

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



ADAPTACIÓN A
LAS DIRECTRICES



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
trujillo@coacfe.org



AYUNTAMIENTO
DE BUENAVISTA



CONSEJERÍA 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 23 PÁGINAS
P.O. de la Secretaría COIMAC

DIAGNÓSTICO La ponga en el Secretario, para hacer constar que este tiene denominación ADAPTACIÓN A LAS DIRECTRICES, que consta de 23 páginas, numeradas, editadas y rubricadas, forma parte del 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 (COIMAC), de fecha 20 de julio de 2006, tomado en consideración por el Pleno de esta Corporación, reunido en sesión extraordinaria de fecha 19 de abril de 2007.

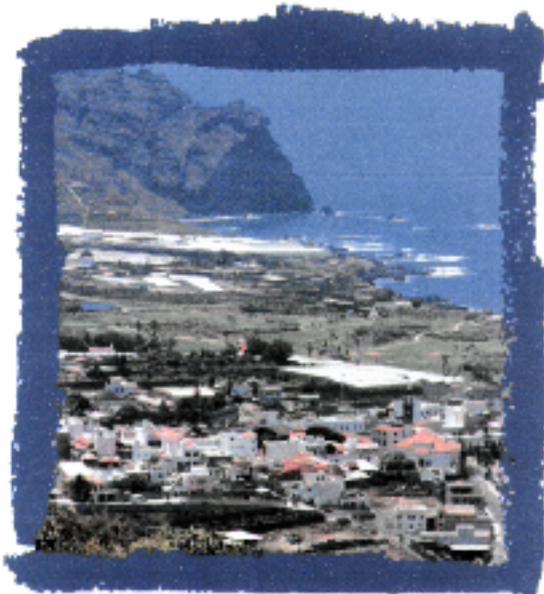
Buenavista del Norte, 17 de abril de 2007

F. Trujillo

1do / Francisco Trujillo La Roche



NOVIEMBRE DE 2006



ADAPTACIÓN A LAS DIRECTRICES



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

(trujillo@coactfe.org)

EQUIPO REDACTOR

Pablo García Maffiotte

Luis M. Jerez Darias

Tarsis Morales Martín

Arquitecto

Geógrafo

Geógrafo

José F. Trujillo La-Roche

Juan C. Padrón Valido

Salvador L. Núñez León

Agoney Núñez León

Arquitecto

Delineación

Delineación

Delineación



ADAPTACIÓN A LAS DIRECTRICES DE ORDENACIÓN GENERAL Y LAS DIRECTRICES DE ORDENACIÓN DEL TURISMO DE CANARIAS

ÍNDICE

1. INTRODUCCIÓN
2. DISPOSICIONES TRANSITORIAS
3. JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LAS DIRECTRICES DE ORDENACIÓN GENERAL
 - 3.1 DIRECTRICES SOBRE LOS RECURSOS NATURALES
 - 3.2 DIRECTRICES SOBRE ENERGÍA Y RESIDUOS
 - 3.3 DIRECTRICES SOBRE ORDENACIÓN TERRITORIAL
 - 3.4 DIRECTRICES SOBRE INFRAESTRUCTURAS Y TRANSPORTES
 - 3.5 DIRECTRICES SOBRE PATRIMONIO CULTURAL Y PAISAJE.
 - 3.6. DIRECTRICES SOBRE EL TERRITORIO Y ACTIVIDAD ECONÓMICA
4. JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LAS DIRECTRICES DE ORDENACIÓN DEL TURISMO



1. INTRODUCCIÓN

La ley 19/2003, de 14 de Abril, publicada en el BOC - 2003/073 – Martes 15 de Abril de 2003 – 00625, por la que se aprueban las Directrices de Ordenación del Turismo de Canarias, obliga a la adaptación del planeamiento de orden inferior con independencia de que estén o no adaptados los instrumentos de ordenación jerárquicamente superiores.

En tal sentido el presente anexo del Plan General justifica de una parte la concordancia del Plan con dichas Directrices e incorpora en su normativa todas las disposiciones de aplicación directa que son de aplicación a este escalón de planeamiento y las normas directivas y recomendaciones que se consideran aplicables.

Según la exposición de motivos de la ley de Directrices, el objetivo de lograr un modelo de desarrollo más sostenible y duradero para las islas, especialmente respetuoso con el medio ambiente y conservador de los recursos naturales, del patrimonio cultural y del territorio, pero también socialmente más equilibrado y justo, y generador de riqueza económica, requiere de un amplio conjunto de acciones institucionales y social, al entender que la definición de un marco territorial y de los recursos naturales para el archipiélago, no podía ser eficaz, dada su evidente interacción, si simultáneamente no se diseñaba el marco para la principal actividad económica. Por otra parte, era y es el ritmo de crecimiento de esta actividad en los años más recientes, y sus efectos sociales, ambientales y económicos, el factor que más urgentemente demandaba una ordenación general y sectorial desde una perspectiva de sostenibilidad.

El objeto de la ley llega hasta la adaptación al nuevo marco de ordenación de los diferentes instrumentos de planeamiento, tal como se preveía, para los Planes Insulares de Ordenación, el apartado 3 del artículo 5 de la Ley 6/2001, así se configuran en la presente Ley como disposiciones adicionales y transitorias, además de las imprescindibles derogatorias y finales.



2. DISPOSICIONES TRANSITORIAS

Disposición transitoria 4.2

La adaptación de los instrumentos de planeamiento general a las disposiciones de las Directrices de Ordenación del Turismo habrá de contener, además de las determinaciones pertinentes, la relación de los terrenos reclasificados o recategorizados en aplicación de lo establecido en la disposición adicional cuarta de la presente Ley, así como, en su caso, y de acuerdo con los instrumentos de planeamiento insular, la delimitación de las áreas de zonas turísticas en que se aprecie la necesidad de rehabilitación de las edificaciones existentes, conforme a lo señalado en el apartado 3 del artículo 153 del Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias, modificado por la presente Ley”

A la entrada de la Ley 19/2003 existían en el municipio de Buenavista del Norte varios suelos clasificados aprobados como urbanizables o apto para urbanizar con destino total o parcialmente turístico:

- Sector de suelo urbanizable sectorizado no ordenado de uso residencial y turístico Las Arenas, que ha sido recategorizado, aumentando la superficie del ámbito, a Suelo urbanizable sectorizado no ordenado de uso deportivo, no incluyendo camas usos residenciales ni camas hoteleras.
- Sector de suelo urbanizable no sectorizado turístico El Espaldar, que ha sido reclasificado como Suelo Rústico de Protección Agraria.

Los terrenos clasificados como urbanizables en el Plan General en redacción se ajustan a las determinaciones de las Directrices, TRLOTENC y Plan Territorial Especial de Desarrollo Turístico de la Isla de La Gomera. TRLOTENC

En el municipio de Buenavista no hay delimitadas zonas turísticas con áreas sujetas a renovación forzosa, ni por el planeamiento territorial ni por el planeamiento general, por tanto, no procede señalar las edificaciones sujetas al régimen de ejecución de renovación o rehabilitación edificatoria mediante sustitución del propietario según señala el artículo 153.3 del TRLOTENC.



3. JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LAS DIRECTRICES DE ORDENACIÓN GENERAL

3.1 DIRECTRICES SOBRE LOS RECURSOS NATURALES

Los epígrafes de las Directrices de Ordenación General relativas a los recursos naturales que afectan al planeamiento urbanístico y que por tanto, se cumplimentan ofreciendo una justificación son los siguientes:

Directriz 9. Instrumentos de ordenación

4. Mediante ordenanzas municipales se regularán las materias ambientales a ejecutar por los municipios. Estas ordenanzas deberán prestar una especial atención al ruido, a la iluminación urbana y a la incorporación de energías renovables y soluciones bioclimáticas en las edificaciones. El Gobierno de Canarias, concertadamente con las administraciones insulares y municipales, realizará un modelo de ordenanzas ambientales tipo, para su posible adopción por los municipios.

Las ordenanzas municipales que regule la edificación contendrán la regulación de las materias ambientales.

