



PARÁMETROS SIGNIFICATIVOS DE LAS DISPOSICIONES ZONALES.

Condiciones Edificatorias Particulares.

ZONA EDIFICATORIA	Parcela Mínima	Frente Mínimo	Altura Máxima	Ocupación Permitida	Fondo Máximo	Edificabilidad Máxima	Retranqueos Mínimos	Sótanos, Plantas, Ocupación
ZONA 1-AD Ed. Adosada	50 m ²	4m círculo de 4m de diámetro	2 plantas 7,05 m. 3 plantas 10,30m	100%	20m desde alineación de la calle		No permitidos	Permitidos 2 plantas
ZONA 1-AD Ed. Adosada con jardín delantero	50 m ² sin jardín delantero	4m círculo de 4m de diámetro	2 plantas 7,05 m	100% sin ocupar jardín delantero	20m desde línea de fachada		3m a vías por jardín delantero	Sin ocupar jardín delantero. Permitido 2 plantas
ZONA 2 CJ Ed. Ciudad Jardín	50 m ² sin patio trasero	4m círculo de 4m de diámetro	3 plantas 10,30m	No se ocupa patio trasero	15m desde alineación de la calle		No permitidos 3m. patio trasero	Permitidos 2 plantas
ZONA 2 CJ Ed. Ciudad Jardín con jardín delantero	50 m ² sin jardín delantero ni patio trasero	4m círculo de 4m de diámetro	2 plantas 7,05 m.	No se ocupa jardín delantero ni patio trasero	15m desde línea de fachada		3m a vías por jardín delantero 3m. patio trasero	Sin ocupar jardín delantero. 2 plantas
ZONA 3 EA Ed. Abierta	220 m ²	12m círculo de 12m de diámetro	2 plantas 6,80 m	30%		0,6 m ² /m ² s	Frente a vial 5m. Resto de linderos 3m	Permitido 1 planta. Ocupación 40%.*
ZONA 3 EA Ed. Abierta Colonias viv. en hilera	2000m ² y 200 m ² por viv.	Por vivienda 6m círculo de 6m de diámetro	2 plantas 6,80 m	30%		0,6 m ² /m ² s	Frente a vial 5m. Resto de linderos 3m	Permitido 1 planta. Ocupación 40%.*
ZONA 4 -I Ed. Industrial Adosada	200 m ²	8m círculo de 8m de diámetro	3 plantas 9,00m	80%		1,6 m ² /m ² s	Frente a vial 5m. Ver Art 4.5.8.	Permitido 2 plantas. Ocupación 80%.*
ZONA 4 -I Ed. Industrial Abierta	350 m ²	15m círculo de 15m de diámetro	3 plantas 9,00m	70%		1,6 m ² /m ² s	Frente a vial 5m. Resto de linderos 3m	Permitido 2 plantas. Ocupación 70%.*

* Sin ocupar los retranqueos mínimos.



USOS PERMITIDOS EN LAS DISTINTAS ZONAS PREVISTAS:

ZONA EDIFICATORIA	USOS CARACTERÍSTICOS		USOS COMPATIBLES	
	Categoría	Subcategoría	Categoría	Subcategoría
ZONA 1-AD Ed. Adosada	RESIDENCIAL	UNIFAMILIAR COLECTIVA		
	TERCIARIO	COMERCIAL HOSTELERÍA OFICINAS		
	DOTACIONES, EQUIPAMIENTOS	Todos los compatibles legalmente		
			INDUSTRIAL	TALLERES 1ª y 2ª ALMACENES GARAJES
Zona 2 CJ Ed. Ciudad Jardín	RESIDENCIAL	UNIFAMILIAR COLECTIVA		
	TERCIARIO	COMERCIAL HOSTELERÍA OFICINAS		
	DOTACIONES, EQUIPAMIENTOS	Todos los compatibles legalmente		
Zona 2 CJ Ed. Ciudad Jardín con jardín delantero	RESIDENCIAL	UNIFAMILIAR COLECTIVA		
	TERCIARIO	COMERCIAL HOSTELERÍA OFICINAS		
	DOTACIONES, EQUIPAMIENTOS	Todos los compatibles legalmente		
Zona 3 EA Ed. Abierta	RESIDENCIAL	UNIFAMILIAR COLECTIVA		
	TERCIARIO	COMERCIAL HOSTELERÍA OFICINAS		
	DOTACIONES, EQUIPAMIENTOS	Todos los compatibles legalmente		
Zona 4 -1 Ed. Industrial Adosada AD-J	INDUSTRIAL	FABRICACIÓN TALLERES ALMACENES		
	TERCIARIO	COMERCIAL OFICINAS		
			DOTACIONAL	DEPORTIVO
			EQUIPAMIENTO	GARAJES
Zona 4 - 1 Ed. Industrial Abierta A-I				

En las zonas edificatorias 1-AD, 2-CJ, 3-EA el uso turístico se permite en la modalidad de Turismo Rural, en las condiciones establecidas por la ley de Ordenación del Turismo de Canarias. (Ley 7/1995 de 6 de abril). El Decreto 18/1998, de 5 de marzo, de regulación y ordenación de los establecimientos de alojamiento de turismo rural, y por estas Normas Urbanísticas.



CAPÍTULO 6. CONDICIONES PARA LAS DOTACIONES.

Art. 4.6.1. CONDICIONES GENERALES.

1. El uso comunitario que se establezca en las parcelas reservadas para servicios colectivos dotacionales, tales como Áreas Libres de Uso Público y Equipamientos Docentes y Comunitarios se ajustarán a lo que a ese respecto, definen estas Normas Urbanísticas.
2. La asignación concreta del uso comunitario para cada parcela que se pueda obtener en desarrollo de este Plan se podrá realizar de acuerdo a las necesidades que a ese respecto, pueda tener el Ayuntamiento en el futuro.
3. El uso Recreativo se considera aplicable a los Espacios Libres.

ART. 4.6.2. TIPO EDIFICATORIO APLICABLE A LOS EQUIPAMIENTOS.

1. Para la construcción de nuevos Equipamientos se determina que sus condiciones de aprovechamiento se ajustarán a las establecidas por la zona que esté definida en el conjunto del ámbito en que se inscribe la parcela o en las manzanas colindantes.
2. En todo caso, se deberá tender a la localización de los suficientes espacios libres en el interior de las parcelas para complementar convenientemente el uso dotacional principal. En esta línea será de aplicación entre las posibles aquellas Normas Zonales correspondientes a un menor aprovechamiento de la parcela.

ART. 4.6.3. CONDICIONES APLICABLES A LOS ESPACIOS LIBRES.

1. Los Parques Urbanos tendrán normalmente una mayor proporción de superficie tratada con tierra natural que la que se pavimente. En los mismos se podrán ejecutar obras de acondicionamiento para su mejora y disfrute, tales como sendas, bancos, muros de contención, escalinatas, etc. así como aquellas otras instalaciones de infraestructura propias de este tipo de usos como kioscos, urinarios, cuartos de servicio, centros de transformación etc. que en cualquier caso se consideraran accesorios al espacio libre
2. En las Plazas y Jardines Públicos las superficies pavimentadas podrán ser superiores a las destinadas a jardines. El arbolado, siempre y cuando la topografía lo permita, se procurará que adopte una disposición geométrica siguiendo alineaciones que se adecuen al tránsito peatonal.
3. En los otros Espacios Libres el ajardinamiento y urbanización se adaptará a las características peculiares del espacio en que se inscribe procurando adaptar las superficies peatonales en plataformas que no tengan un desnivel de separación superior a 3 metros o una pendiente mayor que el 30% en los sectores destinados a la plantación.

**ART. 4.6.4. EDIFICABILIDAD MÁXIMA Y USOS PERMITIDOS EN LOS ESPACIOS LIBRES.**

1. En general, en los Espacios Libres se permite una edificabilidad máxima de 0,05 m²/m²s y una planta de altura en los posibles edificios a contemplar dentro de los Espacios Libres. Se admite los usos de Terciario Comercial y Hostelería, Dotacional, Cultural y Deportivo, así como instalaciones ligadas a usos Infraestructurales.
2. En el resto de Espacios Libres que no tengan la categoría de Parques Urbanos y Plazas y Jardines Públicos no se permite la edificación, a excepción de aquellos elementos que tengan la consideración de mobiliario urbano.

ART. 4.6.5. CONDICIONES RELATIVAS A LOS SERVICIOS DE INFRAESTRUCTURAS.

1. El Sistema de Servicios de Infraestructura comprende el conjunto de las diferentes redes de infraestructura e instalaciones técnicas necesarias para el Abastecimiento de Agua Potable, Alcantarillado, Suministro de Energía Eléctrica, de Telecomunicaciones, Tratamiento de Residuos Sólidos, Alumbrado Público, Riego, etc., para las cuales se disponen las reservas de suelo necesarias y los elementos destinados a estos fines o que los complementen.
2. Toda actuación o proyecto que afecte a las instalaciones de infraestructura dentro del municipio de La Guancha deberá elaborarse bajo las directrices de los Servicios Técnicos municipales o de las compañías concesionarias que actúan en este municipio. Los elementos técnicos que se realicen para la dotación de servicios públicos que forman parte de los Servicios de Infraestructura deberán proyectarse teniendo en cuenta la calidad del paisaje, los espacios naturales y las características del casco urbano de La Guancha, estando en este último caso, obligados a realizar los tendidos de líneas y redes enterrados así como las distintas acometidas domiciliarias, debiendo cuidarse el acabado de los distintos elementos para que no distorsionasen la imagen urbana.
3. Cuando para la ejecución de las infraestructuras necesarias, fuere necesario el establecimiento de algún tipo de servidumbre, ésta deberá estar debidamente autorizada por el Ayuntamiento. En ausencia, de especificación concreta del Plan sobre la localización de algún tipo de elemento complementario a la infraestructura requerirá de la declaración previa de Utilidad Pública e Interés Social.
4. En lo que se refiere a las instalaciones destinadas a la recolección y tratamiento de aguas residuales se tendrán en cuenta las indicaciones del vigente Plan Hidrológico Insular. Toda nueva urbanización deberá garantizar su correcta conexión a la Red de Alcantarillado y la evacuación necesaria deberá contar fehacientemente en cualquier caso con conexión a la Estación Depuradora asignada.



5. La instalación de Antenas individualizadas o Puntos de Conexión exteriores destinados a las redes de telecomunicaciones se realizará de tal manera que no supongan una afección al paisaje. Para ello queda prohibida su instalación en crestas prominentes de tal manera que aparezca su silueta en contraste con el cielo. En cualquier caso, deberán situarse fuera de los Suelos clasificados como de Protección Natural y Paisajística.

6. Dentro de las áreas urbanas no se admite el tendido de redes de transporte de energía eléctrica en alta tensión. La red de acometida domiciliaria en baja tensión y la de alumbrado público deberá ir convenientemente enterrada. Provisionalmente, en el caso de que la distribución domiciliaria de electricidad o telefonía no pueda enterrarse, no se podrá situar en cualquier caso indiscriminadamente sobre los paramentos de fachada debiendo las compañías suministradoras realizar un elemento específico de protección a manera de friso o canalización que oculte el tramo de red exterior. Este elemento constructivo deberá estar en consonancia con el estilo y diseño de la fachada en cuestión. Se recomienda que en las intervenciones privadas se dispongan canalizaciones que discurren dentro del paño de fachada al objeto de reconducir transitoriamente los tendidos existentes. En todo caso se deberá tener en cuenta los criterios establecidos para la implantación de nuevos servicios e instalaciones definidos en los Apartados 3 y 5 del Art. 34 de la LPHC.

7. La red de abastecimiento de uso urbano deberá ejecutar las redes de uso doméstico separadas de las restantes, como el riego de parques y jardines, limpieza de calles, etc. con el fin de permitir el riego con agua residual depurada sin nuevas obras, así como el control de la eficacia de cada red.

8. Tanto los usos residenciales como turísticos, deberán tener obligatoriamente una reserva de 1m^3 por residente abastecido, teniendo en cuenta la futura población que prevea el Plan.

El uso industrial requerirá, un estudio del volumen de agua necesaria y su procedencia para autorizar la creación de POLÍGONOS INDUSTRIALES, así como para su ampliación.

En el caso que los actuales depósitos no cumplan las previsiones que se han establecido, habrá que hacer las reservas de suelo necesario y programar las inversiones para la construcción de los depósitos. Estos estudios quedan remitidos al Plan Especial de las Necesidades Vinculadas al Ciclo del Agua en el marco municipal.



TÍTULO QUINTO: RÉGIMEN DEL SUELO URBANIZABLE.

CAPÍTULO 1. SUELO URBANIZABLE.

Art. 5.1.1.- DEFINICIÓN Y NORMAS GENERALES.

