

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN BUENAVISTA

(ADAPTACIÓN A LA LEY 19/2003 DE 14 DE ABRIL DE DIRECTRICES Y AL P.I.O.T.)

APROBACIÓN DEFINITIVA
(TEXTO REFUNDIDO)



MEMORIA JUSTIFICATIVA
DE ADAPTACIÓN AL P.I.O.T.



ESTUDIO Y GESTIÓN
DE ARQUITECTURA
Y TERRITORIO S.L. UNIP.

JOSÉ E. TRUJILLOTA-ROCHE

C/DEL PILAR, 16-5º izq. 38002 STA. CRUZ DE TENERIFE
TEL: 922 286303 FAX: 922 286303

ARQUITECTO

trujillo@coacte.org



AYUNTAMIENTO
DE BUENAVISTA



CONSEJERIA DE
MEDIO AMBIENTE Y
ORDENACIÓN TERRITORIAL
GOBIERNO DE CANARIAS



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN BUENAVISTA

(ADAPTACIÓN A LA LEY 19/2003 DE 14 DE ABRIL DE DIRECTRICES Y AL P.I.O.T.)



Aprobado definitivamente por la
Comisión de Ordenación del
Territorio y Medio Ambiente de
Canarias mediante acuerdo de
fecha: **20 JUL. 2006**

CONSTA DE 33 PÁGINAS
P.O. de la Secretaría OOTM-AC
[Signature]

DELEGACIÓN La presente es el Secretario para hacer
constar que esta forma denominada MEMORIA JUSTIFICATIVA DE
ADAPTACIÓN AL P.I.O.T. que consta de 33 páginas, han sido
elaboradas y rubricadas, forma parte de Texto Refundido del PLAN
GENERAL DE ORDENACIÓN DE BUENAVISTA DEL NORTE
según Acuerdo de la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio
Ambiente de Canarias (OOTM-AC) de fecha 20 de julio de 2006
teniendo en consideración por el Plan de ordenación, aprobado en
su sesión extraordinaria de fecha 19 de abril de 2005

Directora del Área: **14 de abril de 2007**



CC: Francisco Javier Rodríguez Pérez



NOVIEMBRE DE 2006



MEMORIA JUSTIFICATIVA
DE ADAPTACIÓN AL P.I.O.T.



ESTUDIO Y GESTIÓN
DE ARQUITECTURA
Y TERRITORIO S.L. UNIP.

JOSÉ F. TRUJILLO LA-ROCHE

C/DEL PILAR, 16-5º izq. 38002 STA. CRUZ DE TENERIFE
TFNO: 922-286303 FAX: 922-286303

ARQUITECTO

trujiillo@coactife.org

EQUIPO REDACTOR
Pablo García Maffiotte Arquitecto
Luis M. Jerez Darias Geógrafo
Tarsis Morales Martín Geógrafo

José F. Trujillo La-Roche Arquitecto
Juan C. Padrón Valido Delineación
Salvador L. Núñez León Delineación
Agoney Núñez León Delineación



1. INTRODUCCIÓN

Siguiendo las determinaciones del **Plan Insular de Ordenación de Tenerife (PIOT), Capítulo 1, Título I, Sección 3ª: Adaptación del Planeamiento y disposiciones de directa aplicación del Plan:**

“La entrada en vigor del PIOT implica la exigencia de adaptación al mismo de todas las figuras de planeamiento, así como a las líneas y programas de actuación que afecten al territorio, a los recursos naturales y a los recursos patrimoniales de la isla, independientemente de su naturaleza, para adecuarlos al Modelo de Ordenación del Territorio y de uso de los Recursos Naturales diseñado por el PIOT.”

Tratándose este documento del Plan General de Buenavista en su Aprobación Definitiva, se redacta esta memoria justificativa del cumplimiento de las determinaciones del PIOT, siguiendo las indicaciones de los servicios técnicos del Cabildo.



2. ORDENACION DEL SUELO RÚSTICO

El Plan General justifica el cumplimiento del PIOT al establecer las siguientes determinaciones sobre el suelo rústico:

1) La división de todo el territorio clasificado como suelo rústico (salvo los asentamientos rurales) en distintos ámbitos, asignándole a cada uno de ellos una categoría o subcategoría. Estas divisiones son resultado de la información territorial y de la división del territorio en unidades territoriales de análisis y diagnóstico. Se establecen los criterios genéricos con los cuales se categoriza el suelo rústico y, consecuentemente con ellos, se asigna a cada unidad de análisis y diagnóstico, una categoría.

A esta división del territorio en categorías se le ha denominado **CATEGORIZACIÓN DEL SUELO RÚSTICO**. Este aspecto se desarrolla en el apartado 2.1 de esta Memoria justificativa.

2) La asignación a cada categoría o subcategoría de un régimen pomenorizado de admisibilidad de usos e intervenciones (régimen normativo). En algunos casos, se ha calificado expresamente suelos concretos con regímenes específicos consistentes en la asignación de un uso pomenorizado.

A esta asignación se le ha denominado **RÉGIMEN NORMATIVO DE ADMISIBILIDAD DE USOS E INTERVENCIONES**. Este aspecto se desarrolla en el apartado 2.2 de esta Memoria justificativa.

3) Una vez establecido los regímenes normativos, se asocia cada uno de ellos a un Área de regulación homogénea (ARH) del PIOT. Las áreas de regulación homogénea del PIOT se han ajustado a las líneas reales del territorio, otorgándole una mayor concordancia con el territorio, propia de un Plan General.

A esta asociación entre ARH y los diferentes regímenes normativos se le ha denominado **EQUIVALENCIAS**. Este aspecto se desarrolla en el apartado 2.3 de esta Memoria justificativa.

4) Por último, se han localizado aquellos recintos cuyo régimen normativo del Plan General se asocia a un Área de Regulación Homogénea distinta a la que le corresponde según la equivalencia establecida en el apartado 3). Estos recintos están numerados y se justifica en cada uno de ellos la readscripción que hace el Plan General a otra ARH.

A esta localización de "divergencias aparentes" entre el PIOT y el Plan General se le ha denominado **READSCRIPCIONES**. Este aspecto se desarrolla en el apartado 2.4 de esta Memoria justificativa.



2.1 CATEGORIZACIÓN DEL SUELO RÚSTICO

Hay que tener en cuenta que en el municipio de Buenavista, el 70% del territorio se encuentra dentro del Espacio Natural Protegido Parque Rural de Teno. El hecho de que esté redactado el Plan de Uso y Gestión del Parque Rural, en estos momentos adaptándose a la nueva ley, y que este planeamiento se supedita a sus determinaciones en este ámbito, ha hecho que, desde el punto de vista urbanístico se incida fundamentalmente en la Isla Baja, que es la zona donde tiene mayor repercusión las determinaciones del Plan General.

Todo el territorio clasificado como suelo rústico por este Plan General (salvo los asentamientos rurales) ha sido dividido en diferentes ámbitos a los que se le asigna una categoría o subcategoría. Estas categorías de suelo se basan en las Unidades Ambientales que se establecen en la Memoria de Contenido Ambiental de este Plan General. Aquí se relacionan para todo el Municipio.

UNIDADES AMBIENTALES SEGÚN ÁMBITOS TERRITORIALES		
ISLA BAJA	TENO BAJO	MACIZO DE TENO
Unidades Ambientales	Unidades Ambientales	Unidades Ambientales
1. Montaña de Taco	1. Laderas de Teno	1. Acantilados Muertos
2. Núcleos Urbanos y Campo de Golf. - Buenavista - La Cuesta - Las Canteras - Campo de Golf	2. Plataforma de Teno Bajo	2. Valle de El Palmar
	3. Punta de La Aguja o de Teno	3. Laderas y Cumbres del Valle
	4. Costa	4. Teno Alto
3. Zona Agrícola	5. Zona Agrícola de El Draguillo	5. Vertiente Occidental y los Barrancos
4. Costa		6. Acantilados y Costa
5. Barrancos		7. Caseríos del Macizo

Las principales Unidades Ambientales a las que este apartado hace referencia son las del Ámbito territorial de Teno Bajo (Montaña de Taco, Zona agrícola, La Costa y los Barrancos) y Macizo de Teno (Acantilado Muerto). Son sobre estas Unidades Ambientales sobre las que se ha basado la asignación de categorías en el suelo rústico. Las Unidades referentes a Núcleos urbanos y Campo de Golf se desarrollan en el capítulo 3 de esta memoria al tratarse de suelos clasificados como suelos Urbanos.



2.1.1 BREVE DESCRIPCIÓN DE LAS UNIDADES AMBIENTALES.

-Montaña de Taco: Dentro de la plataforma costera que constituye la Isla Baja, el volcán Montaña de Taco es una formación que caracteriza el paisaje de toda esta zona. Situada entre los municipios de Buenavista y Los Silos, su cráter se ha impermeabilizado y se emplea como balsa. Este volcán contribuyó a la formación de la plataforma costera.

-Zona Agrícola: Esta unidad ambiental presenta un paisaje típicamente agrícola de creación artificial bastante reciente en el que destaca el verde de las plataneras y la geometría de bancales y límites de propiedades configurados por muros de piedra. La adecuación del terreno, casi llano, y las buenas condiciones climáticas, propició que se roturaran la mayor parte de los terrenos, con aportación de tierra de las zonas altas. De esta forma se redujo drásticamente la vegetación potencial de la zona, fundamentalmente del tabaibal-cardonal.

-La Costa: La costa del municipio de Buenavista es un acantilado bajo muy recortado y con escasas playas. El acceso al mar para los bañistas es difícil y generalmente peligroso. Por otro lado, las explotaciones agrícolas en su mayoría no llegan a la línea costera, quedando zonas con la vegetación potencial.

-Los Barrancos: Tres son los barrancos principales, aunque existen otros de menor entidad.

Los Camellos: Procede del Valle del Palmar, es el más importante por su mayor recorrido, por su riqueza biológica, por su papel en la configuración del territorio y en el desarrollo urbano de este municipio.

El Monte: Aunque de menor entidad que el anterior, sus aguas proceden de las cumbres de los Acantilados Muertos.

El Espaldar: Se trata de un pequeño barranco, situado al norte de La Montaña de Taco, que ha quedado en parte canalizado entre fincas agrícolas.

-Acantilados Muertos: Fueron el límite marítimo de la isla antes de la formación de la Isla Baja y Teno Bajo. Están formados por dos zonas diferenciadas, los acantilados de Teno Bajo, que se despliegan sobre la plataforma que lleva su mismo nombre como parte integrante del Macizo Antiguo de Teno, y los acantilados de la Isla Baja que forman un continuo casi completo hasta el municipio de Los Silos si no fuese por la separación que hay al comienzo del Valle de El Palmar. Estas dos partes se unen por un tramo de acantilados activos en la zona del Fraile, y tienen valores geomorfológicos y paisajísticos muy elevados.



2.2.2 CRITERIOS PARA CATEGORIZACIÓN DE SUELO RÚSTICO.

Siguiendo los criterios por los que se ha dividido el territorio en Unidades Ambientales, el Suelo Rústico clasificado en este Plan General se subdivide en las siguientes categorías y subcategorías de las señaladas en el Art. 55 de la LOTENC.

-Entre los que tiene valores naturales o culturales que precisan protección ambiental:

Suelo Rústico de Protección Natural. Comprende los terrenos del Espacio Natural Protegido Parque Rural de Teno (subcategoría 1) y de la zona costera de la Isla Baja (subcategoría 2)

Suelo Rústico de Protección Paisajística. Incluye aquellas áreas que tienen una destacada presencia en la definición del paisaje del municipio, fundamentalmente volcanes y zonas de barrancos o de costa con vegetación característica. (Subcategorías Malpaíses y llanos, Barrancos, Montañas y Laderas)

Suelo Rústico de Protección Costera. En el que se incluyen los terrenos de dominio público marítimo terrestre y de su servidumbre de tránsito y protección. La adscripción a esta categoría específica será compatible con el Suelo Rústico de otras categorías.

-Terrenos que precisan protección por sus valores económicos por ser idóneos, al menos potencialmente, para aprovechamientos agrarios, pecuarios, forestales, hidrológicos o extractivos y para el establecimiento de infraestructuras.

Suelo Rústico de Protección Agraria. Para la ordenación del aprovechamiento o del potencial agrícola o ganadero. Esta normativa establece regulaciones especiales para distintas situaciones del suelo rústico de protección agraria. (subcategorías Protección Agraria 1 y Protección Agraria 2)

Suelo Rústico de Protección de Infraestructuras. Para el establecimiento de zonas de protección y de reserva que garanticen la funcionalidad de infraestructuras viarias. Esta categoría podría ser compatible con cualquier otra de las previstas en este artículo.

Suelo Rústico de Protección Hidrológica. Para la protección de las cuencas, evitar los procesos erosivos y racionalizar el uso de los recursos hídricos, tanto en el suelo como en el subsuelo.

-Cuando en los terrenos existen formas tradicionales de poblamiento rural.

Suelo Rústico de Asentamiento Rural. Referido a entidades de población existentes con mayor o menor grado de concentración, generalmente sin vinculación actual con actividades primarias cuyas características no justifiquen su clasificación y tratamiento como suelo urbano.

Suelo Rústico de Protección Territorial. Para la preservación del modelo territorial, sus peculiaridades esenciales y específicas y el valor del medio rural no ocupado, así como la salvaguarda del ecosistema insular y su capacidad de sustentación de desarrollo urbanístico.