Directriz 21. Análisis sobre la calidad atmosférica

4. El Planeamiento que ordene los suelos para actividades productivas analizará las consecuencias que puedan tener las concentraciones de actividades industriales sobre la calidad atmosférica del medio receptor, interviniendo con los instrumentos que le son propios para evitar que dichas concentraciones puedan contribuir a elevar los valores de inmisión superiores a los establecidos.

El Plan General tiene previsto en su ordenación el uso industrial en el Sector N°5 La Cuesta (suelo urbanizable ordenado industrial) y en la Unidad de actuación N°3 DauteFlor, (Industrial y de servicios).

Estas dos pequeñas zonas industriales están destinadas a almacenamiento, pequeños talleres y otras actividades de servicios, por lo que no producirán concentraciones de industrias susceptibles de producir emisiones que puedan afectar a la calidad atmosférica.

Directriz 22. Control lumínico

4. Las ordenanzas municipales desarrollarán, en el ámbito de sus competencias, los contenidos de las Directrices en esta materia, sin perjuicio de la conveniencia de regular la materia sin esperar a la ordenación autonómica de la misma. El Gobierno de Canarias, concertadamente con las administraciones insulares y municipales, realizará un modelo de ordenanzas ambientales tipo, para su posible adopción por los municipios.

El Municipio de Buenavista se encuentra en el ámbito de aplicación de la Ley del Cielo de Canarias, y por lo tanto todas su alumbrado público y por lo tanto en sus ordenanzas se recoge la aplicación de esta ley.

Directriz 28. Criterios de ordenación territorial y urbanística



2. Los nuevos desarrollos urbanísticos deberán asegurar su conexión con las redes de saneamiento y las instalaciones de tratamiento existentes, y la efectiva capacidad para su tratamiento.
3. Los instrumentos de planeamiento urbanístico aplicarán criterios extensivos para la clasificación de suelo rústico en las categorías de protección hidráulica y de protección forestal, por su directa implicación en el ciclo hidrológico, debiendo justificar especialmente la delimitación que realicen en dichos suelos. Las administraciones públicas canarias impulsarán las obras y planes de reforestación destinados a facilitar la infiltración de las aguas de lluvia, favoreciendo la recarga de los acuíferos.
4. El planeamiento general procurará la instalación de las conducciones de agua en alta, en los corredores que definirá para tal fin, y fomentará su unificación en redes de uso común compartido.

Directriz 33. Criterios (Recursos forestales)

3. Los instrumentos de planeamiento urbanístico aplicarán criterios extensivos para la clasificación de suelo rústico en la categoría de protección forestal, por su directa implicación en el ciclo hidrológico, debiendo justificar especialmente la delimitación que realicen de dichos suelos.

El municipio de Buenavista cuenta con una red de saneamiento que cubre el casco y las zonas de ampliación del mismo. En todo caso el Plan General ha previsto las reservas de suelo necesarias para la ampliación de las instalaciones de saneamiento existente, en las que se incluye la depuradora y el complejo hidráulico de la Isla Baja.

El suelo rústico de protección hidráulica está constituido por los cauces de los principales barrancos del municipio, abarcando los terrenos afectables por las avenidas. Se delimitan con el objeto de proteger sus valores naturales y culturales y de proteger los cauces de agua de eventuales invasiones. En su delimitación se han seguido criterios extensivos y su protección está garantizada por el régimen urbanístico dispuesto en las Normas Urbanísticas del Plan General y por la normativa sectorial de aplicación.

Los suelos forestales se encuentran protegidos por estar incluidos en el espacio natural "Parque Rural de Teno". Dentro de este espacio se encuentran los canales de conducción de aguas provenientes de otros municipios del Norte, especialmente de la galería "Vergara" situada en la parte alta del Municipio de La Guancha. Estos aspectos vendrán regulados por el Plan Rector de Uso y Gestión de este Espacio Natural.



3.2 DIRECTRICES SOBRE ENERGÍA Y RESIDUOS

Los epígrafes de las Directrices de Ordenación General relativas a la energía y los residuos que afectan al planeamiento urbanístico y que por tanto, se cumplimentan ofreciendo una justificación, son las siguientes:

Directriz 41. Criterios para la gestión de residuos urbanos

7. Los Planes Insulares de Ordenación determinarán los criterios de ubicación de los puntos limpios a establecer en cada isla, en los lugares de mayor producción de esta clase de residuos. El planeamiento general determinará la localización pormenorizada de estas instalaciones. Se localizarán en suelo urbano con destino industrial, terciario o residencial, en emplazamientos que minimicen su posible impacto ambiental y conforme a las estrategias de recogida de los residuos existentes en los municipios.

En el municipio de Buenavista existe una instalación "Punto Limpio" en el suelo industrial "La Cuesta". Esta instalación se ha emplazado para minimizar su posible impacto ambiental y está recogida su ubicación en el Plan General en un suelo urbanizable con Plan Parcial y Proyecto de urbanización aprobado que se encuentra en ejecución, con lo que pasará a ser suelo urbano con destino industrial.

Directriz 42. Criterios para la recogida de residuos urbanos

*3. El planeamiento de desarrollo deberá prever los espacios y lugares adecuados para la ubicación de los contenedores de residuos, de manera que se asegure su implantación y se facilite la accesibilidad a los usuarios.
4. Los municipios de más de 5.000 habitantes establecerán en sus ordenanzas municipales la obligación de que las nuevas edificaciones y urbanizaciones prevean espacios comunes para albergar los diferentes contenedores requeridos para la recogida domiciliaria y los contenedores requeridos para la recogida selectiva.*

La Normativa Urbanística del Plan contendrá un Artículo específico exigiendo la definición y aprobación municipal de una Ordenanza específica en materia de reserva de espacio específico en la edificación para la ubicación de contenedores para la recogida domiciliaria y selectiva de residuos.



3.3 DIRECTRICES SOBRE ORDENACIÓN TERRITORIAL

Directriz 50. Prevención de riesgos

1. *El planeamiento, en todos sus niveles, y los proyectos sectoriales de infraestructuras dedicarán un apartado específico a la prevención de riesgos sísmicos, geológicos, meteorológicos u otros, incluyendo los incendios forestales, en su caso. Cuando fuera necesario, el planeamiento determinará las disposiciones a que las edificaciones e infraestructuras deberán atenerse para minimizar tales riesgos y prestará una especial atención a la justificación de la localización y características de las infraestructuras y servicios esenciales en caso de emergencia.*
2. *La justificación precisa y exhaustiva, y el análisis ponderado de las características geológicas y orográficas del lugar de actuación, serán requisitos necesarios para la excepcional ocupación y canalización de barrancos, barranquillos y escorrentías.*
3. *El planeamiento definirá las áreas que deberán ser excluidas del proceso de urbanización y edificación por razones de riesgo y los criterios a seguir en el trazado y diseño de las infraestructuras por tal causa.*
4. *El planeamiento general establecerá los criterios de diseño para evitar o minimizar los riesgos, tanto en las áreas urbanas existentes como en los ámbitos y sectores a ocupar, y adoptará determinaciones para la corrección de las situaciones de riesgo existentes, en particular la modificación, sustitución o eliminación de edificaciones e infraestructuras que se encuentren en situación de peligro o puedan provocar riesgos, especialmente en relación con las escorrentías naturales y el drenaje*

El presente Plan ha definido estrictamente las áreas que deben de quedar exentas de los procesos urbanizadores y edificatorios por razón de riesgo, especialmente los cauces de barranco que han quedado incluidos dentro del suelo rústico de protección hidrológica.

En la prevención de riesgos naturales (sísmicos, geológicos, meteorológicos, incendios forestales u otros) se estará a lo dispuesto en los planes sectoriales que se redacten en el ámbito comarcal o insular. Actualmente se encuentra en redacción el Plan Insular de Defensa de Avenidas, que está en fase de Avance. Una vez dichos planes estén aprobados y siguiendo sus criterios, el planeamiento determinará las disposiciones a que las edificaciones e infraestructuras deberán atenerse para minimizar tales riesgos. El Plan General, en la Memoria de contenido ambiental, refleja con carácter general algunos rasgos geológicos y geomorfológicos que pueden inducir riesgos.

No obstante, se especificará en su Normativa Urbanística la necesidad de contar con un estudio científico que analice y determine con exactitud las acciones a realizar para la minimización de los riesgos.

