórico a iniciativa pública.	OE3.2

Tabla 10. Comparativa de las alternativas en relación al sistema de espacios libres públicos en los suelos vacantes. Fuente: Elaboración propia

Tal y como muestra la tabla comparativa, **la alternativa 2 resulta ser la mejor valorada** en el alcance de los objetivos que tiene que ver con la ordenación de los usos, la mejora del sistema de movilidad y del sistema de espacios libres públicos.



4.6. ALTERNATIVA SELECCIONADA

Tal y como se expuso anteriormente, todas las alternativas tienen como principal objetivo la conservación y mejora del patrimonio cultural y proteger el paisaje. Además, cumplen con el resto de objetivos específicos definidos por el presente plan especial.

En relación con estos objetivos y derivado del análisis comparativo se concluye que, la **alternativa 2 es la seleccionada por ser la mejor valorada** en el alcance de los objetivos que tiene que ver con la ordenación de los usos, la mejora del sistema de movilidad y del sistema de espacios libres públicos.



Excmo. Ayuntamiento
Villa y Puerto de
Garachico



Equipo Técnico de Gesplan S.A.