1. Este Plan General de Ordenación clasifica como Suelo Urbanizable aquellas áreas que durante el proceso de ejecución de este Plan se ha previsto su posible transformación a Suelo Urbano, debido a las necesidades detectadas para el crecimiento poblacional. Forman parte de la estrategia territorial planteada en los objetivos de planeamiento.

2. Los Planes Parciales que se redacten en su desarrollo, cumplirán las determinaciones de los Art. 35 y 36 establecidas en la LOTENC, las que resulten de otras disposiciones legales aplicables y las que de forma específica se fijen para cada uno de los sectores en estas Normas Urbanísticas y el Fichero Anexo de Instrumentos de Desarrollo, sin que se pueda modificar las determinaciones zonales respecto al aprovechamiento, usos, densidad y características de la edificación así establecidos.

3. Los Planes Parciales respetarán todo aquello que, en estas Normas Urbanísticas, su Anexo y demás documentos de planeamiento adjuntos, se dispone en relación a los sistemas generales y locales en Suelo Urbanizable. Precisarán y completarán todos aquellos aspectos no suficientemente definidos en este Plan General de Ordenación.

En el Anexo de Instrumentos de Desarrollo se fijan las reservas mínimas para sistemas locales que se habrá de proveer para cada sector de planeamiento, así como las características de los aprovechamientos que se permiten, de acuerdo a estas normas.

4. La Administración municipal podrá redactar (subsidiariamente, respecto a la iniciativa privada) cualquiera de los Planes Parciales previstos, al objeto de garantizar en todo momento la disponibilidad de suelo para el crecimiento y el cumplimiento de los restantes objetivos de planeamiento. Asimismo, podrá establecer plazos de urbanización y edificación.

5. Si la delimitación de los diferentes sectores ofreciera dificultades para el correcto desarrollo de las iniciativas, la Administración podrá acordar su fraccionamiento o modificación en alguno de sus límites, siempre de acuerdo con el contenido de estas Normas Urbanísticas.

6. En aquellos suelos urbanizables que sean atravesados por cauces hidráulicos.

a) La Ordenación Pormenorizada garantizará la función de Drenaje Territorial de los suelos susceptibles de soportar avenidas, considerando -con carácter indicativo- como mínimo una anchura de cauce de cinco (5) metros a ambos lados del eje del mismo siendo en todo caso el Consejo Insular de Aguas de Tenerife quien determinará las dimensiones definitivas al intervenir en los Planes de desarrollo del Plan General, o bien cuando proceda el establecimiento de Deslindes.



Asimismo dicha Ordenación Pormenorizada garantizará la servidumbre de acceso al cauce mediante dos franjas de cinco (5) metros.

b) Se prohíbe cualquier tipo de actividad, construcción, plantación o movimiento de tierras, que pueda provocar la modificación física de dichos cauces o impedir el acceso a los mismos. Se admiten tan solo aquellas obras de interés público que tengan autorización previa del Consejo Insular de Aguas de Tenerife.

Así mismo, las obras en los márgenes requerirán la previa autorización administrativa del Consejo Insular de Aguas de Tenerife, y se ajustarán a las determinaciones del Plan Hidrológico Insular.

c) Los terrenos de la trama urbanizable coincidentes con dichos cauces hidráulicos se destinarán a **Espacios Libres de Protección de Barrancos** que deberán cumplir las condiciones explícitas en los apartados precedentes a) y b).

d) En el caso de que los cauces hidráulicos sean de titularidad no pública, las figuras de desarrollo de la ordenación urbanística en el ámbito municipal, dentro del suelo urbanizable, podrán proponer reajustes geométricos de las tazas y/o canalización del cauce, siendo en todo caso el Consejo Insular de Aguas de Tenerife quien deberá aprobar si fuere procedente -los extremos anteriores, tanto en el nivel del Plan Parcial o Especial como en el de su ejecución material mediante Proyecto de Urbanización.

e) En el Suelo Urbanizable se podrá proponer la canalización de los cauces, para un periodo de retorno de 500 años ($T=500$), estando tales actuaciones sujetas a Autorización Administrativa del Consejo Insular de Aguas de Tenerife. La superficie de los cauces deberá considerarse como **Espacios Libres de Protección de Barrancos**.

f) En las zonas de suelo urbanizable donde pase algún cauce no catalogado como público, el Plan Parcial podrá proponer su canalización soterrada por vías públicas del Plan, siempre que estas obras cuenten con la preceptiva Autorización Administrativa del Consejo Insular de Aguas.

g) Los suelos urbanizables que sean atravesados por cauces hidráulicos tienen la obligación de remitir al Consejo Insular de Aguas el instrumento que lo desarrolle a los efectos de que se informe sobre los aspectos de las competencias propias de este organismo, contenidos en la ley de aguas de Canarias, así como sobre el cumplimiento de las determinaciones del Plan Hidrológico de Tenerife.

7. En el suelo urbanizable, por transformarse en urbano, una vez que cumplan las condiciones establecidas para su desarrollo, serán de aplicación las condiciones para las Dotaciones establecidas en el Capítulo 6 del Título Cuarto. Especialmente las del art. 4.6.5. Igualmente las redes de saneamiento de los suelos urbanizables deberán cumplir todas las condiciones establecidas para el suelo urbano. La red de saneamiento será separativa, de forma que las aguas pluviales tengan una red independiente. Será obligatorio disponer de soluciones de



Drenaje Territorial con el fin de derivar las aguas pluviales a los cauces.

Las redes de riego de calles y jardines públicos, tendrá su trazado independiente de la red de suministro, de forma que pueda utilizarse para el riego el agua depurada, etc.

8. Para el desarrollo de los suelos urbanizables debe remitirse al Consejo Insular de Aguas el instrumento que los desarrolle a los efectos de que se informe sobre los aspectos que son objeto de las competencias propias de este Organismo, contenidos en la ley de aguas de Canarias, así como sobre el cumplimiento de las determinaciones del Plan Hidrológico de Tenerife.

9. Los sectores de suelo urbanizable residenciales o turísticos deberán cada uno de ellos establecer una reserva de 1m³/residente. Los sectores de uso industrial o de otros usos requerirán un estudio del volumen de agua necesaria y su procedencia para su autorización.

Art. 5.1.2.- CONDICIONES PARA LA DELIMITACIÓN DE SECTORES.

1. El conjunto del Suelo Urbanizable definido en este Plan General será sectorizado a los efectos de las categorías previstas en del Art. 53. de la LOTENC.

2. Dadas las dimensiones de los sectores de Suelo Urbanizable no-se contempla que puedan fraccionarse sin perjuicio de que puedan plantearse varias etapas y unidades de actuación para su ejecución.

Art. 5.1.3.- CALIFICACIÓN Y USOS DEL SUELO URBANIZABLE.

1. El presente Plan General de Ordenación clasifica el Suelo Urbanizable en sectorizado, definiendo las siguientes categorías y sectores

a) Suelo Urbanizable Sectorizado No ordenado Residencial.

Sector Nº 2	Chipude	(Santo Domingo - Las Cucharas)
Sector Nº 3	Santo Domingo	(Santo Domingo)
Sector Nº 5	Santa Catalina	(Santa Catalina)
Sector Nº 7	Los Names	(Santa Catalina)
Sector Nº 10	Solítica	(Casco de La Guancha)

b) Suelo Urbanizable Sectorizado ordenado Residencial.

Sector Nº 1 El Carbón (Casco de La Guancha).	Sector nº 6
Alcaravanes (Santa Catalina)	Sector nº 8 Las Rositas
(Santo Domingo)	
Sector Nº 9 La Campana (Casco de La Guancha)	

c) Suelo Urbanizable Sectorizado ordenado Industrial-Terciario.

Sector Nº 4 La Yegua (Santa Catalina). Con Plan Parcial aprobado definitivamente (convenio entre Ayuntamiento y Gestur).





Art. 5.1.4.- CALIFICACIÓN ZONAL EN SUELO URBANIZABLE.

1. El Plan General de Ordenación puede establecer las siguientes zonas en el Suelo Urbanizable Residencial:

Zona 1 – Edificación Adosada.

Zona 2 – Edificación Ciudad Jardín.

Zona 2 – Edificación Ciudad Jardín con jardín delantero.

Zona 3 – Edificación Abierta.

En el Suelo Industrial-Terciario.

Zona 4 – Edificación Industrial Adosada.

Zona 4 – Edificación Industrial Abierta.

2. La normativa a aplicar se corresponderá en lo sustancial con la de las zonas de igual denominación en el Suelo Urbano, cuando éstas existan. No obstante, cada Plan Parcial podrá adecuar las determinaciones normativas a las condiciones específicas sin superar los aprovechamientos previstos ni disminuir las cesiones obligatorias.

La definición de las zonas aplicables en cada Sector de Suelo Urbanizable se especifica en el Anexo de Instrumentos de Desarrollo que acompaña a estas normas Urbanísticas.

Art. 5.1.5.- CALIFICACIÓN Y USOS DEL SUELO URBANIZABLE.

1. Los Planes Parciales que se redacten como desarrollo de Plan General de Ordenación garantizarán la ejecución de las cesiones obligatorias y gratuitas que comprenderán como mínimo los siguientes de acuerdo al Art. 36 de la LOTENC:

- a) El suelo destinado a Sistema Generales adscritos.
- b) El suelo destinado a viario local.
- c) El suelo destinado al sistema de Parques y Jardines.
- d) El suelo destinado a Equipamientos Públicos de carácter local.

2. Se entiende que estas Cesiones obligatorias y gratuitas tienen que realizarse sobre parcelas totalmente urbanizadas, habiendo adquirido los terrenos a ceder la condición de solar.

3. Será obligación de los promotores del Plan Parcial costear la urbanización en los términos señalados en el Art. 71.3 de la LOTENC.

4. Asimismo, deberá ejecutarse la cesión obligatoria y gratuita del 10% del aprovechamiento del sector de acuerdo al Art. 71.1 de la LOTENC.

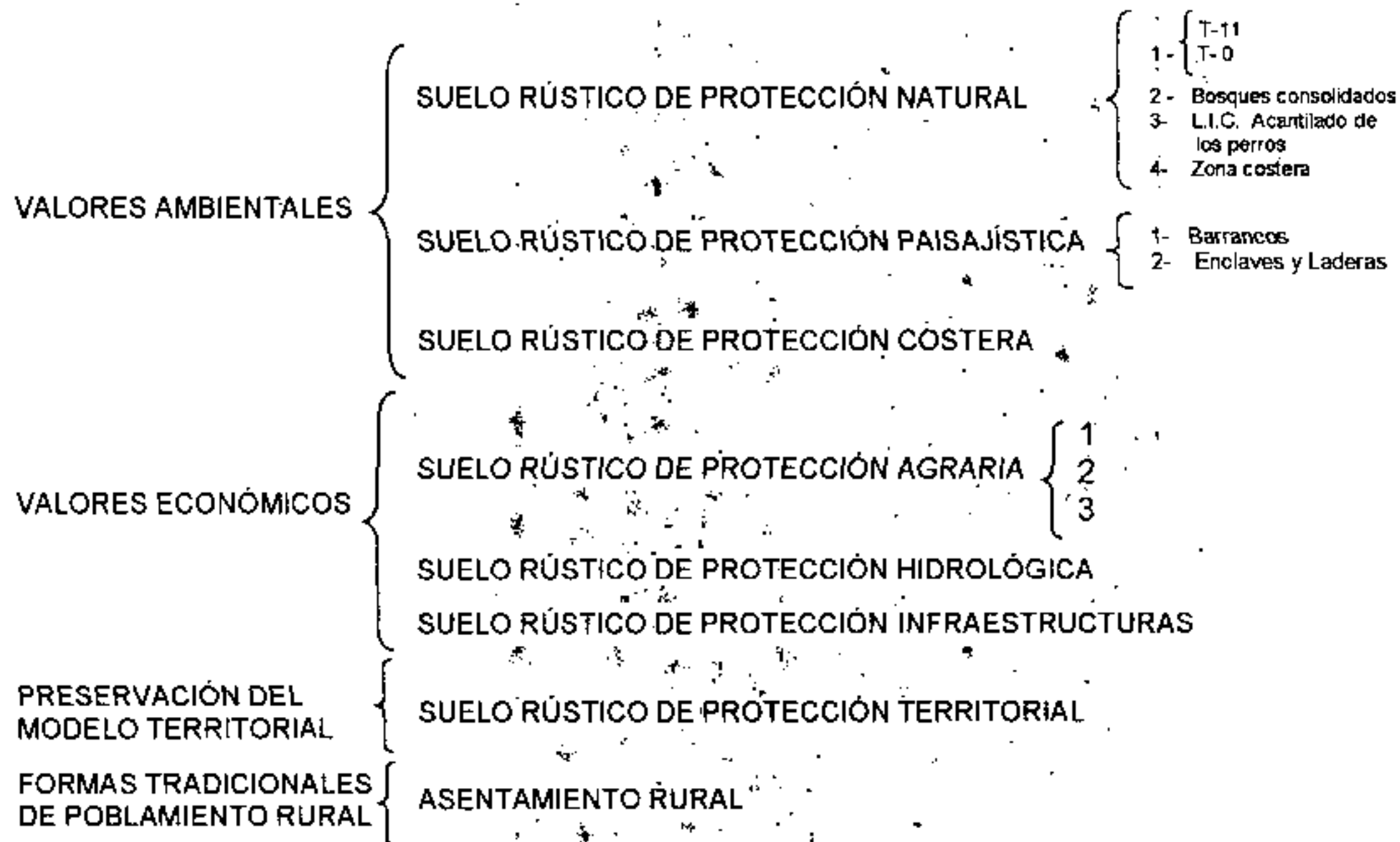


TÍTULO SEXTO: RÉGIMEN DEL SUELO RÚSTICO.