Directriz 54. Objetivos del sistema

1. *A nivel interinsular, la ordenación del territorio y de los recursos naturales definirá políticas de suelo dirigidas al equilibrio, sobre las siguientes bases:*
 - b) *Contener el crecimiento poblacional y de la ocupación del suelo de las islas de Gran Canaria y Tenerife, fomentando la movilidad laboral hacia las restantes islas, conforme a las características y capacidades de carga de cada una de ellas, mediante adecuadas políticas de empleo, suelo, vivienda, transportes, infraestructuras y equipamientos básicos.*
3. *En el nivel de los municipios, el planeamiento general definirá actuaciones de reequilibrio y centralización, que contribuyan a mantener la población del medio rural, mediante el fortalecimiento de los núcleos intermedios, fomentando la concentración de la población en los mismos y limitando el crecimiento residencial en los asentamientos rurales al crecimiento endógeno y en los asentamientos agrícolas a implantaciones excepcionales en los más alejados y aislados dentro del sistema.*
4. *A nivel urbano, el planeamiento urbanístico deberá tener por objetivo el desarrollo de unas ciudades social y funcionalmente más ricas y complejas, diversificando las distintas funcionalidades y centralidades, procurando potenciar la identificación de sus barrios y zonas, y garantizando a los ciudadanos la disponibilidad de niveles de servicio y dotaciones próximos y adecuados a sus necesidades*



Dentro del desarrollo insular, hay municipios en los que el crecimiento poblacional y la ocupación del suelo son un grave problema urbanístico y social. En otros casos, donde disminuye o no crece la población, como el municipio de Buenavista, hay que fomentar el mantenimiento y crecimiento de la misma. En este Plan General se han previsto actuaciones de reequilibrio y concentración, con la intención de fortalecer el casco de Buenavista como núcleo intermedio.

Directriz 55. Estrategias de transformación territorial

El planeamiento insular y, en su marco, el planeamiento general, deberán establecer estrategias de transformación territorial adecuadas a los diferentes procesos territoriales que cada espacio a ordenar experimente, y considerando los siguientes ámbitos y criterios, que deberán utilizarse de acuerdo con las características y el modelo territorial definido en cada isla:

d) La zona interior que engloba las zonas de cumbre y comarcas occidentales, en las islas centrales, y las zonas más alejadas de las restantes islas, caracterizada por un nivel mínimo de transformación y un modelo de ocupación del suelo de baja densidad, en la que se inducirá su crecimiento endógeno, se promoverá la consolidación y fortalecimiento de los actuales núcleos urbanos como centros de residencia y servicios, la recuperación del patrimonio edificado y la integración paisajística de las nuevas construcciones, y el mantenimiento del carácter rural y, en su caso, productivo, de las formas tradicionales de poblamiento rural, derivando claramente la demanda residencial hacia los núcleos urbanos.

Las nuevas actuaciones en el entorno del Casco de Buenavista, se han planteado con carácter intensivo, evitando la ocupación extensiva del suelo agrícola en el perímetro del casco. La intención es consolidar y fortalecer el núcleo urbano de Buenavista como centro de residencia y servicios, al mismo tiempo que se protege su conjunto histórico (declarado BIC) para lo que se ha previsto en el Planeamiento un "Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico". Además se ha elaborado un "Catálogo de Protección de la Edificación".

Directriz-56.- Instrumentos de reequilibrio y transformación territorial

1. Para la instrumentación de las estrategias de equilibrio, estructuración y transformación, el planeamiento incidirá de manera particular en las políticas de vivienda y suelo, con especial atención a la reserva y utilización del patrimonio público de suelo; las infraestructuras de transportes y comunicaciones; las políticas sectoriales, en especial agrarias, industriales, energéticas y turísticas; y la localización de usos estratégicos de carácter industrial y terciario, así como el turístico.

Los nuevos ámbitos de crecimiento planteados en el Plan General, serán elaborados por la empresa pública GESTUR, en colaboración con el Ayuntamiento, siendo su principal objetivo fomentando las políticas de vivienda y suelo.

Directriz 57. Ordenación del litoral

4. Cuando la línea de litoral se encuentre ya clasificada como suelo urbano o urbanizable o categorizada como asentamiento rural, u ocupada por grandes infraestructuras viarias, portuarias o aeroportuarias, el planeamiento podrá ordenar los terrenos situados hacia el interior conforme al modelo territorial que se establezca. Cuando la línea de litoral no se encuentre ocupada, la implantación de nuevas infraestructuras y la clasificación de nuevos sectores de suelo urbanizable en la zona de influencia del litoral, de 500 metros de anchura, medidos a partir del límite interior de la ribera del mar, tendrá carácter excepcional y habrá de ser expresamente previsto y justificado por las Directrices de Ordenación sectoriales y el planeamiento insular. Todo ello, sin perjuicio del ejercicio de las competencias sectoriales que no se encuentren dentro del ámbito autonómico de decisión.



Para la protección del litoral de la Isla Baja del Municipio de Buenavista, el Plan General propone la redacción de un "Plan Especial del Litoral" que recoge las determinaciones necesarias para la protección de la franja costera por su gran interés paisajístico y medioambiental. Igualmente se protegen los yacimientos arqueológicos que se encuentran en su ámbito.

Dentro de la franja de 500 metros prevista en las Directrices se encuentra ejecutado el Campo de Golf de Buenavista. Como ampliación y consolidación de esta actividad se propone el sector colindante Nº9 Las Arenas, de uso deportivo y de ocio, sin uso residencial ni hotelero. Resulta compatible con el Plan Territorial Especial de Ordenación Turística Insular de Tenerife, dentro del ámbito de referencia Isla Baja.

Directriz 58. Generalidades (Protección del suelo rústico)

2. Para la mejor protección de los valores y las aptitudes del suelo rústico, el planeamiento considerará los siguientes criterios:

- a) Potenciación y fomento de la implantación del uso residencial en los núcleos urbanos, limitando el desarrollo residencial en los asentamientos a la colmatación interior de los rurales y a supuestos excepcionales en los asentamientos agrícolas.*
- b) Exigencia de justificación suficiente y precisa del interés general y la pérdida de los valores que justificaron la clasificación, para las revisiones puntuales del planeamiento general cuyo objeto sea la reclasificación de suelo rústico a urbano o urbanizable.*
- c) Definición de forma precisa y firme, por el planeamiento general, de los límites del suelo rústico, con atención especial al tratamiento de las periferias urbanas, el entorno de los núcleos y los bordes de las vías rurales, desarrollando un mapa de zonas de interés agrícola de la periferia urbana que evite la pérdida de sus valores y su integración en el proceso urbano. El planeamiento evitará la delimitación de asentamientos rurales y agrícolas contiguos o en las inmediaciones de los núcleos urbanos, priorizando la categoría de protección agraria y estableciendo, en su caso, regímenes especiales fuera de ordenación para la edificación residencial existente.*
- d) Previsión de reservas de suelo para patrimonio público destinado al desarrollo de programas de vivienda específicos para los núcleos urbanos en el medio rural.*
- e) Restricción al incremento del viario rural y condicionamiento de la mejora del viario existente, mimetizando su presencia con vegetación y materiales adecuados.*
- f) Previsión de corredores y fomento, en determinadas áreas, de las defensas mediante setos vegetales, con exclusión de vallados de fábrica, salvo en asentamientos rurales y, excepcionalmente, vinculados a explotaciones pecuarias o a determinadas instalaciones agrícolas tecnológicamente avanzadas.*
- g) Ordenación de la rehabilitación de las edificaciones con destino residencial o turístico, con estricto respeto a los requisitos de antigüedad y legalidad, y resolviendo los eventuales impactos derivados de las necesidades infraestructurales de acceso, abastecimiento de energía, tratamiento de aguas residuales y eliminación de residuos.*

Los límites del suelo rústico quedan definidos de forma precisa en los planos de ordenación, siguiendo los criterios de clasificación de la TRLOTENC. El entorno de los núcleos urbanos quedan clasificados fundamentalmente como suelo rústico de protección agraria, y sus ámbitos de crecimiento, la mayoría ordenados, se han tenido en cuenta las determinaciones sobre el tratamiento especial de sus bordes, como medidas ambientales, exigidas ya, por otro lado, en el Reglamento de Contenido Ambiental (Decreto 35/1995).