2.2.3 ASIGNACION DE UNIDADES AMBIENTALES A CATEGORÍAS DE SUELO.

A modo de resumen, se sintetizan las asignaciones de Unidades Ambientales citadas anteriormente a Categorías de suelo.

- La Montaña de Taco ha sido categorizado como Suelo Rústico de Protección Paisajística (Subcategoría de Montañas).
- La Zona Agrícola ha sido categorizado como Suelo Rústico de Protección Agraria (con subcategorías 1 y 2).
- La Costa ha sido categorizada como Suelo Rústico de Protección Natural en la subcategoría de AMB-2 (Zona costera). La zona costera también ha sido adscrita a la categoría de Suelo Rústico de Protección costera, que es compatible con otras categorías de Suelo Rústico.
- Los Barrancos ha sido categorizados como Suelo Rústico de Protección Hidrológica. En el barranco de Los Camellos se ha categorizado también como Suelo Rústico de Protección Paisajística en la subcategoría de Barrancos.
- Los Acantilados Muertos ha sido categorizados como Suelo Rústico de Protección Natural subcategoría AMB-1 (Parque rural de Teno), también se ha clasificado una ladera, donde nace el barranco del Monte, que se ha categorizado como Suelo Rústico de Protección Paisajística subcategoría Laderas.

TABLA RESUMEN DE ASIGNACIÓN DE UNIDADES AMBIENTALES A CATEGORÍAS DE SUELO			
UNIDADES AMBIENTALES	CATEGORÍAS DE SUELO	SUBCATEGORIAS	código
Montaña de Taco	Rústico de Protección Paisajística	Montañas	PAI MONTAÑAS
Zona Agrícola	Rústico de Protección Agraria	Protección Agrícola 1	AGR-1
		Protección Agrícola 2	AGR-2
La Costa	Rústico de Protección Natural	2 Zona costera	AMB-2
	Rústico de Protección Costera		COS
Los Barrancos	Rústico de Protección Hidrológica.		
	Rústico de Protección Paisajística	Barrancos	PAI BARRANCOS
Acantilados Muertos	Rústico de Protección Natural	1 Parque Rural de Teno	AMB-1
	Rústico de Protección Paisajística	Laderas	PAI LADERAS

Como se observa, la relación entre las unidades ambientales y las categorías de suelo es directa, con variaciones en la asignación de subcategorías para un mejor régimen normativo. Tan sólo aparecen nuevas categorías para aspectos como el establecimiento de zonas de protección y de reserva que garanticen la funcionalidad de infraestructuras viarias (Suelo Rustico de Protección de Infraestructuras) o para la preservación del modelo territorial (Suelo Rústico de Protección Territorial).



2.2 RÉGIMEN NORMATIVO DE ADMISIBILIDAD DE USOS E INTERVENCIONES

Una vez categorizado todo el suelo clasificado como suelo rústico, el presente Plan ha desarrollado un régimen normativo de admisibilidad de usos e intervenciones. Aunque se han establecido las condiciones de admisibilidad respecto a todos y cada uno de los usos e intervenciones posibles, mediante el desarrollo de una tabla con todos los usos facilitada por la Administración, se sintetizan aquí de manera resumida los usos permitidos en función de las diferentes categorías u subcategorías de suelo rústico (exceptuando los Asentamientos rurales).

SUELO RÚSTICO DE PROTECCIÓN NATURAL	
Protección Natural 1 Parque Rural de Teno (AMB-1)	Protección Natural 2 Zona Costera (AMB-2)
<p>"Parque Rural de Teno" regulado en el Decreto Legislativo 1/2000 de 8 de mayo, por el que se aprueba el Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias, mediante el correspondiente Plan Rector de Uso y Gestión.</p>	USO PRINCIPAL
	<p>En coherencia con los objetivos enunciados, el uso principal será la conservación activa. Se trata de proteger esta franja del litoral con su actual topografía y vegetación. En el límite interior (más alejado del mar) de esta franja se podrá desarrollar paseos peatonales que permitan la visión de la ribera marina.</p> <p>Mediante la elaboración de un Plan Especial de Ordenación del Litoral de este ámbito, o de un Plan Territorial Parcial de Ordenación del litoral (POL) de ámbito comarcal, se podrán plantear otros usos secundarios.</p> <p>Estos planes deberán, en todo caso, cumplir todas las disposiciones de la Ley de Costas y de su reglamento</p>
	USOS SECUNDARIOS
	<ul style="list-style-type: none"> -Los ambientales: tanto los de conservación como los científicos y de educación ambiental. -Los recreativos: Donde los defina el planeamiento especial, tratando de aprovechar las instalaciones y usos existentes, como la piscina "natural" del campo de golf o charcos que ya se utilizan. -Los dotacionales: Vinculados a actividades propias de la franja costera y solo en los emplazamientos donde el planeamiento especial expresamente los defina. Los productivos primarios: Sólo se autoriza la pesca con caña y el marisqueo. -Los accesos a esta franja costera se harán por las carreteras y pistas actuales, perpendiculares a la costa. Los aparcamientos se situarán en el borde exterior de la franja costera.
	USOS INCOMPATIBLES
	<ul style="list-style-type: none"> -El tránsito con vehículos de motor fuera de los vialios de circulación rodada, del que quedarán excluidos los recorridos paralelos a la costa, que serán exclusivamente peatonales. -Entre los productos primarios, la agricultura, ganadería, la caza, así como los mineros extractivos. -Los industriales, de cualquier tipo -Los terciarios, salvo kioscos o terrazas en los lugares que señale el plan especial. -Los turísticos



SUELO RÚSTICO DE PROTECCIÓN PAISAJÍSTICA			
MALPAÍSES Y LLANOS (PAI MALPAÍSES Y LLANOS)	BARRANCOS (PAI BARRANCOS)	MONTAÑAS (PAI MONTAÑAS)	LADERAS (PAI LADERAS)
USO PRINCIPAL			
En coherencia con los objetivos enunciados, el uso principal será el de conservación orientado hacia la preservación natural.			
USOS SECUNDARIOS			
-Los ambientales de conservación, preservación y restauración de los valores objeto de protección, como los científicos y de educación ambiental. -Los recreativos relacionados con el uso y disfrute de la naturaleza.			
USOS INCOMPATIBLES			
-El tránsito con vehículos de motor fuera de los viarios de circulación rodada. -Los industriales, los terciarios, turísticos y los residenciales (salvo campamentos de educación ambiental y de la naturaleza en los malpaíses-llanos y en las laderas. -Los usos agrícolas salvo en zonas que hayan estado en producción con anterioridad.			
INTERVENCIÓNES PROHIBIDAS			
-Las alteraciones del relieve original y de los ecosistemas asociados. -En los barrancos, todas las que puedan reducir el cauce o deteriorar la calidad del agua en su caso. En los barrancos se permitirá su cruce mediante puentes que cumplan las condiciones anteriores, su cruce por nuevos viarios. -En la estructura catastral las de segregaciones y parcelaciones. -Todas las que afecten negativamente a la flora y fauna. -Todos los movimientos de tierra, salvo los de rehabilitación orográfica, sin modificar la composición del suelo basal de que trate. -Las intervenciones sobre la red viaria y de acceso, salvo las de conservación y mejora de los elementos existentes. -Las intervenciones de instalaciones se limitarán solamente a las que sirvan exclusivamente a los objetivos de ordenación formulados, sean estrictamente necesarias y la solución sea la de menor impacto, de acuerdo a la correspondiente evaluación. -Todas las de edificación, salvo las obras de rehabilitación de inmuebles existentes de valor etnográfico o que sirvan para la protección de yacimientos arqueológicos.			

SUELO RÚSTICO DE PROTECCIÓN COSTERA
Es el integrado por la zona de dominio público marítimo terrestre y de servidumbre de tránsito y protección que establece la ley de Costas 22/1988. La utilización del dominio público así como las del suelo dentro del área de influencia de ley de Costas 22/1988, se regirá conforme a sus disposiciones. La adscripción a esta categoría será compatible con cualquiera otra de las categorías de suelo rústico que no sea Asentamiento Rural.



SUELO RÚSTICO DE PROTECCIÓN AGRARIA

Protección Agrícola 1 (AGR-1)

Protección Agrícola 2 (AGR-2)

USO PRINCIPAL

En todas las subcategorías de este suelo rústico, el uso principal es el agrícola.

- a) Podrán autorizarse las actividades necesariamente vinculadas a explotaciones agrarias y otras de similar condición que guarden la debida relación de adecuación y proporcionalidad con la naturaleza, extensión y destino de la finca.
- b) Edificaciones que podrán autorizarse mediante calificaciones territoriales en este tipo de suelo.

Cuarto de aperos. En fincas en explotación con superficies superiores a 5000 m² se podrán autorizar estos cuartos en las siguientes condiciones: superficie útil máxima 10 m² con una planta de altura y según el modelo y materiales que se señalen en este artículo. La separación a lindero será como mínimo 3 m de los linderos y deberán situarse a 7 m del eje del camino de acceso a la finca.

Invernaderos. Podrá permitirse la realización de estas instalaciones con las siguientes condiciones:

Los materiales empleados para la protección de cultivos serán obligatoriamente translúcidos o que permitan el paso de la luz en cualquier caso. Deberán ser fácilmente desmontables.

Las instalaciones de cultivos o invernaderos, tendrán la consideración de temporal, estableciéndose en consecuencia autorizaciones renovables con un máximo de cinco años que deberán periódicamente presentar proyectos destinados al remozamiento de la instalación o su desmontaje y eliminación de los materiales de desecho, en el caso de la eliminación de las condiciones de cultivo que les dieron origen.

Estanques y depósitos. Se considera como estanque o depósito aquellas construcciones destinadas al almacenamiento de agua con destino al riego de las fincas y sus instalaciones complementarias. Se podrá autorizar la construcción de estanques o depósitos en las siguientes condiciones:

La altura de la construcción será como máximo de 3'50 m. sobre el terreno natural.

Deberá retranquearse 5 m. de los linderos de la finca y 7 m. de las vías de acceso. La construcción se separará de otras edificaciones circundantes en al menos 5 m.

Los estanques y depósitos deberán estar vallados en todo su perímetro con cercas de 1'5 m de altura mínima.

Pozos y galerías. Los pozos y galerías hacen referencia a las obras necesarias para el alumbramiento de aguas y sus instalaciones asociadas.

Los pozos y galerías se podrán ejecutar siempre y cuando cuenten con la autorización administrativa pertinente, de acuerdo a la legislación de aguas aplicable y lo establecido en el Plan Hidrológico de Tenerife. El Proyecto de Obra para la autorización deberá someterse a la correspondiente Evaluación Detallada de Impacto Ambiental.

Almacenes de fincas, bodegas y silos. Los Almacenes de fincas, bodegas y silos se refieren a aquellas construcciones o instalaciones cubiertas que son precisas cuando existe un alto nivel de tecnificación de la producción agraria relacionada con la propiedad, requiriéndose de servicios semi-industrializados, de almacenaje de maquinaria o de productos resultantes relacionados con las explotaciones agrarias, como empaquetado de plátanos, de flor cortada, bodegas de elaboración, almacenamiento y embotellado de vinos etc.

La altura máxima será de 1 planta o 4'50 m. en cualquier punto del terreno. Los silos podrán tener una altura superior, de acuerdo a sus características específicas. Se admite 1 sótano.

Materiales: Los materiales empleados para la realización de almacenes y bodegas serán tales que contribuyan a la integración de la edificación en el paisaje circundante.

Se requerirá calificación territorial o en los casos que sea necesario un Proyecto de Actuación Territorial. Para la solicitud de instalación de nuevos almacenes de fincas, bodegas o silos, deberán contener las soluciones específicas para la absorción y reutilización de la materia orgánica sobrante o de los residuos que se generen, no pudiendo verterse en barrancos o cauces. Deberá garantizarse una depuración adecuada mediante una instalación específica. Asimismo los proyectos deberán cumplir la legislación higiénico sanitaria y sectorial de referencia.

Cerramientos de fincas y abancalamiento.

En general se permite el cerramiento de las propiedades o el abancalamiento de fincas, al objeto de procurar un correcto aprovechamiento productivo.

Los cerramientos de propiedades serán los usados tradicionalmente en la zona, hasta una altura de 3m. Los nuevos cerramientos se situarán a una distancia mínima de 4 m. medidos desde el eje del camino al que la finca o parcela es colindante.

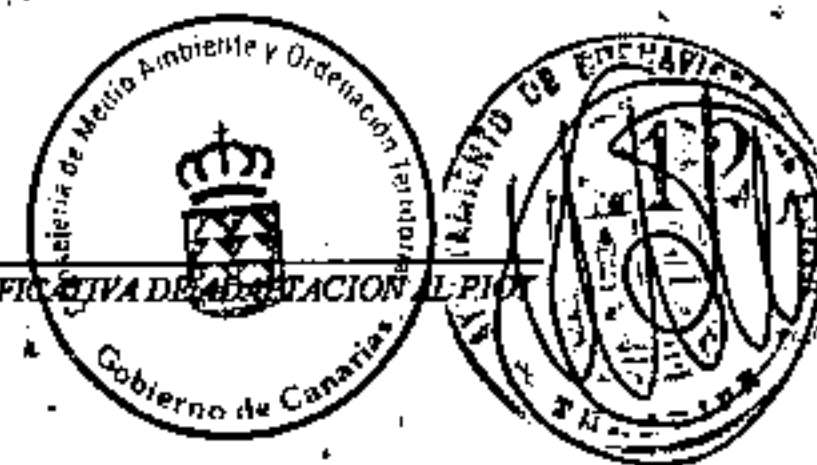
En los abancalamientos se admitirán paredes hasta una altura máxima de 4 m. entre plataformas.