CAPÍTULO 1. SUELO RÚSTICO.

Art. 6.1.1.- DEFINICIÓN DEL SUELO RÚSTICO.

1. Constituye el Suelo Rústico, conforme lo dispuesto en el art. 54 de la Ley de Ordenación del Territorio de Canarias, los terrenos que el planeamiento adscriba a esta clase de suelo al concurrir en ellos alguna de las condiciones, circunstancias o valores determinados para dicha clasificación en la legislación urbanística, ambiental o sectorial por sus características naturales productivas, culturales de protección de infraestructuras, equipamientos etc. O que deban preservarse del proceso urbanizador por resultar inadecuado como soporte de aprovechamientos urbanos, por ser necesario para salvaguardar el ecosistema insular o para el mantenimiento del modelo territorial.
2. La delimitación de Suelo Rústico se hace en los correspondientes Planos de Ordenación Estructural del Plan General.
3. Conforme al art. 55 de la Ley de Ordenación del Territorio de Canarias, el Plan General distingue las siguientes categorías en Suelo Rústico en el municipio de La Guancha:



Art. 6.1.2.- NORMAS GENERALES EN SUELO RÚSTICO.

1. Los terrenos clasificados como Suelo Rústico estarán sujetos a lo dispuesto en el Título II, Sección 2ª Régimen de suelo rústico de la LOTENC. A las Directrices de Ordenación General Título IV, Capítulo IV "Protección del suelo rústico" y al PIOT.





2. Toda parcelación precisará licencia municipal previa. La segregación o división de fincas en suelo rústico, excepto en el interior de asentamientos delimitados por el planeamiento, deberá respetar el régimen de unidades mínimas de cultivo. Estos actos requerirán, con carácter previo a la licencia municipal, informes favorables de la Consejería Competente en materia de agricultura, salvo que las parcelas resultantes de la segregación o división fuesen superiores a la unidad mínima de cultivo.

En el suelo rústico quedarán prohibidas las parcelaciones urbanísticas, salvo en los terrenos adscritos a la categoría de asentamientos.

3. Sin perjuicio de otros deberes establecidos legalmente, los propietarios de suelo rústico deberán conservar sus valores naturales, masa vegetal en su caso, evitar los riesgos de erosión, incendio o cualquier otro que afecte a la seguridad, salud pública o terceros, o al interés general, incluidos los de carácter ambiental y estético.

4. El régimen general de suelo rústico podrá concretarse respecto a un ámbito mediante los instrumentos de desarrollo de la ordenación previstos en la legislación urbanística, ambiental o sectorial, en el planeamiento insular o en estas Normas Urbanísticas.

5. Cuando la ordenación permita otorgar al suelo rústico aprovechamiento en edificación de naturaleza residencial, industrial, turística o de equipamiento, el propietario tendrá el derecho a materializarlo en las condiciones establecidas por dicha ordenación, previo cumplimiento de los deberes que ésta determine y, en todo caso, el pago de un canon cuya fijación y percepción corresponderá a los Municipios por cuantía mínima del cinco y máxima del diez por ciento del presupuesto total de las obras a ejecutar. Este canon podrá ser satisfecho mediante cesión de suelo en los casos en que así lo determine el Municipio.

6. Las condiciones que determinen los instrumentos de ordenación para materializar el aprovechamiento en edificación permitido en suelo rústico, deberán:

- a) Asegurar la preservación del carácter rural del suelo y la no formación de asentamientos no previstos, así como la adopción de las medidas precisas para proteger el medio ambiente y mantener el nivel de calidad de las infraestructuras y los servicios públicos correspondientes.
- b) Garantizar la restauración, a la finalización de la actividad, de las condiciones ambientales de los terrenos y de su entorno inmediato.
- c) Asegurar la ejecución de la totalidad de los servicios que demanden las construcciones e instalaciones autorizadas en la forma que se determine reglamentariamente. En particular y hasta tanto se produce su conexión con las correspondientes redes generales, las viviendas y las granjas, incluso las situadas en asentamientos, deberán disponer de depuradoras o fosas sépticas individuales, quedando prohibidos los pozos negros.



- d) Asegurar la ejecución y mantenimiento de las actividades o usos que justifiquen la materialización del aprovechamiento en edificación y, en especial, la puesta en explotación agrícola y el funcionamiento de los equipamientos.

7. Todo acto de aprovechamiento y uso del suelo rústico deberá respetar las siguientes reglas:

- a) En los lugares de paisaje abierto y natural, sea rural o marítimo o en las perspectivas que ofrezcan los conjuntos urbanos históricos, típicos o tradicionales y en las inmediaciones de carreteras y caminos de carácter pintoresco, no se permitirá la construcción de cerramientos, edificaciones u otros elementos cuya situación o dimensiones limiten el campo visual o desfiguren sensiblemente las perspectivas de los espacios abiertos terrestres, marítimos, costeros o de los conjuntos históricos o tradicionales.
- b) No será posible la colocación y el mantenimiento de anuncios, carteles, vallas publicitarias o instalaciones de características similares, pudiendo autorizarse exclusivamente los carteles indicativos o informativos con las características que fije en cada caso, la Administración competente.
- c) Todas las construcciones deberán estar en armonía con las tradicionales en el medio rural canario y, en su caso, con los edificios de valor etnográfico o arquitectónico que existieran en su entorno cercano.
- d) No exceder de dos plantas, desde cualquier punto del terreno circundante.

8. En aquellos suelos rústicos de cualquier categoría que sean atravesados por cauces hidráulicos.

- a) Se garantizará la función de Drenaje Territorial de los suelos susceptibles de soportar avenidas, considerando — con carácter indicativo— como mínimo una anchura de cauce de cinco (5) metros —a ambos lados del eje del mismo, siendo en todo caso el Consejo Insular de Aguas de Tenerife quien determinará las dimensiones definitivas al intervenir en las Calificaciones Territoriales y Proyectos de Actuación Territorial, o bien cuando proceda el establecimiento de Deslindes.
- b) Asimismo se dispondrá de dos franjas de acceso al cauce de cinco (5) metros — a ambos lados del cauce— como servidumbre de acceso al mismo.
- c) Se prohíbe cualquier tipo de actividad, construcción, plantación o movimiento de tierras, que pueda provocar la modificación física de dichos cauces o impedir el acceso a los mismos. Se admiten tan solo aquellas obras de interés público que tengan autorización previa al Consejo Insular de Aguas de Tenerife.
- d) Asimismo, las obras en los márgenes requerirán la previa autorización administrativa del Consejo Insular de Aguas de Tenerife, y se ajustarán a las determinaciones del Plan Hidrológico Insular.

**Art. 6.1.3.- SUELO RÚSTICO DE PROTECCIÓN NATURAL.**

1. Se incluyen dentro de esta categoría, suelos rústicos que requieren la preservación de sus valores naturales o ecológicos. En este Plan General se establecen cuatro subcategorías: Protección Natural 1, Protección Natural 2, Protección Natural 3 y Protección Natural 4.

2. Protección Natural 1.

Se incluye el suelo que por valor natural y ecológico sirve de base a la delimitación de los espacios Naturales del "Parque Nacional del Teide" (T-0) y el "Parque Natural de Corona Forestal" (T-11) regulado en el Decreto Legislativo 1/2000, 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.

Los usos y las actuaciones en estos suelos están regulados por los correspondientes Planes Rectores de Uso y Gestión de estos Espacios Naturales, por lo que el Plan General de Ordenación de La Guancha no interviene en la regulación de usos de este suelo.

3. Protección Natural 2.

Se incluyen en esta categoría los terrenos con bosques consolidados, que no se encuentran dentro de los espacios Naturales Protegidos.

Se caracterizan por poseer cubierta vegetal arbórea y gozan por ello de un especial valor ambiental y productivo, que obliga al establecimiento de medidas de ordenación para su conservación y mejora. En el caso del municipio de La Guancha se trata de un pinar producto de la repoblación forestal que se inició al final de los años 50 del pasado siglo.

a) La delimitación del área

Esta zona se encuentra en el límite oeste del municipio, comprendida entre el casco de La Guancha y el límite municipal con Icod, su límite norte con núcleos como el barrio de El Pinalete, el asentamiento Llano de Méndez o El Puente. Por el sur se conecta con el pinar del Parque Natural Corona Forestal.

b) Objetivos

Los objetivos generales de esta área son mantener y potenciar las masas forestales, para lograr los siguientes objetivos:

- La continuidad y mejora de procesos ecológicos esenciales vinculados a los bosques, tales como la captación de agua, recarga de acuíferos, regulación de caudales, generación de suelos, etc.
- Evitar la degradación ambiental y paisajística, derivada de procesos erosivos.
- La preservación y mejora de los valores naturales y paisajísticos, propiciando la diversificación del paisaje rural de medianías.



- Satisfacer las necesidades recreativas en el medio natural de la población.
- Propiciar alternativas de explotación de recursos renovables, capaces de generar rendimientos económicos sostenibles en el tiempo.

c) **Régimen básico de los usos e intervenciones.**

Uso principal.

En coherencia con los objetivos enunciados, el uso principal será la conservación activa.

El ejercicio de cualquier actividad vinculada al uso principal deberá desarrollarse mediante planes y programas de actuación formulados para obtener los objetivos de ordenación de estas áreas.

Usos secundarios o compatibles.

- Los ambientales: tanto los de conservación como los científicos y de educación ambiental.
- Los recreativos de esparcimiento elemental o con equipo ligero.
- Entre los productivos primarios, los forestales, en los ámbitos y bajo las condiciones que establezcan los respectivos planes de desarrollo.

Usos incompatibles o prohibidos.

- El tránsito con vehículos de motor fuera de los viarios de circulación rodada.
- Los industriales.
- Los terciarios.
- Los turísticos.
- Los residenciales, salvo inmuebles de titularidad pública, para casas forestales, dedicadas al alojamiento del personal de vigilancia y protección ambiental.

Intervenciones prohibidas.

- Los movimientos de tierra que supongan alteraciones del relieve original del terreno, de la estructura de los suelos o de los bancales y elementos de contención o que disminuyan la superficie arbolada, salvo por razones de mantenimiento de esta.
- Actuaciones sobre la estructura catastral como las segregaciones o las parcelaciones urbanísticas.
- Todas las intervenciones sobre la red viaria y de accesos, salvo las de conservación y mejora de los elementos existentes. En el caso de senderos y pistas, la ampliación de los mismos dentro de planes para el desarrollo de la ordenación.
- Todas las edificaciones, salvo las señaladas en este artículo.





4. Protección Natural 3.

Se incluye el suelo que por su valor natural y ecológico sirve de base para delimitación de Lugares de Interés Comunitario (LIC). En este caso, el Acantilado costero de Los perros, por tener elementos a preservar.

a) La delimitación del área.

Este acantilado se sitúa en el límite noreste de La Guancha, en el límite con el municipio de Icod (parte del LIC se encuentra en ese municipio). La mayor parte del suelo de este LIC se encuentra dentro del suelo rústico de Protección Costera, lo que limita determinados usos. Hay otra parte que penetra hacia el interior, rodeado de suelo rústico de Protección Agraria, que al ser más accesible requiere mayor protección.

b) Objetivos

Este LIC, al no encontrarse incluido dentro de un espacio natural protegido, el PIOT lo declara como Área de Sensibilidad Ecológica, por lo que el objetivo general para esta área es la conservación de los hábitat naturales y la fauna y flora silvestres que motivaron su declaración como LIC. Estos espacios deberán ser declarados Zona Especial de conservación (ZEC) como consecuencia del traspaso a la legislación española de las Directivas Europeas. Estos objetivos se concretan en:

- La continuidad y mejora de los procesos ecológicos vinculados al acantilado, con los fines ya señalados.
- Evitar la degradación ambiental y paisajística, derivada de procesos erosivos o de usos agrícolas o de otro tipo que modifiquen sus actuales condiciones
- La preservación y mejora de los valores naturales y paisajísticos propiciando la conservación del medio natural

c) Régimen básico de los usos e intervenciones.

Uso principal.