Se han previsto por el Plan General en los nuevos sectores de suelo urbanizable, reservas de suelo para viviendas con algún tipo de protección.





En los asentamientos rurales previstos se ha restringido el incremento del viario, limitándose prácticamente a la mejora del viario existente.

Se han establecido en las Normas urbanísticas, tanto para los asentamientos rurales como urbanos, medidas para mitigar los posible impactos de las necesidades infraestructurales.

Directriz 59. Actuaciones (Protección del suelo rústico)

2. En el marco establecido por el planeamiento insular, el planeamiento general establecerá las condiciones para las actuaciones de interés general, incorporando directamente las ya previstas cuando sean compatibles con la categoría de suelo de que se trate, calificándolas como equipamientos estructurantes o sistemas generales, y desarrollando las no previstas, mediante Proyectos de Actuación Territorial a ubicar, preferentemente, en los bordes de asentamientos rurales o agrícolas, reforzando y reactivando así núcleos urbanos en el medio rural que se encuentren en decadencia.

3. Los Planes Insulares de Ordenación contendrán los criterios sobre las condiciones de implantación de la edificación, en suelo rústico, que deberá desarrollar el planeamiento general. Tales criterios tendrán como objeto fortalecer la conservación de la actividad agraria en el medio rural, mejorar la calidad de vida de quienes se ocupan de ella y preservar los valores paisajísticos y los recursos de suelo de mayor valor productivo, tomando en consideración las necesidades y características propias del medio rural en cada isla y el patrimonio edificatorio ya existente.

Las actuaciones de interés general previstas por el Plan General en el suelo rústico se describen en las fichas de los sistemas generales

En todo caso este Planeamiento General establece las condiciones generales de aplicación a las actuaciones en suelo rústico. Las condiciones de implantación de la edificación en suelo rústico se tendrán que ajustar también al Plan Insular de Ordenación.

Directriz 62. Actividades agrarias

1. El planeamiento delimitará y preservará de la urbanización y las infraestructuras el suelo rústico de protección agraria, por el carácter estratégico de su valor productivo y paisajístico, y su relevante valor social y cultural, en relación con la población y los usos y estructuras agrarias tradicionales. Como criterio general, se buscarán las alternativas de ubicación que no afecten a los suelos de valor reconocido, estén o no en cultivo.

Esta directriz coincide con los objetivos del TRLOTENC a los cuales se ha de ajustar el Plan General. La delimitación del suelo rústico de protección agraria se refleja en los planos de ordenación del Plan General, y las medidas para preservar de la urbanización y las infraestructuras en dicha categoría de suelo, están contenidas en las Normas Urbanísticas de este Plan.

Directriz 63. Asentamientos Rurales

1. El planeamiento insular, en el establecimiento de criterios de reconocimiento y ordenación, y el planeamiento general, en su ordenación pormenorizada, tratarán los asentamientos rurales como formas tradicionales de poblamiento rural, estableciendo como objetivo básico de su ordenación el mantenimiento de dicho carácter rural, evitando su asimilación y tratamiento como suelos urbanos o urbanizables en formación. Para alcanzar dicho objetivo, el planeamiento habrá de observar las siguientes determinaciones:

a) La delimitación se realizará en base al perímetro definido por las viviendas existentes, evitando cualquier extensión hacia el exterior ineditado.

b) Las nuevas edificaciones residenciales se limitarán mediante la colmatación interior del asentamiento.

2. En aplicación de los principios anteriores, y salvo lo dispuesto expresamente por el planeamiento insular, en función del modelo territorial insular específico, el planeamiento general ordenará los asentamientos rurales de acuerdo con los siguientes criterios:



- a) El reconocimiento de los asentamientos se realizará de acuerdo con sus características territoriales. En ningún caso, salvo lo dispuesto expresamente por el planeamiento insular, podrán reconocerse como asentamientos los conjuntos con menos de 10 viviendas, y una densidad inferior a 5 viviendas por hectárea.
- b) El planeamiento general mantendrá la estructura rural de los asentamientos, mejorando, en su caso, los viales existentes y evitando la apertura de los nuevos, salvo excepciones justificadas, o que pretendan la colmatación interior del asentamiento. No se admitirán las segregaciones y parcelaciones con aperturas de nuevas vías, ya sean de carácter privado o público, para el acceso a las diferentes viviendas, salvo que actúen en el sentido de lo dispuesto en el apartado 1.b).
- c) Se evitarán las tipologías y procesos de producción de suelo y edificación propios del suelo urbano y, en particular, los proyectos y promociones para más de dos viviendas, salvo rehabilitación de patrimonio con valor arquitectónico o etnográfico.
- d) Las reservas de suelo para espacios libres, dotaciones y equipamientos, se graduarán de acuerdo con los diferentes tipos de asentamientos rurales, con una superficie entre el 50% y el 100% de la prevista para los planes parciales y pudiendo concentrar las mismas en determinados usos, conforme igualmente a las características de los asentamientos.
- e) Los usos industriales admisibles serán los preexistentes vinculados a las actividades agrarias y los de carácter artesanal compatibles con la vivienda, así como los talleres compatibles con el uso residencial del inmueble.
3. El planeamiento, en la regulación del uso turístico, incluido el turismo rural, y sin perjuicio de lo dispuesto en la legislación específica aplicable, seguirá los siguientes criterios:
- a) El planeamiento general, conforme a las determinaciones del planeamiento insular, fijará la capacidad alojativa máxima por núcleo, en función de sus características y la capacidad prevista.
- b) Salvo determinación justificada del planeamiento insular, los establecimientos turísticos con capacidad superior a las 10 plazas alojativas se localizarán preferentemente en el borde exterior de los asentamientos.

El Plan General ordena pormenorizadamente los asentamientos rurales, como así se reflejan en los planos de ordenación y en las Normas Urbanísticas, tratándolos como formas tradicionales de poblamiento rural, manteniendo su carácter.

La delimitación de dichos asentamientos se ha realizada lo más ajustada posible a las viviendas existentes, y las nuevas edificaciones se implantarán mediante la colmatación interior del asentamiento.

El Plan General califica como dotaciones, equipamientos y espacios libres de uso público, los suelos existentes con dicho uso, complementándolos con la reserva suficiente para alcanzar, como mínimo el 50% de la prevista para los planes parciales.

Directriz 64. Asentamientos Agrícolas

1. El planeamiento insular, en el establecimiento de criterios de reconocimiento y ordenación, y el planeamiento general, tratarán los asentamientos agrícolas como suelos agrarios con edificación residencial vinculada a dicha explotación. El objetivo básico de su ordenación será el mantenimiento de su carácter productivo y rural, evitando su asimilación a asentamientos rurales. Para alcanzar dicho objetivo, el planeamiento habrá de observar las siguientes determinaciones:

- a) La delimitación se realizará sobre la base de los valores agrarios y las viviendas existentes, definiendo estrictamente el perímetro del área de explotación agropecuaria en que haya tenido lugar un proceso de edificación residencial, evitando cualquier extensión hacia el exterior de la misma.
- b) Las nuevas implantaciones de uso residencial tendrán carácter excepcional, deberán constituir complemento de una explotación y se permitirán exclusivamente en aquellos asentamientos en que el planeamiento expresamente lo justifique por su aislamiento y lejanía de los núcleos urbanos.

2. En aplicación de los principios anteriores, y salvo lo dispuesto expresamente por el planeamiento insular, en función del modelo territorial insular específico, el planeamiento general ordenará los asentamientos agrícolas de acuerdo con los siguientes criterios:

- a) El uso residencial se considerará como uso complementario y vinculado a la explotación agrícola o ganadera existente.