Todas estas instalaciones y construcciones deberán contar con proyecto técnico de obras específico que incluirá las medidas tendentes a la restauración paisajística del entorno próximo afectado, así como las alternativas para la eliminación de escombros y materiales sobrantes.



USOS SECUNDARIOS
<ul style="list-style-type: none"> -Explotaciones ganaderas, granjas y corrales. -Los usos ambientales, especialmente actividades propias de la conservación activa, la corrección de la erosión, mantenimiento de los suelos y la difusión de aspectos medioambientales y agrícolas. -En el suelo rústico de Protección Agrícola 2 (AGR-2) podrán autorizarse aulas de la Naturaleza, campamentos escolares, granjas escuelas y usos complementarios del turismo rural relacionados con la naturaleza, siempre que se cumplan las siguientes condiciones: <ul style="list-style-type: none"> La superficie mínima de la finca será de 5000m² Será necesario calificación territorial Estas edificaciones se construirán usando materiales del lugar y se propondrán de tal manera que se cauce el menor impacto en el medio físico y en el paisaje natural. Los cerramientos de parcela serán preferiblemente vegetales. La altura será de 1 planta o 4 m de altura reguladora máxima en cualquier punto del terreno. -Los turísticos en las categorías de establecimientos de turismo rural y los campamentos de turismo. -Infraestructuras. Podrán autorizarse igualmente los usos de infraestructuras de instalaciones complementarias que deban situarse en este tipo de suelo, para garantizar un correcto funcionamiento de la estructura urbana y referidas al abastecimiento de agua, suministro de energía eléctrica, red de telecomunicaciones, evacuación de aguas residuales, parque eólicos etc.
USOS INCOMPATIBLES
<ul style="list-style-type: none"> -El tránsito con vehículos de motor, fuera de los viarios de circulación rodada. -Los industriales no relacionados con la actividad agraria. -Los terciarios tradicionales en todas sus categorías, así como las grandes superficies y complejos comerciales. -Los establecimientos turísticos, salvo los admisibles, según lo dispuesto en el párrafo anterior -Los residenciales.
INTERVENCIONES PROHIBIDAS
<ul style="list-style-type: none"> -Las segregaciones de las que resulten fincas de dimensiones menores a la unidad mínima de cultivo y las parcelaciones urbanísticas. -Los movimientos de tierra y explanación que no vengan justificados por la creación de explotaciones agrarias. -El trazado de nuevas pistas y caminos, debiendo limitarse las actuaciones a las pistas y caminos existentes o los definidos explícitamente por el planeamiento. -Las construcciones de nueva planta que no se encuentren entre las señaladas en este artículo, destinadas al uso principal agrícola o bien a alguno de los usos secundarios explícitamente señalados en este artículo.

SUELO RÚSTICO DE PROTECCIÓN HIDROLÓGICA
<p>Todos los usos e intervenciones en este suelo deben cumplir la Normativa y Planificación Sectorial de aplicación:</p> <ul style="list-style-type: none"> -Ley 12/1999 de Aguas de Canarias, de 28 de julio. -Decreto 88/2002, de 2 de julio, por el que se aprueba el Reglamento del Dominio Público Hidráulico. -Decreto 278/1993, de 8 de octubre, de Reglamento sancionador en materia de aguas. -Decreto 174/1994, de 29 de julio, por el que se aprueba el reglamento de Control de Vertidos para la protección del Dominio Público Hidráulico. -Plan Hidrológico Insular de Tenerife, aprobado por Decreto 319/1996, de 23 de diciembre.
USO PRINCIPAL
<p>En coherencia con el objetivo establecido, el uso principal es garantizar la función de Drenaje Territorial de los suelos susceptibles de soportar avenidas.</p> <p>Se admiten tan solo aquellas obras de interés público que tengan autorización previa del Consejo Insular de Aguas de Tenerife.</p>
USOS SECUNDARIOS
<p>Los ambientales destinados fundamentalmente a la preservación de los ecosistemas asociados</p>
USOS INCOMPATIBLES E INTERVENCIONES PROHIBIDAS
<p>Se prohíbe cualquier tipo de actividad, construcción, plantación, vertido o movimientos de tierra que pueda provocar la modificación física de los cauces o impedir el acceso a los mismos.</p>



SUELO RÚSTICO DE PROTECCIÓN DE INFRAESTRUCTURAS
<p>Comprende franjas paralelas situadas a ambos lados de las redes de Infraestructuras de carácter territoriales, tales como carreteras, que forman parte de los Sistemas Generales Viario y de Infraestructura.</p> <p>En el caso de las Autopistas, Autovías y Carreteras el régimen aplicable es el que corresponde a la LC y RCC en lo referente a Dominio, Servidumbre y Afección.</p> <p>El ámbito del Suelo Rústico de Protección se ha limitado a las franjas paralelas a la vía definidas por las zonas de Dominio Público y de Afección. En estos ámbitos se podrán realizar los usos y aprovechamientos permitidos por la legislación sectorial señalada y por las Normas urbanísticas de las categorías de Suelo Rústico coincidentes.</p>
USO PRINCIPAL
<p>La preservación del modelo territorial, sus peculiaridades esenciales y específicas y el valor del medio rural no ocupado, así como la salvaguarda del ecosistema insular y su capacidad de sustentación de desarrollo urbanístico.</p>
USOS INCOMPATIBLES E INTERVENCIONES PROHIBIDAS
<ul style="list-style-type: none"> -En estas zonas se prohíbe todo tipo de construcción, reconstrucción o ampliación de cualquier tipo de edificaciones, fijándose bandas de protección en seis metros a ambos lados de la arista exterior en los caminos. -No podrán ser destinados a usos que supongan la transformación, por pequeña que sea, de sus condiciones actuales. -Los movimientos de tierras y la extracción de áridos. -Todo tipo de publicidad en esta zona, así como la que sea visible desde las de dominio público, servidumbre y afección de toda carretera, o la colocación de carteles informativos dirigidos al Usuario de las Carreteras de Interés Regional y Local de acuerdo al Art.3 de la Ley 9/1991 de 8 de mayo de Carreteras de Canarias -Como medida de protección del paisaje se podrán limitar las condiciones de edificación (cerramiento, materiales, alturas) en puntos de visuales panorámicas de interés. -En lo que se respecta a la red de caminos rurales reflejados en la cartografía municipal, no se podrá realizar ningún tipo de construcciones en sus márgenes excepto los terraplenes necesarios para su correcta implantación. Esta prohibición afectará a un ámbito definido por líneas paralelas situadas como mínimo a 3 mts del borde del camino o 5 mts. medido desde su eje.

SUELO RÚSTICO DE PROTECCIÓN TERRITORIAL
<p>Los usos, construcciones e instalaciones que pueden autorizarse dentro del Suelo Rústico de Protección Territorial coinciden con aquellos previstos en el Suelo Rústico de Protección Agraria.</p>
USO PRINCIPAL
<p>Preservar el modelo territorial, sus peculiaridades esenciales y específicas, y el valor del medio rural no ocupado, así como la salvaguarda del ecosistema insular y su capacidad de sustentación de desarrollo urbanístico</p>
USO SECUNDARIO
<p>Se permite la instalación de mercadillos ocasionales, depósitos provisionales de materiales, circos y cualquier otra instalación temporal que se considere procedente previa autorización administrativa al efecto. La autorización de estas instalaciones garantizará el desmontaje de sus elementos y la reposición del terreno a su estado anterior.</p>
USOS INCOMPATIBLES E INTERVENCIONES PROHIBIDAS
<p>No se permitirán usos que hagan inviable el uso al que se destina este suelo</p> <p>Las actividades de carácter industrial, dotacional de ocio, deportivas o turísticas que por su carácter y naturaleza que afecten al modelo territorial previsto</p>



2.3 EQUIVALENCIAS

2.3.1 CRITERIOS PARA ESTABLECER LAS EQUIVALENCIAS

Una vez establecido los regímenes normativos, se asocia cada uno de ellos a un Área de regulación homogénea (ARH) del PIOT. Las áreas de regulación homogénea del PIOT son categorías de igual régimen básico de regulación de usos, resultado de dividir el territorio en ámbitos de ordenación que presentan cierta uniformidad interna en cuanto a sus características geográficas y morfológicas, y en cuanto a las actividades que sustentan o puede sustentar.

A continuación se establecen y justifican las equivalencias de cada una de las categorías o subcategorías de suelo rústico que define el Plan General con la correspondiente Área de regulación homogénea del PIOT. Estas equivalencias se justifican en función de los regímenes normativos de admisibilidad de usos e intervenciones que establece el Plan General para cada uno de las categorías (o subcategorías) de suelo rústico, y por comparación con los correspondientes regímenes básicos del ARH correspondiente. Además, para cada una de estas equivalencias se justifican expresamente los siguientes aspectos:

- a) **OBJETIVOS COINCIDENTES:** Que los objetivos de ordenación del Plan sobre la categoría o subcategoría son coherentes con los señalados por el PIOT sobre el ARH a la cual se hace equivalente.
- b) **USO PRINCIPAL COINCIDENTE:** Que el uso principal establecido por el Plan es coincidente con el señalado por el PIOT para el ARH o es un subordinado de aquel.
- c) **USOS INCOMPATIBLES COINCIDENTES:** Que el Plan prohíbe todos los usos pomenorizados que el PIOT establece como incompatibles en el ARH, así como los subordinados de aquellos. No obstante, excepcionalmente, algunos de tales usos podrán tener asignado el carácter de compatible por el Plan siempre que se justifique expresamente que, con los límites derivados de las restantes condiciones, su admisibilidad es conveniente y no resulta contraria a los objetivos y criterios de ordenación establecidos por el PIOT sobre el ARH de que se trate.
- d) **INTERVENCIONES PROHIBIDAS COINCIDENTES:** Que el Plan prohíba las intervenciones prohibidas por el PIOT en ARH. No obstante, podrán aplicarse los criterios de excepcionalidad del párrafo anterior.
- e) En el caso de que el Plan prohíba usos que en el ARH tengan carácter de secundarios, que tal prohibición es compatible con los criterios y objetivos de ordenación señalados por el PIOT para esa ARH.
- f) La compatibilidad de las condiciones de admisibilidad que establezca el Plan sobre los usos e intervenciones que no estén contemplados en la correspondiente ARH, respecto a los criterios y objetivos de ordenación señalados por el PIOT para esa ARH.



2.3.2 RESUMEN DE ARH DEL PIOT Y CATEGORÍAS DE SUELO RÚSTICO DEL PLAN GENERAL

A continuación se detallan, a modo de resumen, las diferentes Áreas de Regulación Homogénea que establece el PIOT en el Título II, Capítulo 3: Las Áreas de regulación homogénea.

ÁREAS DE REGULACIÓN HOMOGÉNEA DEL PIOT		
ÁREAS DE PROTECCIÓN AMBIENTAL	PROTECCIÓN AMBIENTAL 1	1.Montañas
		2.Barrancos
		3.Laderas
		4.Malpaisés y Llanos
	PROTECCIÓN AMBIENTAL 2	1.Bosques consolidados
		2.Bosques potenciales
PROTECCIÓN AMBIENTAL 3	1.Costeras	
	2.Marinas	
ÁREAS DE PROTECCIÓN ECONÓMICA	1.PROTECCIÓN ECONÓMICA 1	
	2.PROTECCIÓN ECONÓMICA 2	
	3.PROTECCIÓN ECONÓMICA 3	
ÁREAS DE PROTECCIÓN TERRITORIAL		
ÁREAS DE INTERÉS ESTRATÉGICO		
ÁREAS URBANAS*		
ÁREAS DE EXPANSIÓN URBANA*		

*Las áreas urbanas y las áreas de expansión urbana se desarrollan en el capítulo 3.

A continuación se muestran, a modo de resumen, las diferentes categorías y subcategorías de suelo rústico, que están asociadas a un régimen normativo de admisibilidad de usos, establecidos por el Plan General.

CATEGORÍAS Y SUBCATEGORÍAS DE SUELO RÚSTICO EN EL PLAN GENERAL		
VALORES AMBIENTALES	PROTECCIÓN PAISAJÍSTICA	PAI MONTAÑAS
		PAI BARRANCOS
		PAI LADERAS
		PAI MALPAÍSES Y LLANOS
	PROTECCIÓN NATURAL	AMB-1 PARQUE RURAL DE TENO
		AMB-2 ZONA COSTERA
PROTECCIÓN COSTERA	COS	
VALORES ECONÓMICOS	PROTECCIÓN AGRARIA	AGR-1
		AGR-2
	PROTECCIÓN DE INFRAESTRUCTURAS	
PROTECCIÓN HIDROLÓGICA		
PROTECCIÓN TERRITORIAL		
ASENTAMIENTOS RURALES*		

*Los asentamientos rurales se desarrollan en el capítulo 3.