En coherencia con los objetivos enunciados, el uso principal será la conservación activa. El ejercicio de cualquier actividad vinculada al uso principal, deberá desarrollarse mediante planes y programas de actuación formulados para obtener los objetivos de ordenación de estas áreas.

Usos secundarios o compatibles.

Los ambientales: tanto los de conservación, como los científicos y de educación ambiental.

Usos incompatibles o prohibidos.

El resto de usos que no tenga relación directa con los usos principales o secundarios, o con los objetivos propuestos, será incompatible.

Será incompatible igualmente el uso agrícola, admitiendo únicamente las zonas que actualmente se encuentren en producción y no resulten contrarias a los objetivos establecidos en esta área.



Intervenciones prohibidas.

- Los movimientos de tierra que supongan alteraciones del relieve original del terreno, de la estructura de los suelos o de los bancales y elementos de contención o que disminuyan la superficie de vegetación natural, salvo por razones de mantenimiento de esta.
- Todas las intervenciones sobre la red de accesos, senderos y pistas, salvo las de conservación y mejora de los elementos existentes, siempre que no afecten a los objetivos establecidos para estos lugares.
- Todas las edificaciones o instalaciones que no tengan como finalidad conseguir los objetivos que se han fijado.

Para el desarrollo de usos y actuaciones planteadas, de forma general, en este PGO de La Guancha será necesario, como se ha dicho, planes y programas de actuación formulados especialmente para estas áreas en función de los objetivos señalados.

5. Protección Natural 4 (zona costera)

Se incluyen en este tipo los terrenos de transición entre el mar y la tierra, en la zona costera de La Guancha. Esta franja es muy significativa por la importancia de los procesos ecológicos que en ella se desarrollan, de los recursos naturales que contiene.

La mayor parte de la zona es de acantilados, resultando en general poco accesible, lo que no garantiza su conservación ante la posibilidad de que se produzcan vertidos.

a) La delimitación del área.

Esta zona incluye la mayor parte de la franja costera del municipio. Limita por el oeste con el Acantilado Costero de Los Perros (LIC) AMB-3. Por el este con el barranco que constituye el límite con San Juan de La Rambla. Su límite sur está constituido por el borde exterior de las fincas agrícolas, y en algún caso, con la línea de servidumbre de protección de la Ley de Costas (100m). En este sentido, en este suelo siempre será de aplicación la Ley de Costas y su Reglamento.

Con acceso a la costa para su utilización hay dos puntos principales: El Charco del Viento y la Playa de Santo Domingo.

b) Objetivos.

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 concretará en:

- 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.

c) Régimen básico de los usos e intervenciones.

Uso principal.

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.

Usos secundarios o compatibles.

- Los ambientales: tanto los de conservación como los científicos y de educación ambiental.
- Los recreativos: En las instalaciones y usos existentes, como El Charco del Viento y la Playa de Santo Domingo.
- Los dotacionales: Vinculados a actividades propias de la franja costera y solo en los emplazamientos que se han señalado.
- 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 o en los actualmente existentes.

Usos incompatibles o prohibidos.

- 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 productivos primarios, la agricultura, ganadería, la caza, así como los mineros extractivos.
- Los industriales, de cualquier tipo.
- Los terciarios, salvo kioscos o terrazas al servicio de los usos recreativos existentes.
- Los turísticos.

Intervenciones prohibidas.

Coinciden con las señaladas para el suelo natural 3.



**Art. 6.1.4.- SUELO RÚSTICO DE PROTECCIÓN PAISAJÍSTICA.**

1. Se incluyen en esta categoría suelos rústicos que requieren la conservación del valor paisajístico, natural o antropizado, y de las características fisiográficas de los terrenos. Se recogen aquellos hitos geográficos que tienen una fuerte presencia en la apreciación del paisaje, que cuentan con elementos biológicos de un valor destacado que han desaparecido del entorno. Estos se encuentran en algunos enclaves de especial topografía y sobre todo en los barrancos.

Barrancos y enclaves o laderas:

Se incluyen los barrancos que forman los límites del municipio, La Canterá, La Guancha y Don Bruno en el límite con San Juan de la Rambla y Las Ánimas y La Gotera en el límite con Icod de los Vinos. Se han seleccionado estos barrancos por ser hitos relevantes en el paisaje, cumplir un papel importante en el modelo de ordenación territorial y ser soporte de ecosistemas asociados. Se incluye, por los mismos motivos, una serie de barrancos de la zona alta y varios enclaves o laderas que por su espacial orografía han conservado elementos vegetales que han desaparecido del entorno.

2. Objetivos.

El objetivo general para este suelo rústico es garantizar la protección y conservación de los recursos naturales a ellas vinculados. Este objetivo se concreta en:

- La preservación de su estructura física, geomorfológica y paisajística, así como los ecosistemas asociados.
- La eliminación de los impactos existentes.
- Conservar, restaurar y extender la cobertura de las masas de vegetación autóctona existente en sus cauces, con la finalidad de evitar la erosión de los terrenos y potenciar la identidad del territorio en su conjunto.

En el caso de los barrancos también tendrán la consideración de suelo rústico de protección hidrológica, para garantizar la capacidad de los cauces naturales.

3. Régimen básico de los usos e intervenciones.**Uso principal.**

En coherencia con los objetivos enunciados, el uso principal será el de conservación orientado hacia la preservación natural.

Usos secundarios o compatibles.

Los ambientales de conservación, preservación y restauración de los valores objeto de protección, como los científicos y de educación ambiental.



Usos incompatibles o prohibidos.

- El tránsito con vehículos de motor fuera de los viarios de circulación rodada.
- Los industriales, los terciarios, turísticos y los residenciales. Los usos agrícolas salvo en zonas que hayan estado en producción con anterioridad.

En cuanto a las **intervenciones**, estarán **prohibidas** las siguientes:

- 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 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.

Art. 6.1.5.- SUELO RÚSTICO DE PROTECCIÓN COSTERA.

1. Es el integrado por la zona de dominio público marítimo terrestre y de servidumbre de tránsito y protección que estableció la ley de Costas 22/1988. La adscripción a esta categoría será compatible con cualquiera otra de las categorías de suelo rústico.

2. La utilización del dominio público así como las del suelo dentro del área de influencia de dicha ley 22/1988, se regirá conforme a sus disposiciones, que expresamente se hace referencia a su remisión en el presente Plan General de Ordenación.

3. Cumplimiento de la Ley de Costas:

- a) Los usos en servidumbre de protección se ajustaran a lo dispuesto en los artículos 24 y 25 de la Ley de Costas.



- b) La servidumbre de tránsito de 6 m. De anchura cumplirá con lo dispuesto en el artículo de 27 de la Ley de Costas.
- c) Se conservarán los accesos peatonales y rodados al mar que exige el artículo 28 de Ley de Costas.
- d) Los paseos marítimos serán preferentemente peatonales y se localizarán fuera de la ribera del mar cumpliendo lo exigido en el artículo 44.5 de la Ley de Costas.
- e) Las instalaciones de tratamientos de aguas residuales y colectores paralelos a la costa se ajustarán a lo que exige el artículo 44.6 de la Ley de Costas
- f) Las obras e instalaciones existentes, tanto en el dominio público como en la zona de servidumbre de protección, estarán a lo establecido en la Disposición Transitoria Cuarta de la Ley de Costas
4. Dentro del ámbito de este suelo, se incluyen distintos tipos de suelo rústico, entre los que destaca los terrenos de transición entre el mar y la tierra. Esta franja es muy significativa por la importancia de los procesos ecológicos que en ella se desarrollan. Esta zona coincide con el suelo rústico de Protección Natural 3 y 4, también se encuentran suelos rústicos de Protección Agraria 1 y suelo rústico de Protección Paisajística (Barrancos).

a) La delimitación del área.

Franja en la zona costera del municipio de La Guancha. En algunas de sus zonas, especialmente las más accesibles se producen tensiones entre los distintos usos a los que se encuentran sometidas.

b) Objetivos.

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:

- 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.

c) Régimen básico de los usos e intervenciones.

Uso principal.

En coherencia con los objetivos enunciados, el uso principal será la conservación activa. Asegurar la integridad del Dominio Público Marítimo-terrestre y la aplicación de la Ley de Costas.

Se trata de proteger esta franja del litoral con su actual topografía y vegetación.



Usos secundarios o compatibles.

- En este tipo de suelo, siempre que sea compatible con la Ley de Costas, se permitirán los usos principales y secundarios o compatibles del suelo rústico de Protección Natural 3 y 4, Protección Paisajística (barrancos) y el de Protección Agraria 1, con la excepción de la ganadería y la caza. Cada uno en su respectivo ámbito de actuación. Es decir, cada uso en su respectivo tipo de suelo.
- Los ambientales: tanto los de conservación como los científicos y de educación ambiental.
- Los recreativos: (siempre con las autorizaciones previstas en la Ley de Costas) tratando de aprovechar las instalaciones y usos existentes, se han señalado en los planos la playa y embarcadero de Santo Domingo y la zona de baño del Charco del Viento con una zona de aparcamiento
- Los dotacionales: vinculados a actividades propias de la franja costera, y en los emplazamientos recreativos señalados.
- Los productivos primarios: Se autoriza la pesca con caña y el marisqueo y los usos de suelo rústico de protección agraria que sean compatibles con la Ley de Costas.

Los accesos a esta franja costera se harán por las carreteras y pistas actuales, perpendiculares a la costa

Usos incompatibles o prohibidos.

- 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.
- Los mineros extractivos.
- Los industriales, de cualquier tipo.
- Los terciarios, salvo kioscos o terrazas al servicio de los usos recreativos existentes.
- Los turísticos.
- Entre los productivos primarios la ganadería y la caza.

Art.6.1.6.- SUELO RÚSTICO DE PROTECCIÓN AGRARIA.

1. Esta categoría de suelo rústico trata de la ordenación del aprovechamiento agrícola, ganadero y piscícola, actual o potencial.



En este Plan General se establece para este suelo tres subcategorías, que serán tratadas de forma diferenciada en el desarrollo de su ordenación (Protección Agraria 1, Protección Agraria 2 y Protección Agraria 3).

Los usos existentes o previstos por el Plan General se establecen en las fichas correspondientes, y podrán autorizarse cumpliendo los trámites que en cada caso estén establecidos.

2. Protección Agraria 1 (AGR 1)

Se incluye en esta subcategoría los terrenos que por su situación en el municipio tienen aptitud productiva para el cultivo intensivo de plátanos, flores, cultivos tropicales y subtropicales.

a) La delimitación del área

Este suelo se encuentra comprendido entre la línea de costa y la carretera TF-5 (antigua C-820).

b) Objetivos

El objetivo fundamental de la delimitación de esta área, es la conservación de esta actividad agrícola, que ha supuesto un costoso proceso de transformación territorial y la creación de un paisaje característico.

3. Protección Agraria 2 (AGR 2)

Se incluye en esta subcategoría los terrenos que por su situación en el municipio resultan más adecuados para cultivos de medianías, y especialmente la viña. Es una zona donde se han situado las infraestructuras y actividades que por sus características no pueden ubicarse en el suelo urbano, como la planta de transferencia del P.I.R.S., nuevo Cementerio Municipal, la balsa la Tabona, las nuevas bodegas, almacenes agrícolas, etc.

a) La delimitación del área

Este suelo se sitúa al sur de la carretera TF-5 (antigua C-820) y se extiende hasta el límite superior del Casco de La Guancha.

b) Objetivos

- El mantenimiento y recuperación de las actividades agrícolas tradicionales, especialmente la viña.
- El fomento y diversificación de la base productiva agrícola.
- La situación en este suelo de actividades, que por sus características no pueden situarse en suelo urbano, o son propias del suelo rústico. Las ya existentes o previstas desde el Plan se incluirán en las fichas correspondientes.

4. Protección Agraria 3 (AGR 3)

Al sur del casco de La Guancha, en un entorno que corresponde por su altura a zona de monte, se ha desarrollado una pequeña zona agrícola de huertas en la que se cultivan fundamentalmente papas y cultivos de secano.

**a) La delimitación del área**

Este suelo se encuentra comprendido entre el casco de La Guancha y el límite del Parque Natural Corona Forestal, incluyendo la montaña denominada El Cerro Gordo.

b) Objetivos

- La conservación de esta actividad agrícola, que ha supuesto la constitución de los bancales en las laderas, con un esfuerzo de muchos años, que ha producido una transformación del territorio y la creación de un paisaje característico.
- El mantenimiento de esta actividad agrícola tradicional, especialmente el cultivo de papas.

5. Régimen básico de los usos e intervenciones para las tres categorías (AGR 1, AGR 2 y AGR 3)**Uso principal.**

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

a) En las condiciones que se fijen para cada una de las subcategorías, podrán autorizarse las actividades necesariamente vinculadas a explotaciones agrarias, ganaderas, avícolas y otras de similar condición que guarden la debida relación de adecuación y proporcionalidad con la naturaleza, extensión y destino de la finca. El órgano competente por razón de la materia emitirá el correspondiente informe de adecuación y compatibilidad, con carácter previo o simultáneo a la obtención de la autorización de la implantación de la actividad de que se trate en el suelo rústico.