- b) El reconocimiento de los asentamientos agrícolas se realizará tomando como base sus valores agrarios, en caso de existencia previa de viviendas.
- c) Evitará la delimitación de asentamientos contiguos a suelos urbanos y urbanizables, salvo excepciones justificadas de viviendas ya existentes.
- d) La ordenación prohibirá la apertura de nuevos viales y mantendrá la estructura productiva y rural del asentamiento y la estructura parcelaria preexistente, permitiendo segregaciones que no afecten a las estructuras agrarias de valor etnográfico y cuando las superficies sean superiores a la unidad mínima de cultivo, salvo las excepciones previstas en su correspondiente normativa y, en todo caso, superiores a 10.000 metros cuadrados.
- e) Se evitarán las tipologías y procesos de producción de suelo y edificación propios del suelo urbano y, en particular, los proyectos y promociones para más de una vivienda, salvo rehabilitación de patrimonio con valor arquitectónico o etnográfico. En todo caso, las viviendas serán de tipo unifamiliar y aislado, admitiéndose una sola vivienda por parcela, incluidas las ya existentes.
- f) El planeamiento general no realizará reserva alguna con destino a espacios libres, dotaciones ni equipamientos.
- g) Los usos industriales admisibles serán los preexistentes vinculados a las actividades agrarias y los de carácter artesanal compatibles con la vivienda, así como la pequeña industria relacionada con las actividades agrarias propias de la explotación.
3. El planeamiento, en la regulación del uso turístico, incluido el turismo rural, y sin perjuicio de lo dispuesto en la legislación específica aplicable, seguirá los siguientes criterios:
- a) Sólo se permitirán los establecimientos destinados al turismo rural, salvo determinaciones legales específicas.
- b) El planeamiento general, conforme a las determinaciones del planeamiento insular, fijará la capacidad alojativa máxima por núcleo, en función de sus características y la capacidad prevista.

Este Plan General no delimita en el suelo rústico ningún Asentamiento Agrícola.

Directriz 65.- Protección Territorial

1. La clasificación de suelo rústico en la categoría de protección territorial se aplicará a los terrenos que, careciendo de valores ambientales e interés productivo, sea necesario preservar del proceso urbanizador para el mantenimiento del modelo territorial o del valor del medio rural no ocupado, del ecosistema insular y de su capacidad de sustentación de desarrollo urbanístico o resulten inadecuados para la urbanización por causas económicas o por riesgos.
2. Se evitará su ocupación por proyectos de actuación territorial cuando no resulten inadecuados para la urbanización y se considere que, en caso de variación a largo plazo del modelo territorial o de la capacidad de sustentación del ecosistema insular, pudieran servir de soporte a aprovechamientos urbanos.
3. El planeamiento no podrá delimitar bolsas de esta categoría de suelo dentro de otras categorías de suelo rústico, como reserva para futuras actuaciones de interés general, sin una debida justificación de su ausencia de valores.

La categorización realizada en este Plan General de Ordenación de Buenavista para la definición del Suelo Rústico de Protección Territorial se ha basado en la identificación de aquellos ámbitos en los que es necesario su preservación para garantizar el mantenimiento del modelo territorial y la capacidad de sustentación del desarrollo urbanístico.

Directriz 66.- Objetivos y criterios (Contención del consumo de suelo urbanizable)

1. El planeamiento minimizará el consumo de nuevo suelo y dará prioridad al uso más eficiente del suelo ya ocupado, mediante su renovación y reutilización, utilizando para ello la gestión urbanística y la intervención en el mercado inmobiliario. A tal fin, las administraciones públicas utilizarán estratégicamente el patrimonio público de suelo.
3. Excepcionalmente, y salvo determinación en contrario del planeamiento insular, el planeamiento general podrá prever la clasificación de pequeños polígonos de ámbito municipal, destinados simultáneamente a uso residencial e industrial compatible, localizados en el suelo urbano existente y justificando expresamente su dimensión.



Este Plan ha optado como modelo de desarrollo territorial por la concentración del crecimiento poblacional en los núcleos existentes, limitando los nuevos sectores de suelo urbanizable a su entorno inmediato y con un control público de la gestión del mismo. Estos sectores se irán desarrollando en función de la demanda del uso residencial del municipio.

Directriz 67.- Clasificación de suelo urbanizable

1. El planeamiento general y de los espacios naturales protegidos justificará, con especial detalle, que los aprovechamientos asignados son los estrictamente precisos para atender, hasta el año horizonte fijado, los razonables crecimientos previsibles de la demanda, conforme a los criterios establecidos en las Normas Técnicas del Planeamiento Urbanístico y, en su defecto, justificándolos en base al modelo territorial y de desarrollo adoptado y a los siguientes datos y criterios:

- a) El crecimiento poblacional, en los diez años anteriores, y la superficie edificada en igual periodo para los distintos usos.*
- b) La extensión y capacidad de los suelos urbanizables clasificados por el planeamiento anterior para los distintos usos, sus plazos y ritmo de urbanización y edificación, en igual periodo de tiempo.*
- c) La vinculación de la extensión de suelo a la programación, en su caso, de la ocupación de suelos interiores, previendo la colmatación de áreas vacías, salvo que contengan valores de naturaleza rústica que aconsejen su conservación.*
- d) En defecto de previsión expresa del planeamiento insular, la superficie total de suelo clasificado como urbano y urbanizable no podrá superar los 250 m² por habitante y plaza alojativa, excluyendo de ese cómputo la superficie de los grandes polígonos industriales insulares en las dos islas centrales.*

2. Para la clasificación de los suelos como urbanizables, el planeamiento general deberá justificar la capacidad de las infraestructuras y de los sistemas generales existentes, para satisfacer la demanda de recursos y servicios proveniente de las implantaciones residenciales, turísticas o mixtas a que darían lugar. El planeamiento de desarrollo deberá incorporar la previsión de ejecución, por los promotores, de las obras precisas, en su caso, para la conexión con los sistemas existentes y de sufragar las obras precisas para el mantenimiento del nivel de servicio de éstos.

Los nuevos sectores propuestos están destinados a satisfacer el crecimiento poblacional estimado, así como servir de estímulo para el crecimiento del municipio en base a las nuevas actividades que se han implantado en Buenavista (Campo de Golf, etc). Se ha previsto también un mejor aprovechamiento del casco de Buenavista. La asignación de estos nuevos sectores responde también al modelo territorial propuesto por este Plan General, que contempla el desarrollo, tanto a corto, como a medio plazo.

El Plan General prevé, complementando los existentes, los sistemas generales e infraestructuras con capacidad suficiente para satisfacer la demanda de la población, teniendo en cuenta el aumento propuesto del suelo para el uso residencial. Los suelos destinados a los distintos servicios y dotaciones, así como a los espacios libres de uso público previstos se justifican en los apartados correspondientes de esta Memoria de Ordenación.

Directriz 68.- Gestión del suelo urbanizable

1. La Administración urbanística competente promoverá, en los sectores de suelo urbanizable en que se hayan incumplido los deberes urbanísticos y que se considere de interés mantener por su localización y características, la ejecución del planeamiento, la eficiencia en el uso del suelo y su puesta en mercado, mediante el cambio del sistema de ejecución a empresarial o público.

2. El planeamiento insular y general impulsará el mismo objetivo del párrafo anterior, en función de los siguientes instrumentos:





- a) *Mediante la clasificación como suelo urbanizable no ordenado y obligación de revisión de los instrumentos de ordenación de aquellos sectores en los que, contando con Plan Parcial aprobado, se hayan incumplido los deberes urbanísticos y, aun resultando de interés su desarrollo, se considere inadecuada su ordenación, en especial, en cuanto a su destino o la eficiencia de uso del suelo y la calidad y complejidad del espacio urbano proyectado.*
- b) *Mediante la recategorización como suelo urbanizable no sectorizado diferido, en los casos en que se considere necesario replantear el plazo de ejecución de sectores no desarrollados o cuando no existan las infraestructuras y servicios generales precisos para atender la nueva demanda derivada de su desarrollo.*
- c) *Mediante la reclasificación, como suelo rústico, de los suelos urbanizables restantes no desarrollados, en los que se hayan incumplido los deberes urbanísticos, y que contengan valores ambientales o económicos que justifiquen dicha clasificación, o que se considere necesario clasificar como rústicos por las razones señaladas en el punto 1 de la Directriz 65.*

Este Plan General, reclasifica como suelo rústico el Sector de suelo urbanizable no sectorizado turístico El Espaldar. El Sector de suelo urbanizable sectorizado no ordenado de uso residencial y turístico Las Arenas se ha recategorizado a Suelo urbanizable sectorizado no ordenado de uso deportivo. Estos cambios son como consecuencia de la aplicación de las Directrices de Ordenación y de la Aprobación del PIOT.