2.3.3 TABLAS DE EQUIVALENCIAS ENTRE CATEGORÍAS DE SUELO Y ARH

CATEGORÍA O SUBCATEGORÍA DEL PLAN				ÁREA DE REGULACIÓN HOMOGÉNEA DEL PIOT			
SUELO RÚSTICO DE PROTECCIÓN PAISAJÍSTICA				AREA DE PROTECCION AMBIENTAL 1			
MALPAÍSES Y LLANOS	BARRANCOS	MONTAÑAS	LADERAS	1.MALPAÍSES Y LLANOS	2.BARRANCOS	3.MONTAÑAS	4.LADERAS
a) OBJETIVOS COINCIDENTES							
<p>Garantizar la protección y conservación de los recursos naturales a ellas vinculados. Este objetivo se concreta en:</p> <ul style="list-style-type: none"> -La preservación de su estructura física, geomorfológica y paisajística, así como los ecosistemas asociados. -La eliminación de los impactos existentes, como las antiguas extracciones de la Montaña de Taco o movimientos de tierra de los Malpaíses y Llanos. -Conservar, restaurar y extender la cobertura de las masas de vegetación autóctona existente, con la finalidad de evitar la erosión de los terrenos y potenciar la identidad del territorio en su conjunto. 				<p>Garantizar la protección y conservación de los recursos naturales a ellas vinculados. Este objetivo se concreta en:</p> <ul style="list-style-type: none"> -La preservación de su estructura física, geomorfológica y paisajística, así como los ecosistemas asociados. -La mejora y la recuperación del paisaje, incluyendo la eliminación tanto de los impactos existentes, especialmente los que afectan a la orografía natural, como de infraestructuras, construcciones y cualesquiera otros elementos artificiales fuera de uso o que resulten incompatibles con los objetivos de ordenación. -Conservar, restaurar y extender la cobertura de las masas de vegetación autóctona existente, con la finalidad de evitar la erosión de los terrenos y potenciar la identidad del territorio en su conjunto. 			
EL OBJETIVO DE ORDENACIÓN DEL PLAN ES COHERENTE CON LOS SEÑALADOS POR EL PIOT PARA ESTA ARH							
b) USOS PRINCIPALES COINCIDENTES							
Conservación, orientado hacia la preservación natural.				Conservación, orientado hacia la preservación natural.			
EL USO PRINCIPAL ESTABLECIDO POR EL PLAN ES COINCIDENTE CON EL SEÑALADO POR EL PIOT PARA ESTA ARH							
c) USOS INCOMPATIBLES COINCIDENTES							
<ul style="list-style-type: none"> -El tránsito con vehículos de motor fuera de los viarios de circulación rodada. -Los industriales, los terciarios, turísticos y los residenciales (salvo campamentos de educación ambiental y de la naturaleza en los malpaíses-llanos y en las laderas. -Los usos agrícolas salvo en zonas que hayan estado en producción con anterioridad. 				<ul style="list-style-type: none"> -El tránsito con vehículos de motor fuera de los viarios de circulación rodada. -Los industriales, los terciarios, los turísticos (salvo los establecimientos de turismo rural en laderas) y los residenciales 			
EL PLAN ESTABLECE COMO INCOMPATIBLES LOS USOS INCOMPATIBLES QUE ESTABLECE EL PIOT PARA ESTA ARH							
d) INTERVENCIONES PROHIBIDAS COINCIDENTES							
<ul style="list-style-type: none"> -Las alteraciones del relieve original y de los ecosistemas asociados. -En los barrancos, todas las que puedan reducir el cauce o deteriorar la calidad del agua en su caso. En los barrancos se permitirá su cruce mediante puentes que cumplan las condiciones anteriores, su cruce por nuevos viarios. -En la estructura catastral las de segregaciones y parcelaciones. -Todas las que afecten negativamente a la flora y fauna. -Todos los movimientos de tierra, salvo los de rehabilitación orográfica, sin modificar la composición del suelo basal de que trate. -Las intervenciones sobre la red viaria y de acceso, salvo las de conservación y mejora de los elementos existentes. -Las intervenciones de instalaciones se limitarán solamente a las que sirvan exclusivamente a los objetivos de ordenación formulados, sean estrictamente necesarias y la solución sea la de menor impacto, de acuerdo a la correspondiente evaluación. -Todas las de edificación, salvo las obras de rehabilitación de inmuebles existentes de valor etnográfico o que sirvan para la protección de yacimientos arqueológicos. 				<ul style="list-style-type: none"> -Las alteraciones del relieve original y de los ecosistemas asociados. -En los barrancos, todas las que puedan reducir el cauce o deteriorar la calidad del agua en su caso. En los barrancos se permitirá su cruce mediante puentes que cumplan las condiciones anteriores, su cruce por nuevos viarios. -En la estructura catastral las de segregaciones y parcelaciones. -Todas las que afecten negativamente a la flora y fauna. -Todos los movimientos de tierra, salvo los de rehabilitación orográfica, sin modificar la composición del suelo basal de que trate. -Las intervenciones sobre la red viaria y de acceso, salvo las de conservación y mejora de los elementos existentes. -Las intervenciones de instalaciones se limitarán solamente a las que sirvan exclusivamente a los objetivos de ordenación formulados, sean estrictamente necesarias y la solución sea la de menor impacto, de acuerdo a la correspondiente evaluación. -Todas las de edificación, salvo las obras de rehabilitación de inmuebles existentes de valor etnográfico o que sirvan para protección de yacimientos arqueológicos. 			
EL PLAN PROHIBE LAS INTERVENCIONES PROHIBIDAS POR EL PIOT EN ESTA ARH							
e) USOS SECUNDARIOS DE LA ARH PROHIBIDOS POR EL PLAN							
EL PLAN NO PROHIBE USOS QUE EL PIOT ESTABLEZCA COMO SECUNDARIO PARA ESTA ARH							
f) COMPATIBILIDAD DE LOS USOS NO CONTEMPLADOS EN LA ARH							
EL PLAN NO ESTABLECE USOS E INTERVENCIONES QUE NO ESTÉN CONTEMPLADOS EN ESTA ARH							



CATEGORÍA O SUBCATEGORÍA DEL PLAN	ÁREA DE REGULACIÓN HOMOGÉNEA DEL PIOT
<p>PROTECCIÓN NATURAL AMB-1 PARQUE RURAL DE TENO</p>	<p>NO HAY EQUIVALENCIA CON NINGUNA ARH</p>
<p>JUSTIFICACIÓN SOBRE LA NO EQUIVALENCIA CON NINGÚN ARH</p>	
<p>El Parque rural de Teno se encuentra fuera de las competencias de regulación urbanística del Plan General de Buenavista, ya que su ordenación y justificación de adaptación al PIOT corresponde a su Plan Rector de Uso y Gestión.</p>	

CATEGORÍA O SUBCATEGORÍA DEL PLAN	ÁREA DE REGULACIÓN HOMOGÉNEA DEL PIOT
<p>PROTECCIÓN NATURAL AMB-2 ZONA COSTERA</p>	<p>PROTECCIÓN AMBIENTAL 3, 1 COSTERAS</p>
<p>a) OBJETIVOS COINCIDENTES</p>	
<p>El objetivo general de esta área es la conservación y aprovechamiento sostenido de sus recursos naturales, haciéndolo compatible con el uso público. Este objetivo se concreta en:</p> <ul style="list-style-type: none"> -Asegurar la integridad del Dominio Público Marítimo-Terrestre. -Garantizar la conservación de los ambientes más sensibles de la franja costera. -Regular la utilización del litoral en función de su capacidad de acogida para evitar su degradación. -Optimizar el aprovechamiento colectivo de un recurso escaso como es el espacio costero. 	<p>La conservación y aprovechamiento sostenido de sus recursos naturales compatible con su disfrute por la colectividad. Este objetivo general se pormenoriza en los siguientes:</p> <ul style="list-style-type: none"> -Asegurar la integridad del Dominio Público Marítimo-Terrestre, garantizando el uso público del mar, de su ribera y de la mayor parte del ámbito costero. -Garantizar la conservación de los ambientes más sensibles del medio marino insular, fomentando una política de protección activa de los mismos. -Regular la utilización del litoral y garantizar el aprovechamiento sostenido de sus recursos, estableciendo un régimen de usos adecuado a sus características y capacidad de acogida, y las cautelas necesarias para evitar su degradación. -Lograr que la distribución de los distintos usos e infraestructuras costeras alcance la máxima racionalidad a fin de optimizar el aprovechamiento colectivo de un recurso escaso, como es el espacio costero.
<p>EL OBJETIVO DE ORDENACIÓN DEL PLAN ES COHERENTE CON LOS SEÑALADOS POR EL PIOT PARA ESTA ARH</p>	
<p>b) USOS PRINCIPALES COINCIDENTES</p>	
<p>Conservación, orientado a la conservación activa.</p>	<p>Conservación, orientado a la conservación activa.</p>
<p>EL USO PRINCIPAL ESTABLECIDO POR EL PLAN ES COINCIDENTE CON EL SEÑALADO POR EL PIOT PARA ESTA ARH</p>	
<p>c) USOS INCOMPATIBLES COINCIDENTES</p>	
<ul style="list-style-type: none"> -El tránsito con vehículos de motor fuera de los viarios de circulación rodada, del que quedarán excluidos los recorridos paralelos a la costa, que serán exclusivamente peatonales. -Entre los productos primarios, la agricultura, ganadería, la caza, así como los mineros extractivos. -Los industriales, de cualquier tipo -Los terciarios, salvo kioscos o terrazas en los lugares que señale el plan especial. -Los turísticos 	<ul style="list-style-type: none"> -El tránsito con vehículos de motor fuera de los viarios de circulación rodada, -Entre los productos primarios, la ganadería y la caza, así como los mineros extractivos. -Los industriales, salvo instalaciones propias e interiores de un recinto portuario. -Los terciarios, salvo puestos de venta, kioscos o terrazas y edificaciones aisladas de hostelería y/o reunión de público en general -Los turísticos, salvo los relacionados como secundarios, y los residenciales.
<p>EL PLAN ESTABLECE COMO INCOMPATIBLES LOS USOS INCOMPATIBLES QUE ESTABLECE EL PIOT PARA ESTA ARH</p>	
<p>d) INTERVENCIONES PROHIBIDAS COINCIDENTES</p>	
<p>No se establecen Intervenciones prohibidas en el Plan</p>	<p>No se establecen Intervenciones prohibidas en el PIOT</p>
<p>EL PLAN NO ESTABLECE INTERVENCIONES PROHIBIDAS AL IGUAL QUE EL PIOT PARA ESTA ARH</p>	
<p>e) USOS SECUNDARIOS DE LA ARH PROHIBIDOS POR EL PLAN</p>	
<p>EL PLAN NO PROHÍBE USOS QUE EL PIOT ESTABLEZCA COMO SECUNDARIO PARA ESTA ARH</p>	
<p>f) COMPATIBILIDAD DE LOS USOS NO CONTEMPLADOS EN LA ARH</p>	
<p>EL PLAN NO ESTABLECE USOS E INTERVENCIONES QUE NO ESTÉN CONTEMPLADOS EN ESTA ARH</p>	



CATEGORÍA O SUBCATEGORÍA DEL PLAN	ÁREA DE REGULACIÓN HOMOGÉNEA DEL PIOT
PROTECCIÓN COSTERA	NO HAY EQUIVALENCIA CON NINGUNA ARH
JUSTIFICACIÓN SOBRE LA NO EQUIVALENCIA CON NINGÚN ARH	
<p>Esta categoría de suelo rústico se dispone a los efectos de la aplicación de la Ley de Costas siendo compatible con las otras categorías de suelo rústico establecidos en el Plan General por lo que no es necesaria su equivalencia con ninguna ARH del PIOT. En cualquier caso esta categoría de suelo se superpone siempre con otras categorías de suelo rústico cuya equivalencia ya está justificada en este documento.</p>	