La realización de obras, construcciones y el ejercicio de usos y actividades previstos en el número anterior, deberán legitimarse mediante calificaciones territoriales.

b) Edificaciones que podrán autorizarse mediante calificaciones territoriales en este tipo de suelo. En el suelo de Protección Agrícola 1 y 2 se admite los cuartos de aperos en las siguientes condiciones:

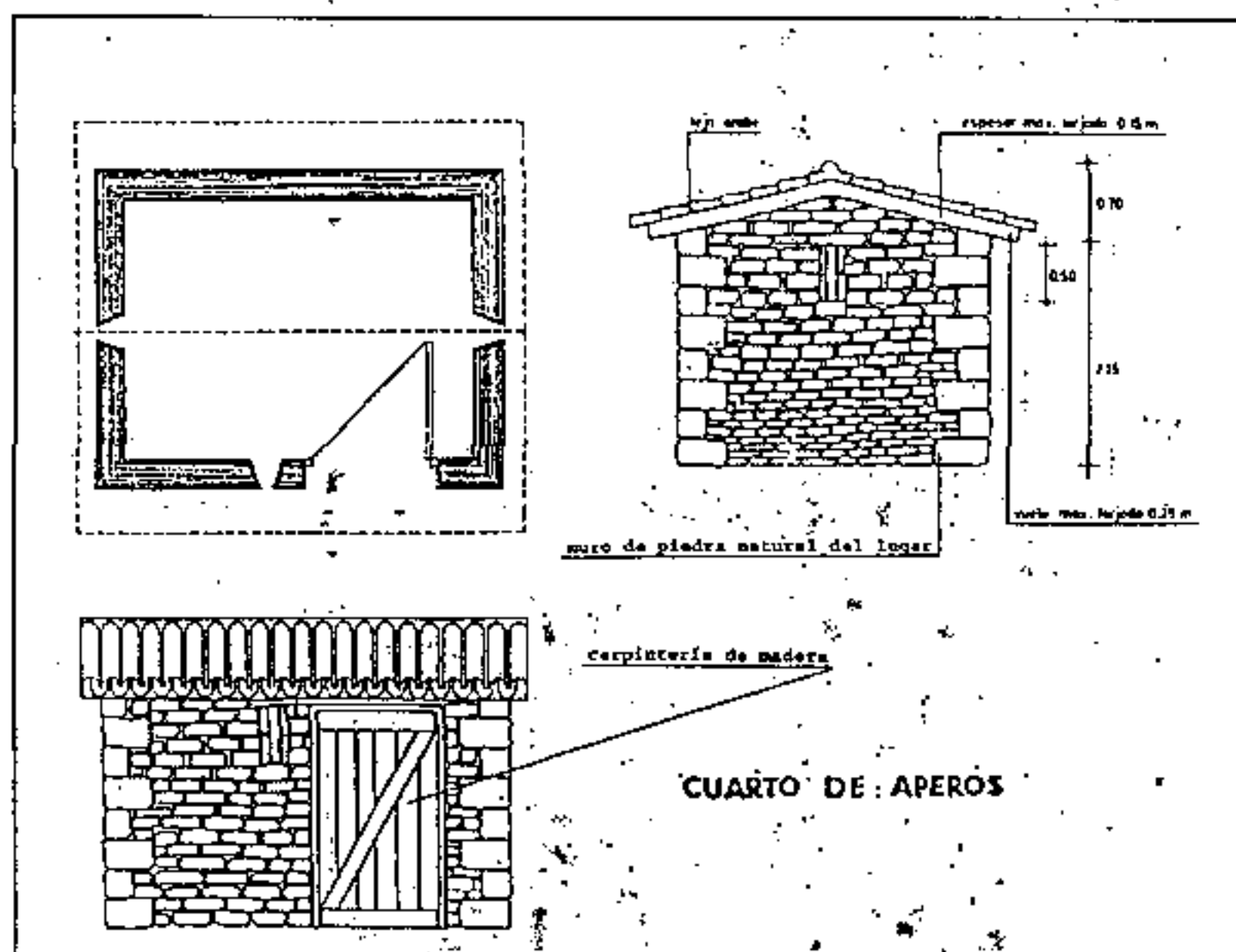
- **Cuartos de aperos.** En fincas en explotación con superficies superiores a 5000 m² se podrán autorizar estos cuartos en las siguientes condiciones:
 - superficie útil máxima de 12 m² con una planta de altura y según el modelo y materiales que se señalan en este artículo. La separación a lindero será como mínimo 3 m de los linderos y deberán situarse a 7 m del eje del camino de acceso a la finca.
 - El modelo de cuarto de apero, debe entenderse como orientativo, admitiéndose otros modelos de características similares, que puedan adaptarse mejor a las condiciones paisajísticas de las fincas.

En el suelo de Protección Agrícola 3 se admite cuartos de aperos en las siguientes condiciones

- Para fincas en explotación con superficies superiores a 2000 m² se podrán autorizar



cuartos de aperos con una superficie útil máxima de 9 m. Se deberán cumplir el resto de condiciones establecidas para estos cuartos de aperos.



- **Invernaderos.**

En el suelo de Protección agraria 1 y 2 y para fincas superiores a 1000 m², 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 en 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.
- En el suelo de Protección agraria 3 no se autoriza la instalación de invernaderos.

- **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:

**En el suelo de protección agraria 1 y 2 y para fincas superiores a 2000 m²**

- La altura de la construcción será como máximo de 3'50 m. sobre el terreno natural. El volumen máximo será de 500 m³ por cada 5000 m² de finca y la ocupación no será superior al 5% de la finca

En el suelo de protección agraria 3 y para fincas superiores a 1000 m²

- La altura de la construcción será como máximo de 2'50 m sobre el terreno natural. El volumen máximo será de 75 m³ y la ocupación no superior al 10% de la finca
- 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.

• 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.
- Con carácter general los cerramientos de propiedades o en el interior de las mismas serán de 1'20 m de altura máxima, serán opacos (preferentemente piedra natural) y el resto hasta 2 m de altura de malla ligera. También podrá utilizarse vegetación para cierre de fincas.
- En el suelo de protección agraria 1 y 2 para invernaderos y cultivos de plátanos podrán tener los cerramientos mayor altura, por exigencias de los seguros agrarios, que protegen especialmente contra temporales de viento. En estos suelos, en los abancalamientos se permitirán paredes hasta una altura máxima de 4 m. entre plataformas.
- En el suelo de protección agraria 3 los cerramientos, en el caso en que se usen, serán opacos de 1'2 m., siendo la altura máxima de 2 m. Podrán ser



mayores, como en el caso anterior, por exigencias de los seguros agrarios. En este suelo, las paredes de los abanalamientos no podrán tener una altura superior a 3 m. entre plataformas.

- Los nuevos cerramientos se situarán a una distancia mínima de 4 m. medidos desde el eje del camino al que la finca o parcela de frente.
- 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 o compatibles.

- **Almacenes de fincas, empaquetados y bodegas.**

Estas instalaciones sólo se admiten en el suelo de protección agraria 1 y 2

En el suelo de protección agraria 1

Solo se podrán situar almacenes de fincas y empaquetados que están directamente relacionados con la producción de la zona - en estos momentos plátanos y flores- o que se encuentren propuestos desde el planeamiento.

Se distinguen los almacenes e instalaciones directamente relacionadas con la explotación de la finca, como almacén de abonos, maquinaria, instalaciones de riego etc., de los empaquetados cuya producción puede proceder de varios municipios del Norte.

Almacenes de fincas. Se podrá autorizar en este tipo de suelo, siempre que justifique su necesidad, en las siguientes condiciones:

- Superficie mínima de la finca 8.000 m².
- Altura máxima del almacén 3'5 m del terreno circundante. Se admite un sótano de altura máxima 3 m. La superficie máxima del almacén sobre la rasante será de 25 m² útiles.

Empaquetados. estas instalaciones dedicadas a la preparación de los productos para su transporte y comercialización, podrán autorizarse en este tipo de suelos, siempre que se justifique su necesidad en las siguientes condiciones

- Superficie mínima de la finca 1.000 m²
- Altura máxima del empaquetado, será de dos plantas, 7'5 m. que podrá llegar a 9 m. en la cumbre de la cubierta, desde cualquier punto del terreno circundante urbanizado.
- Se admiten dos sótanos de altura máxima de 3m.
- Ocupación máxima de la finca, 50%. retranqueo de 10 m. a la vía de acceso y 5 m al resto de los linderos.

**En el suelo de protección agraria 2.**

Además de almacenes y empaquetados en las mismas condiciones fijadas para el Agrario 1. En este suelo se podrá admitir bodegas en las siguientes condiciones:

- Estas instalaciones deberán elaborar, almacenar y embotellar el vino, que deberá pertenecer a la denominación de origen Icoden Daute
- Superficie mínima de la finca, 2.000 m²
- La altura máxima será de dos plantas, 7'50 m que podrá llegar a 9 m en las cumbres de la cubierta, desde cualquier punto del terreno circundante urbanizado.
- Se admiten dos sótanos cuya altura será la necesaria para ubicación de los depósitos y demás instalaciones de la bodega
- Ocupación máxima de la finca, 20%
- Edificabilidad máxima 0'15 m²/m². Retranqueos 10 m de la vía de acceso y 5 m. del resto de los linderos.
- Las bodegas podrán tener los usos y servicios complementarios de comercialización de sus productos, visitas, salón de catas etc.

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. Desde el Plan General se establecen lugares donde se prevén este tipo de instalaciones y se recogen en las fichas correspondientes. Para la solicitud de instalación de nuevos almacenes de fincas y bodegas, 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.

- **Explotaciones ganaderas, granjas y corrales.**

- Podrán admitirse en las tres subcategorías de suelo agrario
- Se consideran granjas, explotaciones ganaderas y corrales a aquellas instalaciones situadas solamente en las categorías de Suelo Rústico de Protección Agraria destinadas a usos ganaderos y de cría de animales que debido a las sus características específicas hayan de situarse necesariamente fuera de los núcleos de población. Requieren para su instalación de calificación territorial o en su caso, de un Proyecto de Actuación Territorial, y deberán cumplir con la normativa sectorial que las regule.
- La superficie mínima de la finca será de 2500 m² para granjas de aves de corral y conejos, y de 5000 m² para el resto.

- Separación a linderos de 5 m mínimo para granjas de aves de corral y conejos, y de 15 m para el resto.
 - Altura máxima de 1 planta o 4,5 m de altura reguladora máxima en cualquier punto del terreno. No se admiten sótanos.
 - Longitud máxima de fachadas. Ningún alojamiento ganadero de nueva creación puede tener una longitud de fachada superior a 30 m.
 - La distancia mínima de los núcleos urbanos o asentamientos rurales será de 1000 m para aves de corral y conejos, 1500 m para ganado caballar, vacuno, caprino y ovino, quedando prohibidas en el municipio por su pequeña extensión las granjas de ganado porcino. Las granjas de porcino existentes en el municipio con anterioridad a este Plan General, podrán trasladarse, debiendo la finca tener 5.000 m² como mínimo y la distancia mínima a núcleos urbanos o asentamientos será de 2.000 m.
 - No podrán situarse en el suelo Rústico de Protección Costera.
- **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.
 - **Edificaciones con destino a otros usos**
Además de las previstas desde el Plan General en el suelo de protección Agraria (AGR1, AGR2) podrán autorizarse en estos mismos suelos (quedando prohibidos en el suelo de Protección Agraria 3 (AGR3)): aulas de la Naturaleza, campamentos escolares, granjas escuelas y usos complementarios deportivos o de ocio y naturaleza, como zoológicos, etc.
Deberán en todos los casos cumplirse las siguientes condiciones:
 - La superficie mínima de la finca será de 5000m²
 - La edificabilidad máxima será de 0'10% m²/m²
 - La ocupación será inferior al 10% de la finca
 - 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 2 planta o 9 m de altura reguladora máxima en cualquier punto del terreno.
 - Tal como establece el PIOT en este suelo AGR1 y AGR2 se prohíbe expresamente los usos dotacionales salvo los ya existentes.

- **Los turísticos**

Solamente se autorizan en el suelo de protección Agraria (AGR 1, AGR 2).

En las categorías de **establecimientos de turismo rural**, que deberán cumplir las



condiciones de la legislación sectorial, las establecidas en el PIOT y en estas Normas Urbanísticas.

Los Campamentos de Turismo siempre que se regulen mediante un Plan Territorial Especial de Ordenación de los Campamentos de Turismo y se encuentran fuera del Suelo Rústico de Protección Costera.