Directriz 69.- Compacidad, edificabilidad y densidad

1. *El planeamiento procurará el uso eficiente del suelo mediante el incremento de la densidad bruta de los núcleos, a partir de sus densidades actuales y sus características morfológicas y sin que ello signifique merma de la calidad de vida.*
2. *El planeamiento insular determinará horquillas de densidades mínimas, por tipos de núcleos y municipios, para los suelos urbanizables residenciales, de acuerdo con el criterio de incrementar la densidad bruta de los núcleos y su edificabilidad, a partir de su densidad actual y conforme a sus características morfológicas.*

El Plan General de Buenavista, en su casco principal y fuera del ámbito delimitado como Conjunto Histórico y declarado BIC, ha aumentado la altura de la edificación cerrada, de dos a tres plantas, lo que supone un incremento de la densidad bruta del núcleo.

Directriz 70.- Complejidad e integración social

1. *El planeamiento urbanístico evitará, en los sectores con destino residencial, la zonificación funcional y procurará la implantación de modelos urbanos que propicien el incremento de la complejidad social y la mezcla de usos compatibles dentro del tejido urbano.*
2. *Cuando no se utilicen tipologías tradicionales de manzana cerrada, se procurará la mezcla de tipologías edificatorias, con destino a segmentos de población con diferente capacidad económica, utilizando para ello, en su caso, la calificación con destino a viviendas sometidas a algún régimen de protección.*

Los sectores de suelo urbanizable residencial que propone el Plan General de Buenavista utilizan tipologías tradicionales de manzana cerrada con edificación Cerrada y Adosada de dos y tres plantas de altura, donde se admiten usos compatibles dentro del tejido urbano. Igualmente tienen asignado un porcentaje de la edificación a viviendas sometidas a algún régimen de protección. Se exceptúan de estas determinaciones el Plan Parcial El Tejar, que procedente de planeamientos anteriores, ya se encuentra ejecutada la edificación compuesta por viviendas unifamiliares adosadas y pareadas. El Plan Parcial Las Breveritas situado al borde del Campo de Golf, cuya finalidad es ordenar una parcelación existente, también está dedicado a viviendas unifamiliares en edificación abierta y adosada.



Directriz 71.- Criterios de localización

1. El planeamiento general dispondrá los nuevos sectores de suelo urbanizable como ensanches, en contigüidad y extensión de suelos urbanos existentes. No podrá clasificarse suelo urbanizable en extensión de asentamientos rurales y agrícolas

El Plan General de Buenavista ha planteado un modelo territorial continuo, donde las nuevas actuaciones y sectores han venido a ocupar los huecos existentes, dejando al margen del modelo citado a los asentamientos rurales.

Directriz 72.- Reutilización y renovación (uso eficiente del suelo urbano)

1. El planeamiento delimitará y desarrollará áreas de rehabilitación integral en las zonas urbanas, con destino residencial o turístico que se encuentren deficientemente utilizadas. El Gobierno de Canarias, en concertación con las restantes administraciones públicas canarias y los sectores sociales y económicos implicados, establecerá programas de actuación en estas zonas, en los que se incluirán incentivos a la renovación edificatoria en dichas áreas.

2. El planeamiento general delimitará como suelo de renovación urbana las áreas de suelo urbano con destino residencial o industrial que, careciendo de valores culturales o urbanísticos apreciables, presenten una densidad o edificabilidad notablemente inferior a las propias de zonas urbanísticas similares dentro del propio núcleo. El planeamiento justificará las densidades y edificabilidades utilizadas como referencia para la delimitación de las diferentes áreas, de acuerdo con sus respectivas características morfológicas.

3. El planeamiento urbanístico delimitará igualmente, como suelo de renovación o rehabilitación urbana, los ámbitos de antiguos polígonos de viviendas y áreas residenciales e industriales periféricas de baja calidad ambiental o, en su caso, excesiva densidad de uso.

Como ya se ha señalado el Plan General de Buenavista, propone en su casco principal, por un lado la protección y rehabilitación urbana de su conjunto histórico por medio de un Plan Especial de Protección y por otro el aumento de densidad en zonas exteriores, que produzca cierto incentivo para la renovación edificatoria y un mejor aprovechamiento de las infraestructuras existentes.

Directriz 73.- Rehabilitación urbana

1. El planeamiento urbanístico definirá, como áreas de rehabilitación integral, las zonas urbanas con destino turístico o residencial, que, teniendo o no un especial valor cultural, precisen de su rehabilitación física, social, económica y funcional, facilitando con ello la coordinación e integración de las actuaciones de las administraciones públicas afectadas.

2. El planeamiento urbanístico, en la ordenación de los centros históricos, garantizará su conservación a través de su rehabilitación y recuperación de los usos residenciales y las actividades económicas.

Como se ha señalado en la directriz 72, la finalidad del Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico del casco de Buenavista, en su rehabilitación y recuperación de los usos residenciales, que nunca ha perdido, y la potenciación de actividades económicas.

Directriz 74. Cualificación.

1. (ND) El planeamiento urbanístico establecerá medidas de esponjamiento y equipamiento en el suelo urbano, en particular cuando determine el incremento de la densidad y la compacidad de determinadas zonas urbanas u operaciones de renovación y rehabilitación urbanas.

2. (ND) El planeamiento urbanístico y, en su caso, las ordenanzas municipales que afectan a la urbanización utilizarán como elementos de cualificación del tejido urbano e incremento de su calidad ambiental, la jerarquización de vías y el diseño de sus perfiles, la previsión de aparcamientos públicos de rotación, disuasorios y para residentes, la promoción del transporte público regular de viajeros, el acondicionamiento del viario para uso peatonal y ciclista, la dotación de arbolado en plazas y vías, y la definición de hitos urbanos identificativos, especialmente los de carácter artístico y contrastada calidad.



3. (ND) El planeamiento general preverá y promoverá el establecimiento de amplios parques y zonas recreativas en las inmediaciones de los núcleos urbanos, con sus dotaciones para equipamientos y aparcamientos correspondientes, con capacidad suficiente para atraer hacia ellos una destacada parte de la demanda de ocio de sus vecinos.
4. (R) El planeamiento urbanístico ordenará las infraestructuras subterráneas promoviendo, cuando sea técnica y económicamente posible, canalizaciones transitables a compartir por las infraestructuras compatibles, regulando las condiciones para la apertura de nuevas canalizaciones y sus obras de mejora, y fomentando la coincidencia y aprovechamiento de las obras a realizar por las diversas intervenciones infraestructurales.

Dada las características del casco de Buenavista, su reducido tamaño, las amplias plazas que tiene en su centro y el nivel de equipamiento, cumpliría las condiciones de espongamiento y equipamiento en el suelo urbano.

En el casco se han planteado actuaciones como "La Mejora del Casco Histórico de Buenavista" dentro de programas del Cabildo Insular, con la finalidad de peatonalizar y mejorar las condiciones de urbanización con la dotación de arbolado en plazas y calles. Dentro de estas mejoras se canalizan, soterradas las redes urbanas.

Directriz 77.- Eficiencia territorial

1. Para una mayor eficiencia en el uso del territorio y los recursos disponibles, el planeamiento evitará las implantaciones residenciales de baja densidad, utilizando tipologías o combinaciones de tipos edificatorios que permitan incrementar el uso eficiente del suelo, evitando el uso extensivo de tipologías edificatorias de baja densidad.
2. Para la eficacia de los objetivos territoriales, las políticas de vivienda se integrarán con las políticas de suelo, especialmente de carácter público, y a tal fin:
- e) El planeamiento urbanístico impulsará las políticas de vivienda y suelo, delimitando reservas de suelo destinadas al patrimonio público, calificando suelo destinado a viviendas sometidas a algún régimen de protección y previendo los sistemas de ejecución del planeamiento más adecuados a las diferentes circunstancias urbanísticas.

Sin perjuicio de las iniciativas privadas existentes en el municipio, que en el caso del Plan Parcial Las Canteras, está destinado fundamentalmente a viviendas protegidas, las iniciativas más importantes proceden de la empresa pública Gestur en colaboración con el Ayuntamiento. En este sentido se evitan las implantaciones residenciales de baja densidad, si bien tampoco son muy altas, dadas las características del municipio.