CATEGORÍA O SUBCATEGORÍA DEL PLAN	ÁREA DE REGULACIÓN HOMOGÉNEA DEL PIOT
SUELO RÚSTICO DE PROTECCIÓN AGRARIA 1	AREA DE PROTECCION ECONOMICA 3
SUELO RÚSTICO DE PROTECCIÓN AGRARIA 2	AREA DE PROTECCION ECONOMICA 1
a) OBJETIVOS COINCIDENTES	
<p>PROTECCIÓN AGRARIA 1 El objetivo fundamental de la delimitación de estas áreas es la conservación de la actividad agrícola, que ha supuesto un costoso proceso de transformación territorial y la creación de un paisaje característico, al tiempo que se compatibiliza con la creación de un modelo turístico singular integrado en el entorno en que se implanta.</p> <p>PROTECCIÓN AGRARIA 2 -La protección de los suelos de mayor capacidad agrológica, preservándolos de los procesos de urbanización, así como de cualquier otro tipo de actividad o intervención que pueda suponer un deterioro de los paisajes que conforman. -El mantenimiento y recuperación de las actividades agrícolas tradicionales. -El fomento y diversificación de la base productiva agrícola.</p>	<p>-La protección de los suelos de mayor capacidad agrológica y en los que se han realizado mayores inversiones, preservándolos de los procesos de urbanización, así como de cualquier tipo de actividad o intervención que pueda suponer un deterioro de los paisajes que conforman. -El mantenimiento y recuperación de las actividades agrícolas tradicionales, para lograr tanto la conservación de los recursos paisajísticos como la mejora de las condiciones de vida de un importante sector de la población tinerfeña. -El fomento y diversificación de la base productiva agrícola, contribuyendo tanto a los objetivos territoriales como a la economía insular a partir de un modelo de desarrollo sostenible basado en los recursos propios.</p>
EL OBJETIVO DE ORDENACIÓN DEL PLAN ES COHERENTE CON LOS SEÑALADOS POR EL PIOT PARA ESTA ARH	
b) USOS PRINCIPALES COINCIDENTES	
El uso agrícola.	El uso agrícola
EL USO PRINCIPAL ESTABLECIDO POR EL PLAN ES COINCIDENTE CON EL SEÑALADO POR EL PIOT PARA ESTA ARH	
c) USOS INCOMPATIBLES COINCIDENTES	
<ul style="list-style-type: none"> - El tránsito con vehículos de motor, fuera de los viarios de circulación rodada. - Los dotacionales, salvo aquellos ya existentes. - Los industriales no relacionados con la actividad agraria. - Los terciarios tradicionales en todas sus categorías, así como las grandes superficies y complejos comerciales. - Los establecimientos turísticos, salvo los admisibles, según lo dispuesto en el párrafo anterior - Los residenciales, salvo los que puedan permitirse con carácter secundario de acuerdo a lo regulado en el apartado 2 anterior. 	<ul style="list-style-type: none"> - El tránsito con vehículos de motor fuera de los viarios de circulación rodada. - Los dotacionales, salvo aquellos ya existentes. - Los industriales, salvo los que al estar vinculados a la producción agropecuaria del ámbito concreto, pueden permitirse con carácter secundario. - Los terciarios tradicionales en todas sus categorías, así como las grandes superficies y complejos comerciales. - Los establecimientos turísticos, salvo los admisibles según lo dispuesto en el párrafo anterior. - Todos los residenciales salvo los que puedan permitirse con carácter secundario de acuerdo a lo regulado en el apartado 2 anterior.
EL PLAN ESTABLECE COMO INCOMPATIBLES LOS USOS INCOMPATIBLES QUE ESTABLECE EL PIOT PARA ESTA ARH	
d) INTERVENCIONES PROHIBIDAS COINCIDENTES	
<ul style="list-style-type: none"> - Las segregaciones de las que resulten fincas de dimensiones menores a la unidad mínima de cultivo y las parcelaciones urbanísticas. - Los movimientos de tierra y explanación que no vengan justificados por la creación de explotaciones agrarias. - El trazado de nuevas pistas y caminos, debiendo limitarse las actuaciones a las pistas y caminos existentes o los definidos explícitamente por el planeamiento. En los ámbitos de protección económica se prohíbe la creación de vías de características urbanas. - Los soportes publicitarios - Las intervenciones de edificación de nueva planta, salvo aquellas que se destinen a alojar actividades del uso agrícola principal o bien de alguno de los usos secundarios explícitamente relacionados. - Las construcciones de nueva planta que no se encuentren 	<ul style="list-style-type: none"> - Segregaciones de las que resulten fincas de dimensiones menores a la unidad mínima de cultivo que fuera de aplicación en el ámbito de ordenación que se trate, y las de parcelación urbanística. - Movimientos de tierra de explanación, salvo en los ámbitos adscritos a áreas de protección económica 1 y siempre que las obras se justifiquen en el pertinente proyecto de explotación agraria; las de extracción, salvo en los ámbitos extractivos delimitados por el PIOT. - Nuevo trazado de pistas y caminos, salvo cuando, con carácter excepcional y debidamente justificado, se recojan en los planes competentes, según la regulación del capítulo 2 del Título 1. En todo caso, cualquier intervención permitida de este tipo habrá de realizarse sobre viarios definidos explícitamente por el planeamiento. En los ámbitos de protección económica se prohíbe la creación de vías de características urbanas. - Los soportes publicitarios - Las intervenciones de edificación de nueva planta, salvo aquellas



entre las señaladas en este artículo, destinadas al uso principal agrícola o bien a alguno de los usos secundarios explícitamente señalados en este artículo

que se destinen a alojar actividades del uso agrícola principal o bien de alguno de los usos secundarios explícitamente relacionados.

EL PLAN PROHÍBE LAS INTERVENCIONES PROHIBIDAS POR EL PIOT EN ESTA ARH

e) USOS SECUNDARIOS DE LA ARH PROHIBIDOS POR EL PLAN

Explotaciones ganaderas, granjas y corrales.

Se consideran explotaciones ganaderas y corrales aquellas instalaciones destinadas a usos ganaderos y de cría de animales que debido a sus características específicas hayan de situarse necesariamente fuera de los núcleos de población. Requieren para su instalación de calificación Territorial y deberán cumplir con la normativa sectorial que las regule, especialmente las normas zootécnicas de manejo; tratamiento y evacuación residual.

En la Isla Baja de Buenavista, dada su pequeña extensión y los usos que se proponen en este Plan Especial, no resultan compatibles las explotaciones de ganado porcino, caballar, vacuno, caprino y ovino, por lo que quedan prohibidas. Se autorizan únicamente en el suelo Rústico de Protección Agrícola 2 (AGR-2) las de aves de corral y conejos, siempre que estén situadas a una distancia mínima de 700m de los núcleos urbanos y asentamientos rurales y cumplan las siguientes condiciones:

-La superficie mínima de la finca será de 5000m²

Separación a linderos de 15 m como mínimo

Altura máxima de 1 planta o 4'5 m. de altura reguladora máxima en cualquier punto del terreno. No se admiten sótanos que no vengan impuestos por las condiciones topográficas del terreno.

-Longitud máxima de fachadas. Ningún alojamiento ganadero de nueva creación puede tener una longitud de fachada superior a 20 m.

Los usos ambientales, especialmente actividades propias de la conservación activa, la corrección de la erosión, mantenimiento de los suelos y la difusión de aspectos medioambientales y agrícolas.

En el suelo rústico de Protección Agrícola 2 (AGR-2) podrán autorizarse aulas de la Naturaleza, campamentos escolares, granjas escuelas y usos complementarios del turismo rural relacionados con la naturaleza, siempre que se cumplan las siguientes condiciones:

-La superficie mínima de la finca será de 15000m² y la edificabilidad será menor de 0,10m².

-Será necesario calificación territorial

-Estas edificaciones se construirán usando materiales del lugar y se propondrán de tal manera que se cauce el menor impacto en el medio físico y en el paisaje natural. Los cerramientos de parcela serán preferiblemente vegetales. La altura será de 1 planta o 4 m de altura reguladora máxima en cualquier punto del terreno.

Los turísticos en las categorías de establecimientos de turismo rural y los campamentos de turismo.

Infraestructuras. Podrán autorizarse igualmente los usos de infraestructuras de instalaciones complementarias que deban situarse en este tipo de suelo, para garantizar un correcto funcionamiento de la estructura urbana y referidas al abastecimiento de agua, suministro de energía eléctrica, red de telecomunicaciones, evacuación de aguas residuales, parque eólicos etc.

- **Los usos ambientales**, especialmente actividades propias de la conservación activa de corrección de la erosión y mantenimiento de los suelos.

- **Los usos ganaderos**, regulados diferencialmente para cada ámbito agrícola según sus características específicas y objetivos de ordenación, y en desarrollo de las condiciones del capítulo 4 del Título III.

- **Los minero-extractivos** exclusivamente en los ámbitos extractivos delimitados por el PIOT en el capítulo 5 del Título III.

- **Los usos industriales**, tanto de producción como de almacenamiento, sólo en las áreas de protección económica 1 y siempre que estén vinculados directamente a las actividades agropecuarias del ámbito. Las instalaciones que fueran necesarias para las áreas de protección económica 2 se emplazarán en los núcleos rurales cercanos.

- **Los turísticos** en las categorías de establecimientos turísticos de naturaleza, los establecimientos de turismo rural, las instalaciones turístico-recreativas y los campamentos de turismo. En cualquier caso, las normas de los usos turísticos se desarrollarán atendiendo a las condiciones específicas de cada ámbito agrícola y según lo establecido en el capítulo 7 del Título III.

- **El uso residencial** en sus modalidades de vivienda vinculada a explotaciones productivas y vivienda rural en las zonas que hayan sido delimitadas como asentamiento rural o asentamiento agrícola.

EL PLAN NO PROHÍBE USOS QUE EL PIOT ESTABLEZCA COMO SECUNDARIO PARA ESTA ARH

f) COMPATIBILIDAD DE LOS USOS NO CONTEMPLADOS EN LA ARH

EL PLAN NO ESTABLECE USOS E INTERVENCIONES QUE NO ESTÉN CONTEMPLADOS EN ESTA ARH



CATEGORÍA O SUBCATEGORÍA DEL PLAN	ÁREA DE REGULACIÓN HOMOGÉNEA DEL PIOT
SUELO RÚSTICO DE PROTECCIÓN HIDROLÓGICA	NO HAY EQUIVALENCIA CON NINGUNA ARH
JUSTIFICACIÓN SOBRE LA NO EQUIVALENCIA CON NINGÚN ÁRH	
<p>Esta categoría de suelo se dispone con la finalidad de proteger las cuencas y los cauces de los barrancos, evitar los procesos erosivos e incrementar y racionalizar el uso de los recursos hídricos, tanto en el suelo como en el subsuelo. La regulación de este suelo la establece el consejo Insular de Aguas de Tenerife, siguiendo los criterios del Plan Hidrológico de Tenerife y la Ley de Aguas de Canarias.</p>	

CATEGORÍA O SUBCATEGORÍA DEL PLAN	ÁREA DE REGULACIÓN HOMOGÉNEA DEL PIOT
SUELO RÚSTICO DE PROTECCIÓN DE INFRAESTRUCTURAS	NO HAY EQUIVALENCIA CON NINGUNA ARH
JUSTIFICACIÓN SOBRE LA NO EQUIVALENCIA CON NINGÚN ÁRH	
<p>Esta categoría de suelo se dispone a efectos administrativos y sus determinaciones vienen reguladas por la legislación sectorial (Ley de carreteras de canarias, Ley de Aguas...).</p>	

CATEGORÍA O SUBCATEGORÍA DEL PLAN	ÁREA DE REGULACIÓN HOMOGÉNEA DEL PIOT
SUELO RÚSTICO DE PROTECCIÓN TERRITORIAL	→ AREA DE PROTECCION TERRITORIAL
a) OBJETIVOS COINCIDENTES	
<p>Preservar el modelo territorial, sus peculiaridades esenciales y específicas, y el valor del medio rural no ocupado, así como la salvaguarda del ecosistema insular y su capacidad de sustentación de desarrollo urbanístico tal como establece el artículo 55.d de la LOTENC</p>	<p>La preservación de aquellos suelos que constituyen un reserva de suelo de cara a futuros usos y donde se preservan valores de identidad y paisajísticos ligados al suelo rural no ocupado; por otra parte disponer suelos capaces de cumplir cualesquiera de las finalidades que se definen para este tipo de suelo en el PIOT</p>
EL OBJETIVO DE ORDENACIÓN DEL PLAN ES COHERENTE CON LOS SEÑALADOS POR EL PIOT PARA ESTA ARH	
b) USOS PRINCIPALES COINCIDENTES	
<p>aquellos previstos en el Suelo Rústico de Protección Agraria.</p>	<p>El mismo que en el área de protección económica 1.</p>
EL USO PRINCIPAL ESTABLECIDO POR EL PLAN ES COINCIDENTE CON EL SEÑALADO POR EL PIOT PARA ESTA ARH	
c) USOS INCOMPATIBLES COINCIDENTES	
EL PLAN ESTABLECE COMO INCOMPATIBLES LOS USOS INCOMPATIBLES QUE ESTABLECE EL PIOT PARA ESTA ARH	
d) INTERVENCIONES PROHIBIDAS COINCIDENTES	
EL PLAN PROHÍBE LAS INTERVENCIONES PROHIBIDAS POR EL PIOT EN ESTA ARH	
e) USOS SECUNDARIOS DE LA ARH PROHIBIDOS POR EL PLAN	
EL PLAN NO PROHÍBE USOS QUE EL PIOT ESTABLEZCA COMO SECUNDARIO PARA ESTA ARH	
f) COMPATIBILIDAD DE LOS USOS NO COMTEMPLADOS EN LA ARH	
EL PLAN NO ESTABLECE USOS E INTERVENCIONES QUE NO ESTÉN CONTEMPLADOS EN ESTA ARH	

A modo de resumen se reflejan las equivalencias entre ARH y Categorías y subcategorías del Plan.