• **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 referida al abastecimiento de agua, suministro de energía eléctrica, red de telecomunicaciones, evacuación de aguas residuales, parques eólicos, etc.

• **Usos incompatibles o prohibidos**

- 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.

• **En cuanto a las intervenciones, estarán prohibidas las siguientes:**

- 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 o compatibles explícitamente señalados en este artículo.

Art. 6.1.7. SUELO RÚSTICO DE PROTECCIÓN HIDROLÓGICA.

1. Este suelo rústico tiene 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.

a) **Delimitación del área.**





Se delimitan todos los cauces de barrancos de La Guancha, así como su servidumbre de acceso al mismo. Con carácter indicativo se establece como mínimo una anchura de cauce de 5 m a ambos lados del eje del mismo. Asimismo se dispondrá de dos franjas de acceso a cauce de 5 m. a ambos lados del cauce, como servidumbre de acceso al mismo.

b) Objetivos.

El objeto fundamental de la delimitación de estas áreas es garantizar el drenaje superficial del Territorio.

2. Régimen básico de los usos e intervenciones.

Todos los usos e intervenciones en este suelo deben cumplir la Normativa y Planificación Sectorial de aplicación:

- Ley 12/1999 de Aguas de Canarias, de 26 de julio.
- Decreto 86/2002, de 2 de julio, por el que se aprueba el Reglamento del Dominio Público Hidráulico.
- Decreto 276/1993, 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.

En coherencia con el objetivo establecido, el uso principal es garantizar la función de Drenaje Territorial de los suelos susceptibles de soportar avenidas. Se admiten tan solo aquellas obras de interés público que tengan autorización previa del Consejo Insular de Aguas de Tenerife. Además de los anchos de los cauces y de las servidumbres de acceso al mismo, el Consejo de Aguas de Tenerife determinará en cada caso las dimensiones definitivas al intervenir en los Planes de desarrollo de este Plan General, o bien cuando procede el establecimiento de Deslindes. Las obras en los márgenes requerirán la previa autorización del Consejo Insular de Aguas de Tenerife y se ajustarán a las determinaciones del Plan Hidrológico Insular.

Uso secundario.

Los ambientales destinados fundamentalmente a la preservación de los ecosistemas asociados

Usos incompatibles o prohibidos e intervenciones prohibidas.

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. Cuando los cauces se encuentren en suelos urbanos o urbanizables, deberán tener la consideración de espacios libres de protección de cauces y cumplir los anchos y servidumbres que se han establecido.

**Art.6.1.8.- SUELO RÚSTICO DE PROTECCIÓN DE INFRAESTRUCTURAS.**

1. 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.
2. 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. 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.
3. Respecto al resto de Infraestructuras, el Suelo Rústico de protección de Infraestructuras se extiende al espacio necesario para su correcto desenvolvimiento técnico y, en todo caso, a franjas paralelas situadas a 6 mts. como mínimo respecto a la línea que define en sí misma el recorrido de la infraestructura.
4. Al objeto de proteger específicamente las vías y carreteras que formen o no parte del Sistema General Viario propuesto por este Plan General de Ordenación para el término municipal, y de mantener la estructura de los caminos que dan soporte y acceso a las distintas fincas Agrícolas, se determina un ámbito de protección de carreteras y caminos en Suelo Rústico.
5. 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.
6. En la parte de los trazados de la red de Carreteras que están dentro de los ámbitos del Suelo Rústico pertenecientes al término municipal de La Guancha, la fijación de la Zona de Servidumbre y Afección se determina de acuerdo a los criterios definidos en el Art.50 y 54 del Decreto 131/1995 de 11 de mayo por el que se aprueba el Reglamento de Carreteras de Canarias y el informe del Organismo competente en materia de Carreteras.

Los suelos edificables colindantes a la carretera actual C-820 y a la futura Autopista TF-5 (cierre del anillo insular de carreteras) deberán pedir autorización al organismo titular de la carretera, antes de iniciar cualquier edificación.

La Línea Límite de Edificación, de acuerdo con la legislación de Carreteras de Canarias, debe situarse, medido desde las aristas exteriores de sus calzadas (línea blanca del borde), como mínimo a 35m en el caso de la autopista y de 25m con respecto a la C-820.

No debe interpretarse que coincide necesariamente el borde del suelo rústico de protección de infraestructuras con la línea de edificación de suelos urbanos o urbanizables.



El Suelo Rústico de Protección de Infraestructuras ha de incluir las zonas de dominio público de las carreteras (franja de 8m de anchura contado a partir del pie de los terraplenes o desmontes o muros de contención en su caso), lo que debe respetarse en las proximidades del SUR-NC UA-5 "Las Ánimas" en el barrio de Las Cucharas y en el asentamiento rural de Las Crucitas. Igualmente se tendrá en cuenta en el SUBLE-IND-O N°4 La Yegua.

7. De acuerdo con el Art.55.b.5 de la LOTENC, los terrenos comprendidos en esta Zona de Servidumbre y Afección se consideran como Suelo Rústico de Protección de Infraestructuras y no podrán ser destinados a usos que supongan la transformación, por pequeña que sea, de sus condiciones actuales. Se prohíben expresamente, los movimientos de tierras y la extracción de áridos.

8. Se prohíbe además, 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.

9. Toda obra en las carreteras existentes o nuevas propuestas presentará, entre los documentos del proyecto, aquellos que aseguren la restitución del terreno de los márgenes a su estado natural, así como los necesarios para la Evaluación del Impacto Ambiental requerida por la Ley 11/90 de Prevención del Impacto Ecológico.

10. 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.

Art.6.1.9.- INFRAESTRUCTURAS PÚBLICAS

1. Con carácter general la implantación de infraestructuras deberán cumplir los criterios establecidos en el Capítulo 3: Infraestructuras del Título III Disposiciones Sectoriales del PIOT. Igualmente el Capítulo II Infraestructuras, del Título V, Directrices 84, 85 y 86 de las Directrices de Ordenación General.

La realización de intervenciones de infraestructuras debe responder a las previsiones de ordenación que sobre las mismas se establecen en los planes y articularse en Programas de Actuación.

Estas infraestructuras se podrán implantar en las categorías de suelo rústico donde estén permitidas, siguiendo los principios de mínimo impacto y de ejemplaridad, debido a su carácter público, lo que exige un especial cuidado en su diseño y un perfecto acuerdo de la obra y su entorno, evitando la aparición indebida de terraplenes y cortes en el terreno. Por otra parte, será necesaria en este tipo de obras la restauración del entorno a su estado natural, una vez concluido los trabajos que las motivaron.

2. El establecimiento de nuevas redes para el servicio eléctrico, telefonía o de aguas en los



suelos rústicos, donde estén autorizadas, es aconsejable situarlas solamente en los bordes de las infraestructuras viarias existentes en una franja no superior a los 30 mts. medidas desde el eje de dichas carreteras o caminos. En los Asentamientos Rurales, las redes de energía eléctrica en baja tensión deberán ser soterradas.

Art.6.1.10. CONDICIONES PARA LA IMPLANTACIÓN DE ESTACIONES DE SUMINISTRO DE COMBUSTIBLE.

1. Además de las previstas en el Plan General, la localización de nuevas Estaciones de Suministro de Combustible o Áreas de Servicio en el Suelo Rústico sólo podrá realizarse en los bordes de las Carreteras TF-5, TF-342, subida a La Guancha por el P.I.R.S. y en el futuro cierre del Anillo Insular, y solamente cuando el suelo rústico al borde de la vía sea de Protección Agraria 1 ó 2. La distancia Mínima a núcleos de población o Suelo clasificado como Urbano o Urbanizable será de 100 mts.

2. Las instalaciones para Estaciones de Suministro de Combustible y Áreas de Servicio asociadas tendrán una superficie proporcionada a la actividad que desarrollan, sin que puedan incluirse talleres, garajes de vehículos, cocheras de guaguas, grandes restaurantes, etc. Las Instalaciones a que hace referencia el Art.43 del RCC podrán llevarse a cabo dentro de estas Áreas de Servicio siempre y cuando las construcciones no superen 1 planta de altura y una ocupación del 20% de la superficie total del área de servicio. Las protecciones y pérgolas no computarán a los efectos de ocupación máxima.

3. Las solicitudes de edificación y ocupación admitidas en Suelo Rústico de acuerdo a estas Normas Urbanísticas se tramitarán de acuerdo a lo que dispone la LOTENC en lo relativo a los Proyectos y Calificaciones Territoriales en especial en su Art.26.

4. La tramitación administrativa de la autorización pertinente deberá realizarse a su vez, ante el Organismo titular de la carretera y de acuerdo a los requisitos establecidos en el Art.62 del RCC. El Organismo titular de la carretera establecerá la distancia a la que se situará la instalación desde el borde exterior de la carretera y las condiciones de los accesos y salidas a la misma.

La superficie mínima de la parcela será de 3.000 m². Las edificaciones serán de una planta. La edificabilidad será inferior a 0'30 m²/m² y la ocupación máxima será del 20%, sin que computen las protecciones y pérgolas. Se admite una planta e sótano, además del soterramiento de los depósitos de combustible.

Art.6.1.11. SUELO RÚSTICO DE PROTECCIÓN TERRITORIAL.

1. Esta categoría de suelo rústico tiene por finalidad 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.



2. Se incluyen en esta categoría los terrenos que en el modelo de ordenación no ostentan una vocación específica que exija la protección de sus valores naturales o productivos, ni forman parte del sistema de núcleos urbanos. Por lo que no se encuadran en las definiciones y objetivos de ninguna otra categoría de suelo rústico. En este Plan General se incluye suelos, que como se señala en el punto 2.5.9 de la Memoria Justificativa, carecen de valores ambientales e interés productivo.

3. Objetivos.

Con los siguientes objetivos se constituyen los ámbitos de esta categoría de suelo rústico.

- a) Para la ubicación de equipamientos o instalaciones para el servicios de las actividades predominantes en el territorio circundante o en los núcleos de población cercanos que, por su naturaleza y características, deben ubicarse en emplazamientos autónomos.
- b) Para el ejercicio de actividades infraestructurales o productivas que, por su naturaleza y características, deben ubicarse aisladas y no requieren conformar áreas urbanizadas.
- c) Iniciativas singulares de imposible previsión temporal.

4. Régimen básico de los usos e intervenciones

En estos ámbitos adscritos a esta categoría de suelo rústico, el Plan General establecerá el régimen de usos e intervenciones, en función de los motivos y fines por los cuales se han delimitado dentro de esta categoría.

- En el caso 3a del punto anterior:

El uso principal y excluyente será el propio de las dotaciones e instalaciones expresamente definidas, debiéndose prohibir cualquier otro uso.

- En el caso 3b del punto anterior:

No ha de establecerse necesariamente el uso principal, siendo los usos secundarios o compatibles los que el planeamiento establezca. En todo caso serán usos prohibidos los de dotaciones educativos, culturales, sanitarios, asistenciales y deportivos, los turísticos y los residenciales. La regulación de las intervenciones se justificará en función del régimen de usos secundarios o compatibles.

- En el caso 3c del punto anterior:

En tanto no se concreten las iniciativas previstas, sólo podrán autorizarse usos o intervenciones de carácter provisional, de acuerdo a lo establecido en la legislación urbanística, garantizándose que no comprometan su destino final.

En todos los casos anteriores podrán autorizarse usos propios de las explotaciones agrícolas; sin la implantación de instalaciones o edificaciones fijas que puedan comprometer el carácter de reserva de suelo que justifica su delimitación.

**Art.6.1.12. SUELO RÚSTICO DE ASENTAMIENTO RURAL.**

1. Se refiere 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.

2. En el suelo rústico el uso residencial, que comprende las construcciones e instalaciones fijas, móviles o desmontables destinadas a vivienda unifamiliar deberá situarse en terrenos calificados como asentamientos rurales.

3. Obtenida la correspondiente licencia municipal en estas categorías de suelo rústico, se pueden edificar viviendas con las siguientes condiciones generales:

- a) En ningún caso se considera edificable una parcela que no se encuentre en el interior del área que delimita el suelo rústico de asentamiento rural en los Planos de Ordenación.
- b) No se admitirá la construcción de nuevas viviendas en los frentes de tramos viarios cuya pendiente supere el 15% según establezca la normativa del P.I.O.T.
- c) La edificación será aislada o cerrada, según las características que tengan las edificaciones existentes en cada asentamiento rural, tal como se señala en la ordenación pormenorizada de los mismos.