Por otro lado el control público de la mayor parte de las iniciativas, parecen garantizar cierta integración de las políticas de suelo y vivienda. En todo caso, todos los planes tienen asignado en su edificabilidad un porcentaje dedicado a viviendas protegidas.



3.4 DIRECTRICES SOBRE INFRAESTRUCTURAS Y TRANSPORTES

Los epígrafes de las Directrices de Ordenación General relativas a la infraestructuras y el transporte que afectan al planeamiento urbanístico y que por tanto, se cumplimentan ofreciendo una justificación, son las siguientes:

Directriz 86.- Criterios (Infraestructuras)

1. La construcción de cualquier infraestructura requerirá su previsión expresa en el planeamiento territorial o, en su defecto, el urbanístico, en los términos establecidos por la legislación vigente. En todo caso, la regulación establecida debe entenderse sin perjuicio de las competencias estatales en materia de infraestructuras y el adecuado ejercicio del deber de colaboración interadministrativa.

4. Los instrumentos de ordenación establecerán las áreas de protección de las infraestructuras que, por sus características, sean incompatibles con la residencia humana, estableciendo las condiciones y el régimen al que quedarán sujetas las edificaciones en tales áreas.

El Plan General de Buenavista ha completado la red viaria, pero únicamente con el suelo Urbano, o en la mejora de vías existentes de titularidad municipal. Para las vías de titularidad insular, establece las áreas de protección, como suelo rústico de protección de Infraestructuras, no siendo posible la edificación residencial al borde de este suelo rústico.

Para las infraestructuras que deban situarse en el suelo rústico, se ha reservado el suelo para su ubicación y posibles ampliaciones.

Directriz 98.- Diseño de las vías

5. El planeamiento adoptará las medidas precisas para preservar el carácter de las vías de comunicación, evitando la implantación en éstas de actividades y usos urbanos, tales como la construcción de aceras, instalaciones de servicios urbanos y similares, y ordenando y limitando la accesibilidad al viario intermunicipal recurriendo, cuando fuera preciso, a la previsión de caminos de servicio que recojan y encaucen los tráficos interiores.

Las vías de comunicación o carreteras se ajustarán a las disposiciones que la normativa sectorial (Ley de Carreteras y su Reglamento) determine para preservar su carácter y evitar la implantación a su paso por el suelo rústico de actividades y usos urbanos. Se cumplirá, además, las determinaciones que al respecto fije el Plan Insular de Ordenación.

En cuanto a las vías urbanas, o al paso de carreteras por el interior del casco urbano tendrán el diseño apropiado para este tipo de calles con el tratamiento paisajístico y de seguridad para los peatones adecuado.

Directriz 102.- Ordenación (Transporte colectivo)

6. El planeamiento general deberá prever las reservas de suelo que precisen los corredores de transporte colectivo previstos en el municipio, de acuerdo con las determinaciones de los Planes Territoriales Especiales de Transporte. Dichas determinaciones podrán afectar, al menos, a la ubicación de las estaciones principales de guaguas interurbanas, al establecimiento de plataformas compartidas o exclusivas para el transporte público interurbano en algunos tramos, y a la ubicación y características de los aparcamientos públicos.

7. El planeamiento general deberá integrar las propuestas de sistemas de transporte urbano que considere necesarias y acordes con los objetivos de estas Directrices, satisfaciendo una parte destacada de los movimientos mediante dicho transporte colectivo. Para ello, el planeamiento deberá perseguir al menos los siguientes objetivos:

- a) Disponer de una red coherente y eficaz de aparcamientos colectivos que cubra especialmente las inmediaciones de los intercambiadores de transporte y de los principales accesos a la ciudad.*
- b) Reservar carriles para el transporte colectivo en régimen exclusivo o compartido con vehículos de alta ocupación.*



El único corredor previsto, para el acceso de vehículos de transporte público, como privado en la carretera TF42, que con mejora en su trazado, forma parte del cierre del anillo insular, y del Plan Insular como acceso al Casco de Buenavista.

El Plan General establece la ubicación, ya existente, de la estación de guaguas interurbanas.

Directriz 104.- Criterios (Telecomunicaciones y sociedad de la información)

2. El planeamiento general y el que lo desarrolle reservarán el suelo necesario para la implantación de las instalaciones y conducciones propias de las telecomunicaciones, teniendo en cuenta los usos asignados al suelo y sus niveles de protección, en su caso.

Las conducciones de telecomunicaciones se implantarán preferentemente subterránea, por el viario público existente y por el que resulte de la ordenación pormenorizada de los sectores de suelo urbanizable a desarrollar.

Para la localización de los restantes elementos de las infraestructuras de telecomunicaciones se estará en lo dispuesto en el Plan Sectorial correspondiente de Infraestructuras.

La implantación de las infraestructuras de telecomunicaciones habrá de garantizar su adecuada integración en el paisaje, el mantenimiento conforme a la norma de los niveles de emisión radioeléctrica y la ausencia de perjuicios, la concordancia con las determinaciones de protección de los espacios naturales, la previsión de espacio para compartir con otros operadores y el idóneo manejo de sus residuos. El otorgamiento de las autorizaciones administrativas se supeditará al cumplimiento de las obligaciones mencionadas.



3.5 DIRECTRICES SOBRE PATRIMONIO CULTURAL Y PAISAJE.

Los epígrafes de las Directrices de Ordenación General relativas al patrimonio cultural y el paisaje que afectan al planeamiento urbanístico y que por tanto, se cumplimentan ofreciendo una justificación, son las siguientes:

Directriz 112.- Criterios generales (Paisaje)

3. El planeamiento urbanístico prestará especial atención a la ordenación en situaciones paisajísticas caracterizadas por su inadecuación topográfica en cualquier clase de suelo y, en particular:

- a) Evitará la ocupación por la edificación y la urbanización de los terrenos con pendiente superior al 50%, así como aquellos que afecten a líneas de horizonte o a perfiles destacados del terreno, como lomos, conos, montañas y otros.
- b) Se evitará igualmente la canalización y ocupación del cauce del barranco con rellenos para instalaciones deportivas, jardines, dotaciones u otros.
- c) Como criterio general, se prohibirá la construcción en el borde exterior de los viales que den a ladera, dejándolo abierto y sin edificación.
- d) Se dará un tratamiento adecuado tanto a los bordes del suelo urbano y urbanizable como al encuentro de las partes diferentes del tejido urbano, estableciendo como criterio preferente el remate con viario inedificado en su borde exterior.

Dadas las características topográficas del municipio, especialmente de la Isla Baja, no se plantean actuaciones urbanísticas en zonas con pendientes, ni que afecten a líneas de horizonte o a perfiles destacados del terreno.

Los cauces de barrancos se han incluido como suelo rústico de protección hidráulica y a su paso por los suelos urbanos y urbanizables integrados en espacios libres, pero protegiendo sus cauces, sin rellenos.

Los bordes del suelo urbano y urbanizable, siempre que se ha podido, se ha rematado por una vía, permitiéndose la edificación, solamente, por el lado interior del núcleo.

Directriz 113.- Paisaje natural y rural

1. Los Planes Insulares de Ordenación y el planeamiento urbanístico señalarán, conforme a las diferentes situaciones caracterizadas en las Directrices, las áreas consideradas prioritarias para su ordenación paisajística pormenorizada, que se llevará a cabo mediante Planes Territoriales Especiales y Planes Especiales de Ordenación, dependiendo de que su ámbito abarque o no, respectivamente, a más de un municipio.

El Plan General de Ordenación de Buenavista establece dentro de la categoría de suelo rústico de protección paisajística, las subcategorías de montañas, laderas, malpaíses y barrancos para proteger los elementos más relevantes del paisaje, pero por ser la banda costera el área ambiental y paisajísticamente más sensible se establece un Plan Especial de Protección del Litoral.

Directriz 115.- Periferias urbanas

2. El planeamiento general establecerá los criterios para la regeneración ambiental y paisajística de los entornos agrícolas degradados en las periferias urbanas y remitirá a planes especiales el diseño de intervenciones de protección y rehabilitación del paisaje especialmente en los bordes y entornos de núcleos turísticos, el entorno periurbano de las ciudades, la periferia rural de los núcleos de población y los antiguos asentamientos espontáneos de población.