CATEGORÍAS Y SUBCATEGORÍAS DEL PLAN GENERAL		ÁREAS DE REGULACIÓN HOMOGÉNEA DEL PIOT	
PROTECCIÓN PAISAJÍSTICA	MONTAÑAS	PROTECCIÓN AMBIENTAL 1	MONTAÑAS
	BARRANCOS		BARRANCOS
	LADERAS		LADERAS
	MALPAÍSES Y LLANOS		MALPAÍSES Y LLANOS
PROTECCIÓN NATURAL	PARQUE RURAL DE TENO	NO HAY EQUIVALENCIA CON NINGUNA ARH	
	ZONA COSTERA	PROTECCIÓN AMBIENTAL 3	1. COSTERAS
PROTECCIÓN COSTERA	COS	NO HAY EQUIVALENCIA CON NINGUNA ARH	
PROTECCIÓN AGRARIA	AGR-1	PROTECCIÓN ECONÓMICA 2 PROTECCIÓN ECONÓMICA 3	
	AGR-2	PROTECCIÓN ECONOMICA 1	
PROTECCIÓN DE INFRAESTRUCTURAS		NO HAY EQUIVALENCIA CON NINGUNA ARH	
PROTECCIÓN HIDROLÓGICA		NO HAY EQUIVALENCIA CON NINGUNA ARH	
PROTECCIÓN TERRITORIAL		PROTECCIÓN TERRITORIAL	



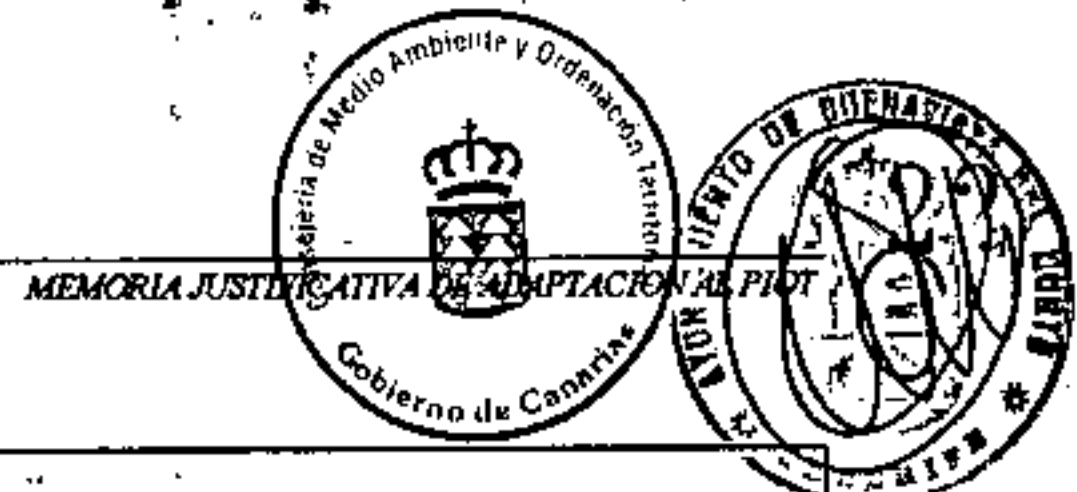
2.4 READSCRIPCIONES

Se enumeran a continuación aquellos recintos cuyo régimen normativo del Plan General se asocia a un Área de Regulación Homogénea distinta a la que le corresponde según la equivalencia establecida. Estos recintos están numerados y se justifica en cada uno de ellos la readscripción que hace el Plan General a otra ARH.

READSCRIPCIÓN Nº1		
ARH del PIOT	CATEGORIA DEL PLAN	ARH EQUIVALENTE
Protección ambiental 2	Protección Agraria 1	Protección Económica 3
JUSTIFICACIÓN DE LA READSCRIPCIÓN SIGUIENDO LOS "CRITERIOS DE DELIMITACIÓN" DE LAS ARH DEL PIOT		
Se ha adscrito esta zona de protección ambiental 2 (bosque potenciales o consolidados) o protección económica 3 ya que parte de los terrenos corresponden con las partes altas de las fincas y en otros se inicia la ladera que delimita la zona del Rincón. En todo caso dado que parte de los terrenos se encuentran debajo de la carretera a Punta de Teno y está muy próximo al límite que se estableció en su día, con criterios ambientales, del Parque Rural se ha preferido que sea ese límite el de Suelo Rústico de Protección Económica 3.		

READSCRIPCIÓN Nº2		
ARH del PIOT	CATEGORIA DEL PLAN	ARH EQUIVALENTE
Protección Ambiental 2	Protección Paisajística	Protección Ambiental 1
JUSTIFICACIÓN DE LA READSCRIPCIÓN SIGUIENDO LOS "CRITERIOS DE DELIMITACIÓN" DE LAS ARH DEL PIOT		
Se ha adscrito esta zona a Protección Ambiental 1, ya que corresponde con sus condiciones físicas de hecho por tratarse de una ladera con valores ambientales. No existen bosques consolidados en esta zona. Se ha tomado el límite del Parque Rural de Teno.		

READSCRIPCIÓN Nº3		
ARH del PIOT	CATEGORIA DEL PLAN	ARH EQUIVALENTE
Protección Ambiental	Protección Agraria 2	Protección Económica 1
JUSTIFICACIÓN DE LA READSCRIPCIÓN SIGUIENDO LOS "CRITERIOS DE DELIMITACIÓN" DE LAS ARH DEL PIOT		

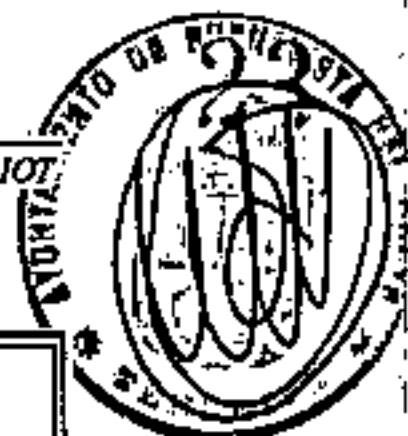


El límite del Parque Rural de Teno delimita la parte alta con antiguas fincas, que hoy ya no se cultivan en esas zonas altas. Con el fin de delimitar de forma clara el suelo de Protección Económica 1 (Protección Agraria 2 del Plan) del de Protección Ambiental 2 (Protección Paisajística del Plan) se empleó una cresta de la ladera.

READSCRIPCIÓN Nº4		
ARH del PIOT	CATEGORIA DEL PLAN	ARH EQUIVALENTE
Protección económica 3	Protección territorial	Protección Territorial
JUSTIFICACIÓN DE LA READSCRIPCIÓN SIGUIENDO LOS "CRITERIOS DE DELIMITACIÓN" DE LAS ARH DEL PIOT		
Se ha adscrito esta zona a Protección Territorial como respuesta al modelo territorial propuesto.		
Este suelo se encuentra entre dos suelos urbanizables, estando ya consolidado el del Plan Parcial El Tejar.		

READSCRIPCIÓN Nº5		
ARH del PIOT	CATEGORIA DEL PLAN	ARH EQUIVALENTE
Protección Económica 2	Protección Territorial	Protección Territorial
JUSTIFICACIÓN DE LA READSCRIPCIÓN SIGUIENDO LOS "CRITERIOS DE DELIMITACIÓN" DE LAS ARH DEL PIOT		
Se ha adscrito esta zona a Protección Territorial como respuesta al modelo territorial propuesto.		
Este suelo se encuentra además entre dos suelos urbanizables, estando ya consolidado la zona urbana del casco y el Plan Parcial El Tejar		

READSCRIPCIÓN Nº6		
ARH del PIOT	CATEGORIA DEL PLAN	ARH EQUIVALENTE
Protección económica 3	Protección Territorial	Protección Territorial
JUSTIFICACIÓN DE LA READSCRIPCIÓN SIGUIENDO LOS "CRITERIOS DE DELIMITACIÓN" DE LAS ARH DEL PIOT		
Se ha adscrito esta zona a Protección Territorial como respuesta al modelo territorial propuesto.		
Este suelo se considera fundamental para evitar la expansión del casco urbano de Buenavista hacia el Campo de Golf, reservándose para otras actividades no residenciales		

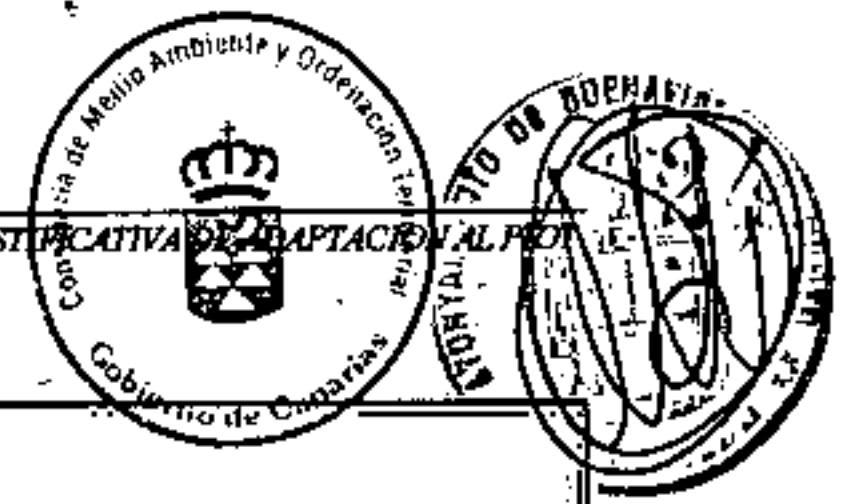


READSCRIPCIÓN N°7		
ARH del PIOT	CATEGORIA DEL PLAN	ARH EQUIVALENTE
Protección económica 3	Protección Territorial	Protección Territorial
JUSTIFICACIÓN DE LA READSCRIPCIÓN SIGUIENDO LOS "CRITERIOS DE DELIMITACIÓN" DE LAS ARH DEL PIOT		
<p>Se ha adscrito esta zona a Protección Territorial como respuesta al modelo territorial propuesto.</p> <p>Este suelo se considera fundamental para evitar la expansión del casco urbano de Buenavista hacia el Campo de Golf, reservándose para otras actividades no residenciales</p>		

READSCRIPCIÓN N°8		
ARH del PIOT	CATEGORIA DEL PLAN	ARH EQUIVALENTE
Protección Ambiental 1	Protección Territorial	Protección Territorial
JUSTIFICACIÓN DE LA READSCRIPCIÓN SIGUIENDO LOS "CRITERIOS DE DELIMITACIÓN" DE LAS ARH DEL PIOT		
<p>Se ha adscrito esta zona a Protección Territorial como respuesta al modelo territorial propuesto.</p> <p>Esta zona se encuentra fuera de barranco.</p>		

READSCRIPCIÓN N°9		
ARH del PIOT	CATEGORIA DEL PLAN	ARH EQUIVALENTE
Protección Económica 3	Protección Territorial	Protección Territorial
JUSTIFICACIÓN DE LA READSCRIPCIÓN SIGUIENDO LOS "CRITERIOS DE DELIMITACIÓN" DE LAS ARH DEL PIOT		
<p>Se ha adscrito esta zona a Protección Territorial como respuesta al modelo territorial propuesto.</p> <p>Este suelo se reserva para futuras expansiones del casco.</p>		

READSCRIPCIÓN N°10		
ARH del PIOT	CATEGORIA DEL PLAN	ARH EQUIVALENTE
Protección Ambiental 1	Protección Agraria 1	Protección Económica 3
JUSTIFICACIÓN DE LA READSCRIPCIÓN SIGUIENDO LOS "CRITERIOS DE DELIMITACIÓN" DE LAS ARH DEL PIOT		
<p>Esta zona se encuentra actualmente cultivada y en explotación y por ello se considera más adecuado su adscripción a Protección económica 3. Esta zona está fuera del barranco.</p>		



READSCRIPCIÓN N°11		
ARH del PIOT	CATEGORIA DEL PLAN	ARH EQUIVALENTE
Protección Ambiental 1	Protección Agraria 1	Protección Económica 3
JUSTIFICACIÓN DE LA READSCRIPCIÓN SIGUIENDO LOS "CRITERIOS DE DELIMITACIÓN" DE LAS ARH DEL PIOT		
Esta zona se encuentra actualmente cultivada y en explotación y por ello se considera más adecuado su adscripción a Protección económica 3. Esta zona se encuentra dentro de suelo rústico de Protección costera		

READSCRIPCIÓN N°12		
ARH del PIOT	CATEGORIA DEL PLAN	ARH EQUIVALENTE
Protección Ambiental 3	Protección Agraria 1	Protección Económica 3
JUSTIFICACIÓN DE LA READSCRIPCIÓN SIGUIENDO LOS "CRITERIOS DE DELIMITACIÓN" DE LAS ARH DEL PIOT		
Esta zona se encuentra actualmente cultivada y en explotación y por ello se considera más adecuado su adscripción a Protección económica 3. Esta zona se encuentra dentro de suelo rústico de Protección costera		

READSCRIPCIÓN N°13		
ARH del PIOT	CATEGORIA DEL PLAN	ARH EQUIVALENTE
Protección Ambiental 3	Protección Agraria 1	Protección Económica 3
JUSTIFICACIÓN DE LA READSCRIPCIÓN SIGUIENDO LOS "CRITERIOS DE DELIMITACIÓN" DE LAS ARH DEL PIOT		
Esta zona se encuentra actualmente cultivada y en explotación y por ello se considera más adecuado su adscripción a Protección económica 3. Esta zona se encuentra dentro de suelo rústico de Protección costera		

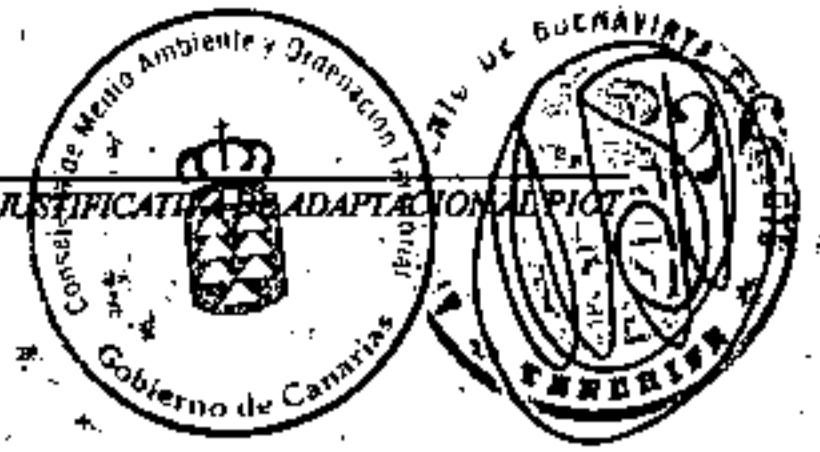
READSCRIPCIÓN N°14		
ARH del PIOT	CATEGORIA DEL PLAN	ARH EQUIVALENTE
Protección Ambiental 3	Protección Agraria 1	Protección Económica 3
JUSTIFICACIÓN DE LA READSCRIPCIÓN SIGUIENDO LOS "CRITERIOS DE DELIMITACIÓN" DE LAS ARH DEL PIOT		
Esta zona se encuentra actualmente cultivada y en explotación y por ello se considera más adecuado su adscripción a Protección económica 3. Esta zona se encuentra dentro de suelo rústico de Protección costera		



READSCRIPCIÓN N°15		
ARH del PIOT	CATEGORIA DEL PLAN	ARH EQUIVALENTE
Protección Ambiental 1	Protección Agraria 1	Protección Económica 3
JUSTIFICACIÓN DE LA READSCRIPCIÓN SIGUIENDO LOS "CRITERIOS DE DELIMITACIÓN" DE LAS ARH DEL PIOT		
Esta zona se encuentra actualmente cultivada y en explotación y por ello se considera que su adscripción a Protección económica 3 es más adecuada.		