4. Edificación aislada

- a) La edificación aislada tendrá fachada en todo su perímetro y carácter rural, no pudiendo aparecer como edificaciones urbanas. No se permite los proyectos y promociones para más de dos viviendas, salvo rehabilitación de patrimonio con valor arquitectónico o etnográfico.
- b) Los retranqueos mínimos a las fincas colindantes serán de 3 mts. La altura máxima será de dos plantas sobre rasante, con un máximo de 300 m² construidos, incluidos los usos complementarios por vivienda, y una ocupación máxima en planta de 150 m² por vivienda.
- c) El fondo máximo de la edificación será de 20 m.
- d) La parcela mínima será de 200 m², con un frente de 12 m como mínimo y que pueda inscribirse un círculo de igual diámetro.
- e) Las edificaciones podrán ajustarse a la alineación de la vía establecida o retranquearse 3m como mínimo.
- f) En las zonas de edificación aislada se establece a los efectos de nuevas segregaciones una nueva parcela mínima de 300m².
- g) Para una mejor adaptación de la edificación aislada a los tramos con pendientes elevadas, se establecerán bancales escalonados del terreno, de forma que las paredes de contención, que serán de piedra natural, no podrán superar los 3m de altura.



La edificación en estos casos se retranqueara del vial 3m como mínimo. En ningún punto del terreno la altura de la edificación puede superar las 2 plantas.

5. Se exceptúan de las condiciones de frente mínimo y superficie de parcela, aquellos solares residuales entre dos ya edificados, siempre que su longitud de fachada no sea inferior a 4 m., se pueda inscribir un círculo de igual diámetro y la superficie sea igual o mayor a 60 m.²

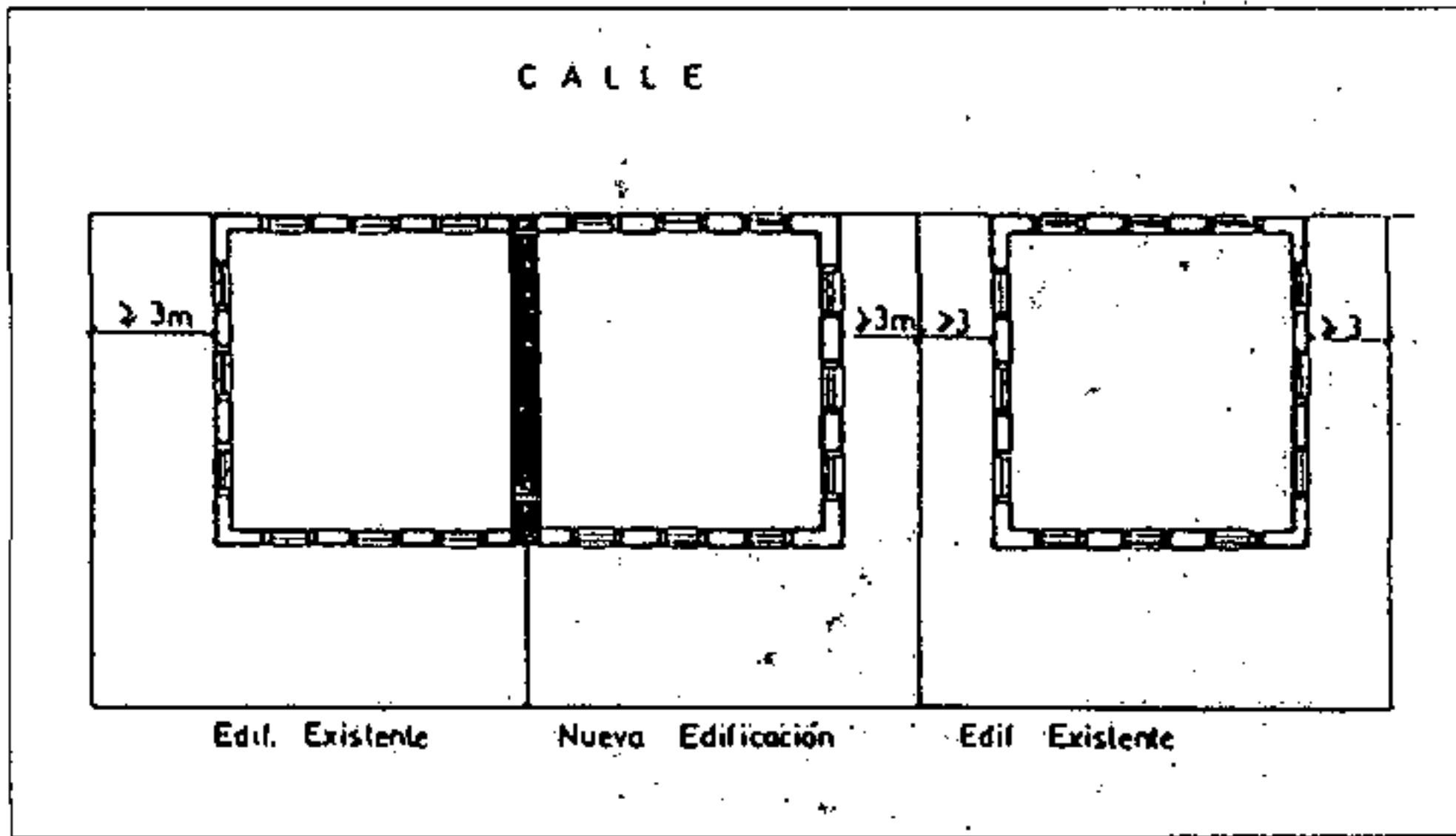
6. Edificación cerrada

- a) La edificación se adosará a las medianeras de las edificaciones existentes. En el caso que la parcela no se encuentre en una manzana de edificación cerrada, su fachada trasera tendrá que tener las mismas características y acabado que la fachada delantera, abriendo siempre huecos.
- b) La altura máxima de la edificación será de dos plantas sobre rasante. Tendrán carácter rural, no pudiendo aparecer como edificaciones urbanas. No se permite los proyectos y promociones para más de dos viviendas, salvo rehabilitación de patrimonio con valor arquitectónico o etnográfico.
- c) El fondo máximo de la edificación será de 20 m.
- d) La parcela mínima será de 100 m², con un frente de 8 m como mínimo y que pueda inscribirse un círculo de igual diámetro.
- e) El resto de parámetros se regularán como en la edificación Adosada.

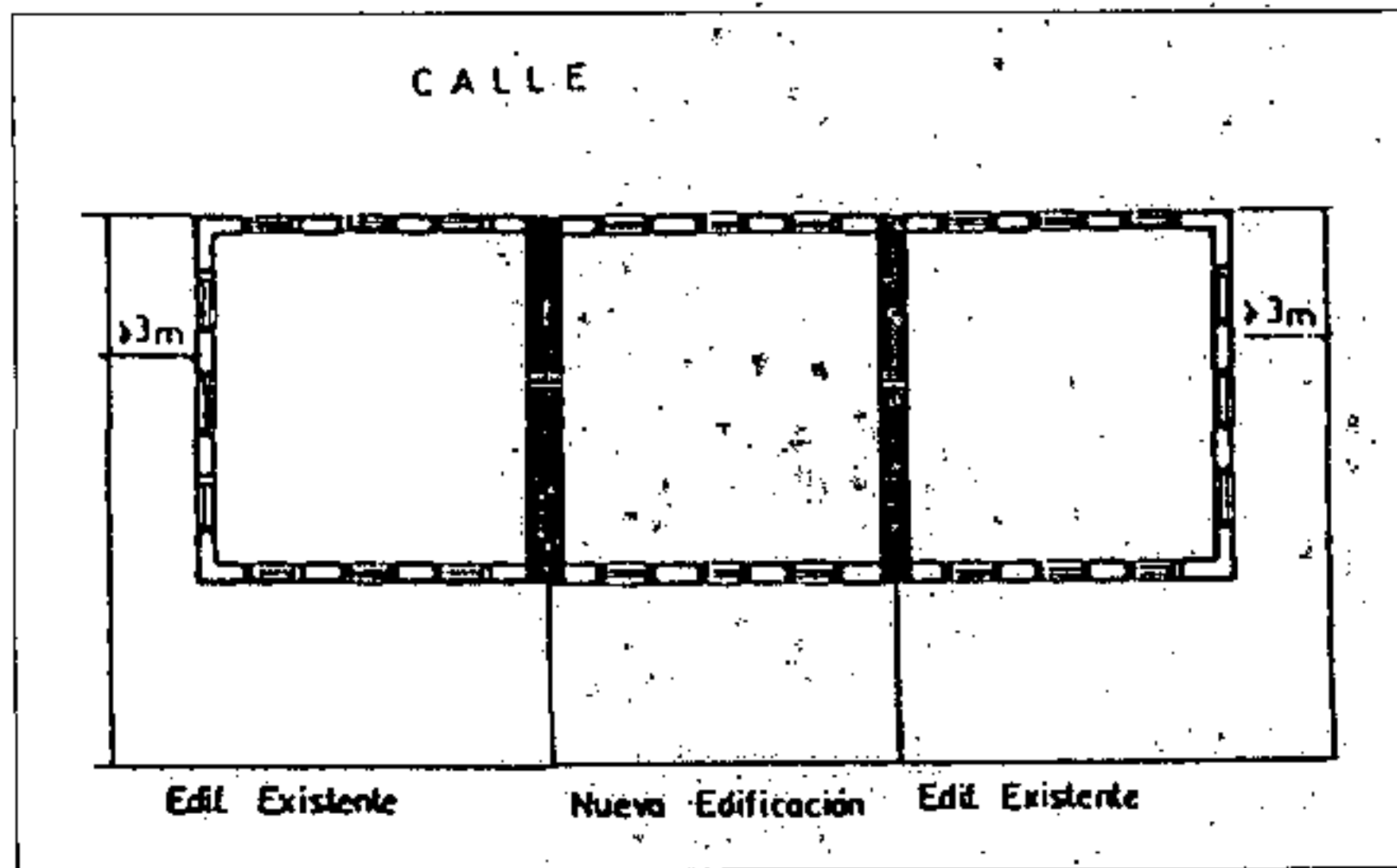
7. Se exceptúan de las condiciones de frente mínimo y superficie de parcela, aquellos solares residuales entre dos ya edificados, siempre que la edificación resultante cumpla con las condiciones de habitabilidad de las viviendas en Canarias.

8. Adaptación a la edificación existente.

- a) Si la edificación colindante tiene la pared lateral medianera, la nueva edificación tendrá obligatoriamente que adosarse a la misma.



b) En el caso de que las dos edificaciones colindantes tengan la pared lateral medianera, la nueva edificación tendrá que adosarse a ambas, siempre que el frente de la parcela sea menor o igual a 15 metros.



9. En este municipio se ha calificado con esta categoría los siguientes asentamientos rurales:

- EL FARROBO AR-1
- LA CAÑADA AR-2
- LA CENTINELA AR-3
- LLANO DE MÉNDEZ AR-4
- EL PÜENTE AR-5
- LAS LONGUERAS - LAS MONTAÑETAS AR-6
- LAS CRUCITAS AR-7
- LA BAUTISTA AR-8
- LOS LAURELES AR-9
- LA SORRIBA AR-10



10. Condiciones particulares de las parcelas en los asentamientos rurales:

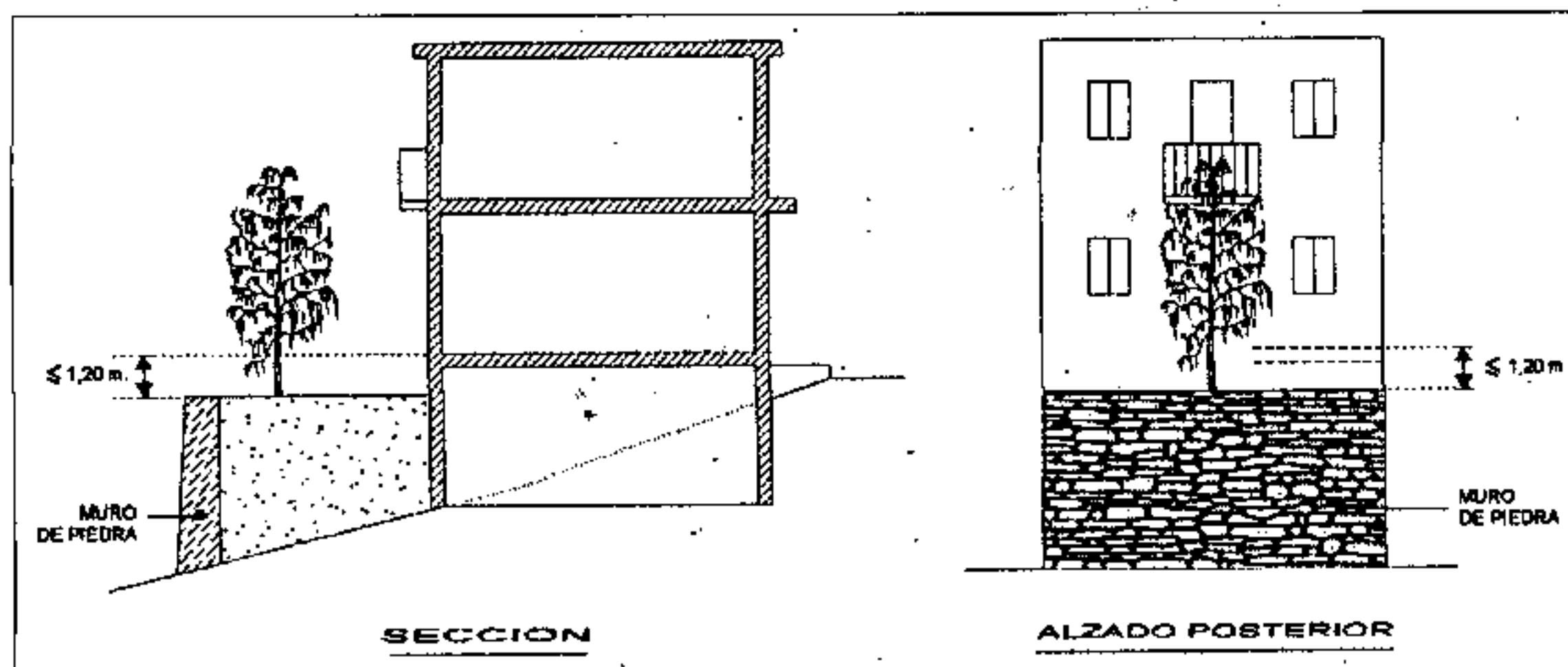
Para los asentamientos rurales, la edificación se situará en la zona delimitada como asentamiento rural, como se señala en los Planos de Ordenación y, en todo caso, la edificación se situará como mínimo a 6 m. del eje teórico del camino, salvo que la alineación esté definida en los planos de ordenación pormenorizada.