3. El planeamiento general preservará los suelos que, sin tener un destacado valor económico ni ambiental, pudieran jugar un papel protagonista en la mejora del paisaje metropolitano, por su situación estratégica y su capacidad de producir mejoras de paisaje en entornos muy degradados. Igualmente, deberá someter a



planeamiento especial la regeneración ambiental y paisajística de los espacios residuales que, por su valor de situación en relación con los suelos urbanos, resulten más idóneos para inducir sinergias de cualificación de su entorno. El planeamiento general y las ordenanzas municipales, establecerán determinaciones precisas para mantener en cultivo o revegetados los suelos de las periferias urbanas y los espacios residuales vacíos y, en todo caso, en las adecuadas condiciones ambientales y de limpieza.

Dadas las características rurales o agrícolas que aún mantiene el casco de Buenavista en general se conservan las explotaciones agrícolas, que se sitúan muy al borde de los límites urbanos, e incluso en algunas zonas se introducen en el interior del casco.

Directriz 116.- Paisaje urbano

2. Los planes generales de ordenación, para la mejora cualitativa del paisaje urbano en la ciudad consolidada, habrán de desarrollar los criterios insulares anteriores, y las siguientes determinaciones:

- a) Definición de sistemas de espacios libres y peatonales en continuidad, a partir de los espacios libres existentes, como forma de integrar las cualidades de la geografía al paisaje urbano, aumentar la densidad de las plantaciones vegetales y mejorar las condiciones ambientales urbanas.*
- b) Criterios para el desarrollo de planes especiales de mejora ambiental en los barrios de las primeras periferias urbanas de las ciudades metropolitanas, que creen condiciones básicas de urbanidad.*
- c) Criterios para la adaptación paisajística, mediante planes especiales, de las urbanizaciones residenciales construidas en zonas de laderas y fuertes pendientes y de los polígonos y zonas industriales degradadas.*
- d) Criterios para la puesta en marcha de programas de intervención paisajística que desarrollen proyectos de imagen para la mejora de las condiciones generales del paisaje urbano, que incluyan la creación de hitos y dotación de monumentos artísticos.*
- e) Recualificación de los vacíos urbanos, especialmente en los polígonos residenciales, que posibiliten la mejora del paisaje urbano, incrementen la complejidad funcional y faciliten la integración social.*
- f) Criterios sobre la calidad edificatoria, y su eventual regulación en las ordenanzas municipales, mediante el fomento de la arquitectura contemporánea de calidad y atenta a su inserción en el entorno.*
- g) Normas que favorezcan la integración paisajística de las nuevas edificaciones a las condiciones topográficas y ambientales de su soporte geográfico y eviten la aparición de soluciones urbanísticas y edificatorias de notable impacto visual.*
- h) Definición de la longitud máxima admisible a que pueden llegar la seriación de edificios repetidos o que generen fachadas continuas.*

Esta directriz se refiere al paisaje urbano de la ciudad consolidada, y está pensada para cascos de tamaño medio y grande. El casco de Buenavista, en todo caso, se han planteado una serie de medidas para la mejora del paisaje urbano. La medida más destacada es la "Mejora del Casco Histórico de Buenavista del Norte", que mejorará las condiciones paisajísticas y de calidad de la urbanización. Otra medida es la redacción del "Plan Especial de Protección del Casco de Buenavista". En las Ordenanzas municipales se fomentará la arquitectura contemporánea, pero muy cuidadosa con la inserción en este casco histórico, teniendo en cuenta muchas de sus características tipológicas (altura de cornisa, tamaño de parcela, características de su fachada, materiales, etc.)



3.6. DIRECTRICES SOBRE EL TERRITORIO Y ACTIVIDAD ECONÓMICA

Los epígrafes de las Directrices de Ordenación General relativas al territorio y actividad económica que afectan al planeamiento urbanístico y que por tanto, se cumplimentan ofreciendo una justificación, son las siguientes:

Directriz 135.- Ordenación de equipamientos y servicios

2. El planeamiento general deberá analizar la estructura comercial del municipio y, en su función y justificadamente, establecer determinaciones zonales para las diferentes categorías de establecimientos que estime preciso diferenciar.

3. En particular, establecerá medidas para fomentar la recuperación, mantenimiento y promoción del comercio tradicional en los centros urbanos y, especialmente, en los conjuntos históricos.

Dado la dimensión de la estructura comercial del municipio, basado sobre todo en el pequeño comercio en el interior del casco, este Plan General ha establecido medidas (como la mejora de la accesibilidad en la zona del Casco) para la promoción del comercio tradicional

En los sectores de suelo urbanizable se podrán establecer nuevos usos comerciales que estimulen la actividad comercial dentro del municipio.

Directriz 136.- Grandes equipamientos comerciales y de ocio

3. El planeamiento ordenará los grandes equipamientos comerciales y de ocio de acuerdo con los siguientes criterios:

a) La implantación estará, expresa y específicamente, contemplada y localizada en un instrumento de planeamiento, no siendo válida su sustentación en una clasificación genérica con destino a uso comercial o de servicio.

b) Tendrán la consideración de equipamientos estructurantes del territorio, no pudiendo en ningún caso desarrollarse en suelo rústico

c) El planeamiento general habrá de localizar dichos establecimientos, analizando y justificando:

1) Definición del ámbito de análisis de las afecciones sobre la estructura territorial.

2) Ausencia de impactos negativos significativos de la implantación sobre el medio natural, alternativas y medidas correctoras.

3) Compatibilidad de la implantación pretendida con las estrategias territoriales y urbanas definidas en el planeamiento insular y municipal, en especial con relación a posibles estrategias de renovación urbana en general y rehabilitación de centros tradicionales o históricos en particular.

4) Impacto sobre el sistema viario afectado y efecto de los nuevos flujos, previsión de soluciones de conexión y accesos, incluyendo los compromisos a asumir por los promotores en orden a ejecutar las infraestructuras de conexión, acceso y aparcamiento a su costa y terminarlas antes de la puesta en funcionamiento del centro.

5) Impacto sobre las infraestructuras afectadas, como la de eliminación de residuos urbanos, u otras.

d) La ordenación pormenorizada de la implantación se realizará mediante un Plan Especial de Ordenación, que abordará el centro comercial en forma integral, estableciendo determinaciones, tanto a nivel funcional como formal, sobre la edificación, los espacios y las infraestructuras anejas. El plan analizará las medidas correctoras previstas para minimizar los impactos negativos que puedan producirse, la integración visual y paisajística diurna y nocturna del conjunto en el entorno y la integración en la estructura territorial o urbana en que se implante.

Dada la posición del municipio de Buenavista como centro terciario dentro del modelo territorial del área metropolitana cabecera de Tenerife no se prevé la localización de grandes equipamientos comerciales.



4. JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LAS DIRECTRICES DE ORDENACIÓN DEL TURISMO

La Isla Baja del municipio de Buenavista, se encuentra dentro de un ámbito de Referencia Turística del Plan Territorial Especial de Ordenación Turística Insular de Tenerife. El casco de Buenavista es un núcleo de población tradicional que no ha sido afectado por el desarrollo del turismo convencional. En relación el turismo la única actuación prevista y ejecutada es el Campo de Golf de Buenavista con instalaciones turísticas alojativas (con un máximo de 600 camas en total) aún sin edificar. La otra actividad turística sería el turismo rural a desarrollar en edificios catalogados del casco o en el resto de edificaciones que cumplan los requisitos establecidos en el Decreto 18/1998 del 5 de marzo.

El Plan General de Buenavista no plantea nuevos usos turísticos, limitándose a recoger los existentes y planteando únicamente un sector de suelo urbanizable de uso deportivo anexo al Campo de Golf, lo que permitirá su ampliación y la instalación de usos deportivos complementarios que consoliden las actividades relacionadas con la práctica del golf. En este sector no se incluye el uso residencial ni las plazas hoteleras.

Por todo lo anterior se considera que la propuesta turística que plantea el Plan General de Ordenación en el municipio de Buenavista cumple los parámetros que establecen las Directrices de Ordenación del Turismo de Canarias para un modelo turístico sostenido.

En Santa Cruz de Tenerife. Noviembre de 2006

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

José F. Trujillo La-Roche
Arquitecto