READSCRIPCIÓN N°16		
ARH del PIOT	CATEGORIA DEL PLAN	ARH EQUIVALENTE
Protección Ambiental 1	Protección Agraria 1	Protección Económica 3
JUSTIFICACIÓN DE LA READSCRIPCIÓN SIGUIENDO LOS "CRITERIOS DE DELIMITACIÓN" DE LAS ARH DEL PIOT		
Esta zona se encuentra actualmente cultivada y en explotación y por ello se considera que su adscripción a Protección económica 3 es más adecuada.		

READSCRIPCIÓN N°17		
ARH del PIOT	CATEGORIA DEL PLAN	ARH EQUIVALENTE
Protección Ambiental 1	Protección Agraria 1	Protección Económica 3
JUSTIFICACIÓN DE LA READSCRIPCIÓN SIGUIENDO LOS "CRITERIOS DE DELIMITACIÓN" DE LAS ARH DEL PIOT		
Esta zona se encuentra actualmente cultivada y en explotación y por ello se considera que su adscripción a Protección económica 3 es más adecuada.		



3. ORDENACION DEL SUELO URBANO Y URBANIZABLE

El Plan General justifica el cumplimiento del PIOT al establecer las siguientes determinaciones sobre las áreas urbanas.

- a) La delimitación de los recintos que se clasifiquen/categoricen como suelos urbanos, urbanizables y de asentamiento rural.
- b) La definición de la estructura viaria de cada "núcleo urbano", desde los criterios de coherencia urbanística y compacidad. Los elementos viarios que completan la trama urbana deben responder y encajar con dicha estructura general.
- c) La asignación a cada "área urbana" del uso global que corresponda y, en base a éste, una regulación coherente de admisibilidad de usos pomenorizados.
- d) El "dimensionamiento" de cada núcleo y área urbana (especialmente en los de uso global residencial, pero no sólo). Este dimensionamiento debe ser coherente con las condiciones de ordenación pomenorizada de los usos y la edificación.
- e) La calificación de las parcelas con destino comunitario (dotaciones, equipamientos y espacios libres) en función de las necesidades establecidas de acuerdo al dimensionamiento de la propuesta de ordenación.



3.1 LA DELIMITACIÓN DE LOS RECINTOS URBANOS, URBANIZABLES Y ASENTAMIENTO RURAL

Este Plan General establece recintos clasificados como urbanos, tal como se establece en el apartado 2.3 de la Memoria Justificativa

2.3. SUELO URBANO.
 El Art. 50.a.1. de la LOTENC establece dos criterios para la consideración de Suelo Urbano:
 1. Contar de acceso rodado, abastecimiento de agua, evacuación de aguas residuales y suministro de energía eléctrica.
 2. Estar consolidados por la edificación los 2/3 de la superficie clasificada.
 El Art. 51.1 a. Establece un criterio más para que pueda entrar dentro de la categoría de Consolidado:
 1. Contar con pavimentación de catzada, encintado de aceras y alumbrado público.
 Sobre la base de lo anterior se han considerado los criterios para establecer el Suelo Urbano consolidado. Cuando en zonas consideradas urbanas requieran su ordenación y completar parte de las infraestructuras, se ha considerado que el suelo urbano no estaba consolidado y se ha incluido en unidades de actuación.
 En la clasificación del suelo urbano se tiene en cuenta: el Título IV Capítulo VI "Uso eficiente del suelo urbano" (Directrices 72, 73, 74 y 75), el Capítulo VII "Vivienda y suelo" (Directrices 76, 77 y 78) de la Ley de Directrices de Ordenación General y El Plan Insular de Ordenación de Tenerife.
 La mayoría de la edificación existente se encuentra situada en los cascos urbanos tradicionales. El resto suele situarse en los asentamientos rurales en el suelo rústico.
 El núcleo más importante del municipio es el casco de Buenavista. En este núcleo pueden distinguirse varias zonas de suelo urbano:
 1. a. El casco tradicional
 1. b. El Barrio Nuevo
 1. c. Zona Avenida La Constitución
 1. d. Barrio de Triana
 1. e. Zona La Cancela y La Velazca
 1. f. Zona de Los Cabildos
 El resto de núcleos del municipio donde se ha clasificado suelo urbano es el siguiente:
 -Barrio de Las Canteras
 -Zona de Las Breveritas
 -Campo de Golf

Este Plan General establece recintos clasificados como urbanizables, tal como se establece en el apartado 2.4 de la Memoria Justificativa

2.4. SUELO URBANIZABLE.
 El Plan General recoge algunos de los sectores de suelo urbanizable previstos en el planeamiento que se revisa (Suelos Aptos para Urbanizar). Otros son de nueva creación. Alguno ha reajustado sus límites para facilitar su gestión.
 Como criterios de clasificación se ha tenido en cuenta lo que establece la LOTENC en su artículo 52.2 en relación a la contigüidad con el Suelo Urbano clasificado.
 En la clasificación de este suelo urbanizable se ha tenido en cuenta: el Título IV Capítulo V "Contención del consumo de suelo urbanizable" (Directrices 65, 67, 68, 69, 70 y 71) de la Ley de Directrices de Ordenación General y el Plan Insular de Ordenación de Tenerife.

2.4.6. Los Sectores de Suelo Urbanizable de este Plan General de Buenavista.

SU Las Canteras	sector nº 1	Suelo Urbanizable Ordenado Residencial
SU Salinas	sector nº 2	Suelo Urbanizable Ordenado Residencial
SU Las Breveritas	sector nº 3	Suelo Urbanizable Ordenado Residencial
SU El Tejar	sector nº 4	Suelo Urbanizable Ordenado Residencial (en ejecución)
SU La Cuesta	sector nº 5	Suelo Urbanizable Ordenado Industrial (en ejecución)
SU Las Marinas	sector nº 6	Suelo Urbanizable Ordenado Residencial
SU El Toscal	sector nº 7	Suelo Urbanizable No Ordenado Residencial
SU Las Arenas	sector nº 8	Suelo Urbanizable No Ordenado Deportivo
SU El Cuarto	sector nº 9	Suelo Urbanizable No Sectorizado Diferido
SU Taco	sector nº 10	Suelo Urbanizable No Sectorizado Diferido



Este Plan General establece recintos clasificados como Asentamiento rural, tal como se establece en el apartado 2.5.8 de la Memoria Justificativa

2.5.8 Suelo Rústico de Asentamiento Rural

Este Plan General recoge en general como Asentamientos Rurales aquellas entidades de población existentes que contaban con un mayor o menor grado de consolidación, generalmente por cierta vinculación con las actividades agrícolas, pero cuyas características no justifican su clasificación y tratamiento como suelo urbano.

Este suelo queda regulado por el art. 55, c) 1. de la LOTENC y para su reconocimiento se ha tenido en cuenta la Directriz de Ordenación general 63 "Asentamientos rurales".

Los Asentamientos rurales considerados son los siguientes:

Dentro del Parque Rural (regulados por el Plan de Uso y Gestión del Parque)	Fuera del Parque Rural
El Palmar	La Cuesta
Las Lagunetas	Los Pasitos
Las Portelas	La Peña
Masca (tres asentamientos)	Los Molinos
Alto Carrizal	
Bajo Carrizal	
Teno Alto	

El sistema de Ordenación previsto para estos núcleos de población se establece en relación a los antiguos caminos públicos, hoy calles que se consideran como vías respecto a las cuales deberá producirse la edificación futura.

El tipo edificatorio es de Edificación Abierta o Cerrada y la Normativa específica para Asentamientos.

Rurales establece condiciones particulares, teniendo en cuenta su carácter aislado dentro del Suelo Rústico.

3.2 LA DEFINICIÓN DE LA ESTRUCTURA VIARIA

Este Plan General describe en el apartado 2.2.2. Descripción del modelo territorial, en el apartado d) de la Memoria justificativa, el sistema viario como elemento básico del modelo.

d) Los elementos básicos del modelo

La carretera de acceso (TF 42), con su primera ramificación hacia el valle de El Palmar o la segunda hacia la Punta de Teno (TF 445) o la playa Las Arenas. El casco de Buenavista y sus ensanches como segundo elemento. El campo de golf y sus usos complementarios como tercero y el soporte físico constituyen los elementos básicos con los que se construye el nuevo modelo territorial.

En el apartado 3.1 de la Memoria Justificativa se define la estructura viaria como el elemento vertebrador del municipio

3.1. LA ESTRUCTURA GENERAL DEL MUNICIPIO.

La estructura general del municipio se organiza con la carretera TF 42 que, procedente del municipio de Los Silos, pasa por el barrio de Las Canteras y llega al casco de Buenavista. A partir del casco se organiza la colonización del territorio municipal hacia el oeste con la carretera a la Punta de Teno y una desviación desde esta a la playa Las Arenas. Sigue al norte del Casco con la pista de acceso al cementerio y otras pistas agrícolas, y al este con la carretera camino a la Montaña y otras ramificaciones que cubren toda esta zona.

De esta forma, la Isla Baja y toda su zona agrícola está servida por una red de pistas cuyos ejes principales son las carreteras citadas. Las más importantes en este momento son la de acceso a Punta de Teno (TF 445), a la playa Las Arenas y al Campo de Golf. Desde el casco hacia el sur parte la TF 436 que conecta Buenavista del Norte con Santiago del Teide por Las Portelas, recorriendo todos los núcleos del Valle de El Palmar, dejando únicamente fuera de este recorrido el caserío de Teno, al que se accede por una carretera que parte de la anteriormente citada, quedando de esta forma estructurados los caseríos del Parque Rural de Teno.

En los planos de Ordenación del Municipio (Plano 05: Clasificación del suelo. Viano principal y secundario) se clasifican las vías del municipio en atención a su jerarquía en el modelo de estructura general del municipio.



3.3 ASIGNACIÓN DE USOS A CADA ÁREA URBANA.

Este Plan establece con carácter general los usos permitidos para la totalidad del territorio ordenado, y por lo tanto también para los suelo urbanos, urbanizables y asentamientos rurales, dentro de las competencias que le otorga la legislación vigente y subsidiariamente remitiendo la legislación sectorial de aplicación. La asignación de estos usos se establece en el apartado "3.2. DETERMINACIONES DE LOS USOS ESTRUCTURALES, GLOBALES Y PORMENORIZADOS" de la Memoria justificativa, distinguiéndose entre usos estructurales, globales y pormenorizados. En concreto para los usos pormenorizados en Suelo Urbano y Urbanizable se establece que:

3.4. USOS PORMENORIZADOS EN SUELO URBANO Y URBANIZABLE

El presente Plan General de Ordenación establece pormenorizadamente los usos que es posible desarrollar en los ámbitos de Suelo Urbano y, por extensión, en los Sectores de Suelo Urbanizable, atendiendo a las actividades que se pretenden desarrollar en los lugares que se han dispuesto para su ordenación.

El conjunto de Usos esencialmente Urbanos previstos en Buenavista, incluyendo el principal o característico, son los siguientes:

- Residencial
- Industrial
- Terciario
- Ocio
- Turístico y Turismo Rural

Para cada ámbito o sector de suelo se establece normativamente un Uso como Característico que coincide con aquel que va a producirse mayoritariamente mientras que se definen también aquellos que serían Compatibles con el Característico. Se consideran como Compatibles aquellas actividades que también pueden desarrollarse dentro de cada parcela pero que no se van a producir de una manera habitual.

3.4.1. Uso Residencial

El Uso Residencial es el que comprende aquellas acciones destinadas al alojamiento privado de las personas y que se realizaría en espacios destinados a una o varias familias, considerándose en el primer caso como unifamiliar y en el segundo como colectiva.

Dentro del municipio de Buenavista el uso Residencial para la vivienda se subdivide a su vez en Unifamiliar, cuando en cada parcela se edifica una sola vivienda, y colectiva cuando se edifican varias viviendas con accesos u otros elementos comunes.

En la mayoría de las zonas de los núcleos del municipio de Buenavista la altura de la edificación es dos o tres plantas. Este hecho ha propiciado que la mayoría de las viviendas sean unifamiliares. En el del casco de Buenavista, donde la altura de la edificación es de dos o tres plantas. Es donde se concentran las viviendas colectivas del municipio.

En cuanto a la propuesta del Plan General, se ha introducido las tres plantas en la zona norte del casco, fuera del recinto histórico-artístico y en otras zonas exteriores de ensanche, como las calles Camino de la Montaña o calle Teide y la zona de la calle Cruz de Toledo o calle La Estrella. La edificación abierta se ha limitado a zona de los bordes, generalmente de carreteras o caminos, como en la entrada del casco por la carretera TF 142.

En los planes parciales es donde más se emplea la edificación adosada con jardín delantero, por mantener en parte una imagen de la tradicional Ciudad Jardín.

3.4.2. Uso Industrial

Se considera como tal aquel que tiene como finalidad las operaciones de elaboración, transformación, almacenaje y distribución de todo tipo de productos. En el caso del municipio de Buenavista, el Uso Industrial está relacionado con los Talleres, Almacenaje y Garajes.

Se entiende por Uso Industrial de Talleres el relacionado con aquellas prácticas artesanales o mecánicas de pequeña magnitud y que afectan a colectivos reducidos de trabajadores.

El Uso Industrial de Almacenaje queda referido a las actividades ligadas a la conservación y distribución, tanto comercial como ligada a productos de alimentación.

El Uso Industrial de Garajes incluye aquellos espacios cubiertos destinados al acomodo, la guardia y custodia de vehículos y maquinaria, tanto de empresas de la construcción como del transporte.

Este uso se encuentra en el sector industrial La Cuesta, cuya urbanización se encuentra en ejecución y en la Unidad de Actuación Dautefflor.

3.4.3. Uso Terciario

El Uso Terciario se refiere a la prestación remunerada de bienes y servicios al público en general. Incluye entre otros los siguientes géneros: Comercial, Hostelería y las Oficinas.

Se entiende como Uso Terciario Comercial el que comporta la existencia de puntos de venta tanto individuales como agrupados y destinados a la oferta de artículos al por mayor o menor.

El Uso Terciario de Hostelería incluye aquellos espacios en los que se realizan servicios de restauración o expedición de bebidas y alimentos elaborados.

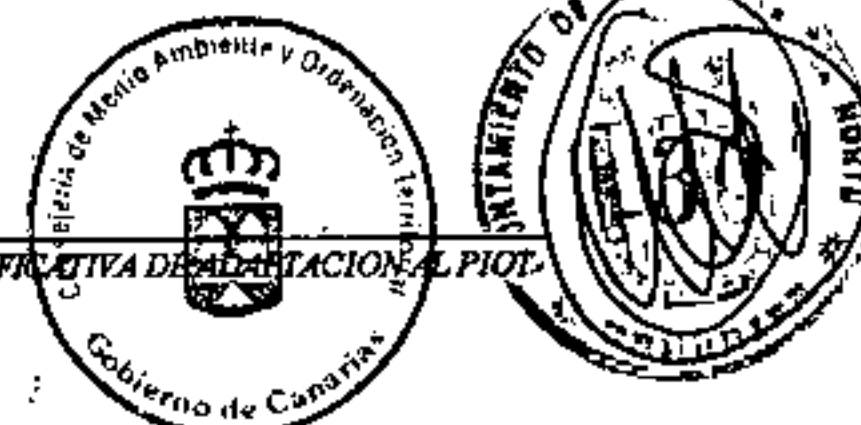
3.4.4. Uso de Ocio

Se define como Uso de Ocio aquellas actividades ligadas a la vida en relación y acompañadas en ocasiones de espectáculos o atracciones de todo tipo.

3.4.5. Uso Turístico

El Uso Turístico comprendería aquellas actividades de carácter empresarial que tienen como destino proporcionar alojamiento a visitantes eventuales y con un carácter eminentemente lucrativo.

En este municipio el turismo que se propone está relacionado, en cuanto a los alojamientos, con la práctica del golf y con el turismo rural, y todas las actividades complementarias que estos tipos de turismo requieren.



La asignación de cada uso a los distintos núcleos se refleja en los planos del N°10 al Plano N°13, Ordenación Pormenorizada del Presente Plan.

3.4 "DIMENSIONAMIENTO" DE CADA NÚCLEO Y ÁREA URBANA

Para el correcto dimensionado de los núcleos El Plan ha optado por establecer unos criterios de crecimiento que se establecen en el apartado 5.2. "CUANTIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA". En breves líneas los parámetros establecidos serían los siguientes:

5.2.3. Coeficientes de edificabilidad.

Estos coeficientes de edificabilidad, se emplean sólo a los efectos de que el cálculo del número de viviendas se aproxime más al techo del plan, cuando todo el suelo disponible se encuentre ocupado por la edificación. Con esto se quiere decir que en las zonas donde ahora se permiten tres plantas pasarán seguramente más de 30 años con las actuales edificaciones de dos plantas, incluso de una, sin renovarse. Por otro lado hay que tener en cuenta que la superficie de la parcela se ha tomado completa, sin descontar los espacios libres que quedan en el interior de las manzanas, etc.

En función de la tipología edificatoria empleada se ha asignado un coeficiente de edificabilidad para cada parcela neta, corregido en función de los criterios señalados.

C-2 le corresponde 1'00 m²c/m²s.

C-3 le corresponde 1'50 m²c/m²s.

AD-2 le corresponde 0'80 m²c/m²s.

AB-2 le corresponde 0'60 m²c/m²s.

AB-3 le corresponde 1'20 m²c/m²s.

AI le corresponde 1'00 m²c/m²s.

AD-1 le corresponde 1'25 m²c/m²s.

5.2.4. Estándar de viviendas.

En cuanto al estándar de vivienda, como en el caso anterior se hace para que el número de habitantes sea más aproximado a la situación real. En este sentido hay que tener en cuenta las viviendas existentes de superficies superiores al estándar, que tardarán muchos años en renovarse. Por otro lado muchos de los naturales de Buenavista viven en otros lugares, aunque conservan sus casas como segundas residencias o permanecen vacías. Por todo lo anterior se estima que no puede tomarse como estándar el tamaño de las viviendas que se construyen en estos momentos.

Se ha calculado una superficie construida media para cada tipología así para la edificación.

C Cerrada le corresponde 130 m²c/viv.

AB Edificación abierta le corresponde 160 m²c/viv.

AD Adosada le corresponde 150 m²c/viv.

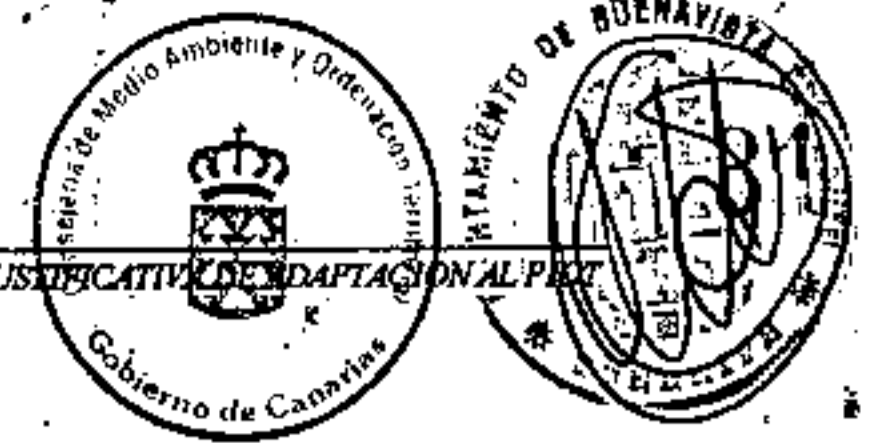
Para los asentamientos rurales se computa una vivienda por parcela, estimándose la parcela media de 300 m².

6.2.5. Número total de viviendas y ocupación media.

Para el cálculo total de viviendas hay que tener en cuenta la superficie dedicada a otros usos, por lo que debe descontarse la superficie de la planta baja, que por lo general no tiene uso residencial, salvo en las edificaciones de una planta. Generalmente el uso es comercial o de "salón" en la tipología de Salón y vivienda. En este sentido habrá que considerar que el 60% de la superficie se dedica a vivienda (coeficiente 0'6). Por otro lado el número de habitantes por vivienda se ha estimado en 2'5 personas por vivienda.

En cuanto al número estimado de 2'5 personas por vivienda, hay que tener en cuenta que el índice de natalidad de España está entre los más bajos de Europa, por otro lado en los núcleos del norte de la Isla, como Buenavista, la población está envejecida, donde hay muchos ancianos que viven solos, pero no solamente ancianos, el número de españoles que viven solos es el doble que hace 10 años y sigue aumentando considerablemente. Solteros, divorciados y personas mayores aumentan diariamente esta estadística. La familia tradicional empieza a ser minoritaria y hoy se puede vivir sucesivamente solo, en pareja, procrear, separarse, emparejarse sin convivir, etc.

A modo de resumen las previsiones de crecimiento para el municipio de Buenavista, se pueden resumir en la siguiente tabla, donde está reflejado la edificabilidad potencial en función de la superficie bruta de los núcleos. En función de esa edificabilidad se estima un número máximo de viviendas y de población estimada.



3.5 JUSTIFICACIÓN DE LAS PREVISIONES DEL P.G.O. DE BUENAVISTA

3.5.1. BUENAVISTA UN PUEBLO AGRÍCOLA DEL NORTE DE TENERIFE

El municipio de Buenavista, como otros del Norte de Tenerife, cuya actividad principal ha sido la agricultura, se mantienen desde hace muchos años entre 5.000 y 6.000 habitantes. Estos municipios, tienen que hacer grandes esfuerzos para mantener la población, especialmente a los jóvenes que se desplazan al sur de la Isla, donde se encuentran los puestos de trabajo.

La situación de Buenavista en la "punta" noroeste de la Isla hace que sea, más bien final de un trayecto, que lugar de paso. Esto quedará evidenciado con el cierre del anillo insular.

Cerca del 70% de la superficie del municipio se encuentra dentro del espacio natural protegido del Parque Rural de Teno. El Plan General se centra fundamentalmente en la Isla Baja del municipio, donde se hallan los núcleos principales, las actividades agrícolas de exportación y las nuevas actividades (Campo de Golf).

Este municipio, cuenta con toda una serie de equipamientos y dotaciones (educativas, sociales, administrativas, deportivas, sanitarias, de orden público, etc.) cuya rentabilidad social, en general, requeriría casi el doble de la población actual.

3.5.2 LOS VALORES DEL MUNICIPIO

Este municipio tiene y conserva grandes valores ambientales, naturales y paisajísticos. Desde su especial formación geológica, a la limitada presión que se ejercido sobre su territorio.

Incluso la transformación de la Isla Baja para el cultivo del plátano en los años 50 y 60 del pasado siglo fueron bien acogidos por este territorio. En resumen el municipio cuenta con un gran espacio natural a valorar y potenciar, un caso histórico, que sin ser especialmente monumental tiene muchas calidades urbanas, a conservar y mejorar. Una línea de costa, muy conservada y de gran belleza, además de sus valores naturales.

Una plataforma agrícola en explotación, donde se están introduciendo las actividades deportivas y de ocio, como el campo de golf y como complemento de este, un número reducido de ramas hoteleras.

Un buen clima, yacimientos arqueológicos y una historia ligada tanto a los aborígenes como a los castellanos, que dejaron algunas haciendas como la de La Fuente, completan la oferta de atractivos de este municipio.

Los valores estratégicos de este municipio dentro de la Isla fueron reconocidos desde el Plan Insular de la isla de Tenerife (PIOT), incluyéndolo dentro de las áreas turísticas.

Todas estas potencialidades, que requieren recursos para su puesta en marcha, no siempre son valoradas por una población necesaria mente al muy corto plazo, cuyas actuaciones no siempre favorecen esa propuesta de próximo futuro.



3.5.3 LA PROPUESTA DEL PLAN GENERAL

El Plan General de Ordenación de Buenavista se plantea un modelo territorial que compagine el aumento de la población y su desarrollo económico, con la explotación en el sentido de conservar y potenciar los valores del municipio, citado en el punto anterior.

Las actuaciones públicas, son muy importantes para el modelo territorial propuesto. La primera, la consolidación (los hoteles del Campo no se han hecho) y aplicación, con el sector Las Arenas, de la oferta deportiva, hotelera y del ocio del Golf.

La segunda promoción pública de la mayoría del suelo urbanizable ordenado, sin perjuicio de que existan iniciativas privadas.

Estas dos iniciativas de incremento de actividades, con puestos de trabajo y la oferta de suelo urbanizado y viviendas, se espera que incentiven la demanda y atraigan a la iniciativa privada.

Otras actuaciones de interés, serán los desarrollos de los planes especiales, tanto el de protección del uso histórico declarado BIC, como el del litoral.

El Plan propone un modelo territorial, que ordena al posible crecimiento a corto y medio plazo, respondiendo fundamentalmente a decisiones políticas, que se han encajado, dentro de las determinaciones del PIOT y de las Directrices.

Se ha tenido en cuenta la continuidad territorial del modelo y la posibilidad de que si alguna de sus piezas no se desarrolla, no afecte al desarrollo del modelo propuesto.

EL éxito del Plan se confía fundamentalmente en la protección de los valores ambientales, naturales y urbanos que se han destacado. La protección citada dependerá sobre todo de que esta sea o no una demanda prioritaria de la población, y por tanto de la administración pública.



Santa Cruz de Tenerife. Noviembre 2006

ESTUDIO Y GESTIÓN DE ARQUITECTURA Y TERRITORIO S.L. UNIP.

Fdo. José F. Trujillo La-Roche

Arquitecto