11. Otras condiciones de la edificación.

- a) La altura de pisos, las construcciones por encima de la altura de coronación, las características de los cuerpos y elementos salientes, patios de luces, claraboyas en patios de luces y ventilación, aparcamiento en los edificios y la adaptación a terrenos en ladera, se regularán de igual forma que para la edificación adosada de estas Normas Urbanísticas.
- b) La realización de sótanos se autoriza en todas aquellas edificaciones que lo planteen, si bien se limita el número de estos a una planta, debiendo cumplir las condiciones de adaptación a terrenos en ladera en esos casos, según gráfico adjunto:

12. Usos de los asentamientos rurales.

El uso característico de los asentamientos rurales es el residencial de carácter unifamiliar. Como usos complementarios se admite el de turismo rural. El uso comercial de puestos de venta, mercadillos agrícolas y pequeño comercio. El uso de hostelería, bares, cafeterías y pequeños restaurantes. Talleres artesanales y de pequeña industria compatible con la vivienda. Equipamientos y las infraestructuras necesarias.



**Art.6.1.13. LOS SENDEROS TURÍSTICOS**

1. Dentro del "Proyecto de señalización de la Red de senderos de la Isla de Tenerife" en el municipio de La Guancha se recogen los siguientes senderos:

- a) Sendero de gran recorrido GR-133
 - b) Sendero de pequeño recorrido PR TF-40
 - c) Sendero de pequeño recorrido PR TF-40.1
- } se referencian en el plano 07i

2. El primero de ellos se encuentra entre la cota 1020 - 1070 m, con trazado horizontal recorre todo el ancho del municipio, continuando en los municipios colindantes.

Este antiguo camino transcurre en su mayor parte por el Parque Natural Corona Forestal.

El último tramo al este del municipio se introduce en el suelo de Protección Agraria 3, Protección Paisajística (barrancos) y hace de borde del de Protección Natural 2 (bosques consolidados). En todos estos suelos se admiten estos senderos ya existentes, que se pretende mantener y potenciar.

El segundo de los senderos (PR-TF 40) es otro camino tradicional, que unía los núcleos de medianías con el monte, dada la importancia que tenían los aprovechamientos forestales (carbón, madera, pinocha, etc.). Este sendero parte del anterior y desciende hasta el casco de La Guancha, pasando por el Parque Natural Corona Forestal, por el suelo de Protección Natural 2 (bosques consolidados); Protección Agraria 2 hasta el suelo urbano del Casco de La Guancha. Como en el caso anterior los suelos por los donde pasa admiten este sendero.

El tercer sendero (PR-TF 40.1) es un ramal del anterior que a la altura del casco se bifurca en el suelo de protección Agraria 2, para introducirse en el barrio de La Campana, continúa por el suelo de Protección Agraria 2 y por el Protección Natural 2, hasta el barrio de El Pinalete. Por suelos por donde pasa ya hemos visto que resultan compatibles con estos senderos.

3. El Plan General de Ordenación de La Guancha reconoce y recoge estos senderos, con la finalidad de preservar el suelo correspondiente y garantizar que no se pierdan o interrumpen estos senderos.

La existencia de algunos tramos que requieren una rehabilitación hace que su uso efectivo quede pendiente de su total recuperación y señalización. Para esta labor no se dan instrucciones desde el Plan General dada la sobrada competencia que han demostrado los organismos encargados de estas recuperaciones.



ANEXO
DESARROLLO DEL REGIMEN NORMATIVO
DE LOS USOS EN EL SUELO RÚSTICO





DESARROLLO DEL RÉGIMEN NORMATIVO DE LOS USOS EN EL SUELO RÚSTICO

En este anexo se amplían los usos en suelo Rústico que por su naturaleza requiere un desarrollo de los usos básicos del PIOT, que se plantearon en este capítulo de las NORMAS URBANÍSTICAS.

DESARROLLO DEL ART. 6.1.3 DE LOS USOS DEL SUELO RÚSTICO DE PROTECCIÓN NATURAL 2

Se incluyen en esta categoría los terrenos con bosques consolidados, que no se encuentran dentro de los Espacios Naturales Protegidos.

1 USO PRINCIPAL

El uso principal será la **conservación activa**.

De acuerdo a los objetivos establecidos para este tipo de suelo, los usos principales serán los **Ambientales de Conservación**.

a)- **Gestión, vigilancia y seguimiento.**

Con la finalidad de conservar las características actuales sin que se produzcan actuaciones que afecten negativamente a la zona es necesario tener una vigilancia y seguimiento de las actividades y usos que se realizan.

Especialmente las acciones necesarias para evitar los incendios forestales.

b)- **Información e interpretación de la naturaleza.**

Para una primera aproximación a la finalidad deseada, se podrán colocar carteles indicativos tanto de los usos prohibidos, como explicativos de su formación física, geológica, de la vegetación, etc.

c)- **Prevención y corrección de impactos negativos.**

En el interior de esta zona quedan antiguas huertas, hoy sin cultivar, que deben integrarse al monte, o aprovecharse para la instalación de zonas recreativas.

d)- **Restauración de la cubierta vegetal.**

En relación al punto anterior será necesaria la restauración de la cubierta vegetal.

e)- **Mejora de la vegetación característica.**

Junto al pinar, que se extiende hasta cotas muy bajas, rebrotan especies propias de estas zonas de monte bajo, especialmente "Los Brezos". Esta vegetación también es necesaria conservar y potenciar.



2 USOS COMPATIBLES

a) Investigación sobre los recursos naturales.

- Investigación sin alteraciones significativa
- Investigación en espacios adaptados
- Investigación con instalaciones y/o edificaciones

Con instalaciones y/o edificaciones desmontables no permanentes

b) Educación ambiental

- Educación ambiental itinerante y/o temporales
- Instalaciones de observación de la naturaleza
- Centros de interpretación y similares.
- Aulas de la naturaleza y similares

Con instalaciones y/o edificaciones desmontables no permanentes

c) Esparcimiento en la naturaleza (en espacios no adaptados)

- Esparcimiento elemental
- Esparcimiento con equipo ligero

d) Usos forestales

- Recolección de productos forestales
- Silvicultura
- Aprovechamientos forestales
- Servicios forestales

Mediante los planes de mantenimiento con los objetivos de los usos principales

e) Infraestructuras de captación de agua

- Infraestructuras de extracción de aguas subterráneas
- Infraestructuras de aprovechamiento de agua de escorrentía

f) Infraestructuras de tratamiento de agua

- Instalaciones auxiliares de tratamiento de agua para consumo
- Planta de tratamiento y/o potabilización de aguas

g) Infraestructura de almacenamiento de agua

- Estanque (siempre que exista en la actualidad)
- Depósito auxiliar
- Depósito regulador



h) Conducciones de abastecimiento de agua

- Conducciones interiores de abastecimiento de agua
- Conducciones de distribución de agua de uso general
- Conducciones de distribución de agua para el consumo humano
- Conducciones generales de transporte de agua

i) Conducciones eléctricas

- Líneas de suministro eléctrico a baja tensión
- Líneas de distribución eléctrica a media tensión
- Líneas de reparto eléctrico en alta tensión
- Líneas de transporte eléctrico en alta tensión

Estas conducciones irán preferentemente soterradas.

j) Antenas

- Antena de emisión y/o recepción de servicios de interés público

k) Conducciones de telecomunicación

- Conducciones de telecomunicaciones generales
- Conducciones de fibra óptica de telecomunicaciones generales

Estas conducciones irán preferentemente soterradas.

l) Nuevos viarios

En viario de vehículos se limitarán las actuaciones a la conservación y mejora de los elementos existentes.

Los senderos peatonales y pistas serán los actualmente existentes, que podrán tener mejoras o bien la recuperación de algunos caminos que en parte se han ido perdiendo, siempre que se encuentren comprendidas en los planes competentes para el desarrollo de la ordenación.

m) Protección civil.

Casa forestales e instalaciones de protección contra incendios.

n) Áreas recreativas.

o) Miradores y similares.

p) Campamento rural (de instalaciones públicas).



3. USOS INCOMPATIBLES O PROHIBIDOS

Se prohíben los siguientes usos:

a) Dentro del Esparcimiento en la naturaleza:

- Esparcimiento con vehículos de motor
- Esparcimiento en grandes grupos
- Espectáculos públicos en el medio natural

b) Los Usos Agrícolas y Ganaderos

c) Los usos forestales encaminados a la obtención de madera para uso industrial

d) Los Usos Cinegéticos

e) Los Usos Mineros

f) Los Usos Industriales, Almacenes y Talleres

g) Los Usos Comerciales y oficinas

h) Los Usos de Infraestructuras hidráulicas, de energía, de telecomunicación y antenas, (menos las señaladas como compatibles).

i) Los Usos de Infraestructuras de Tratamiento de Residuos

j) Viario (salvo el señalado como compatible)

k) Instalaciones complementarias y otras infraestructuras

l) Equipamientos y Dotaciones Comunitarias (con las excepciones señaladas como compatibles).

m) Espacios libres de uso público (con la excepción de los señalados como compatibles)

n) Hostelería sin alojamiento

o) Los usos de alojamientos turísticos (con la excepción de los campamentos rurales de titularidad pública)

p) Los usos residenciales.



4 INTERVENCIONES COMPATIBLES Y PROHIBIDAS

1) Intervenciones sobre la estructura de la propiedad.

Deberán tener como finalidad, los objetivos señalados para este tipo de suelo.

Se consideran compatibles: la rectificación de linderos, agrupación simultánea y la agrupación de fincas.

Intervenciones prohibidas: segregaciones y toda parcelación urbanística.

2) Intervenciones sobre la Flora y la Fauna

Solo serán compatibles las intervenciones que tengan la finalidad del uso principal relativa la conservación activa y los usos compatibles que colaboran con esa finalidad.

3) Movimientos de tierra

Solo serán compatibles los movimientos de tierras estrictamente necesarios para conseguir la rehabilitación topográfica.

4) Intervenciones sobre la red viaria

Se prohíben todas las intervenciones sobre la red viaria y de accesos, salvo las de conservación y mejora de los elementos existentes y en el caso de senderos y pistas, las de ampliación comprendidas en planes competentes para el desarrollo de la ordenación.

5) Intervenciones de instalaciones

Solo se podrá intervenir en las instalaciones señaladas como compatibles.

6) Intervenciones de edificación

Solo se admitirán las estrictamente necesarias para el funcionamiento de las instalaciones que se han admitido como compatibles.

SUELO RÚSTICO DE PROTECCIÓN NATURAL-4

1 USO PRINCIPAL

El uso principal será la **conservación activa**.

De acuerdo a los objetivos establecidos para este tipo de suelo, los usos principales serán los **Ambientales de Conservación**.

a)- Gestión, vigilancia y seguimiento.

Con la finalidad de conservar las características actuales sin que se produzcan actuaciones que afecten negativamente a la zona es necesario tener una vigilancia y seguimiento de las actividades y usos que se realizan.



b)- Información e interpretación de la naturaleza.

Para una primera aproximación a la finalidad deseada, se podrán colocar carteles indicativos tanto de los usos prohibidos, como explicativos de su formación física, geológica, de la vegetación, etc.

c)- Prevención y corrección de impactos negativos.

Los usos agrícolas próximos y otras obras han producido movimientos de tierras y vertidos que han afectado negativamente a la orografía y a la vegetación.

d)- Restauración de la cubierta vegetal.

En relación al punto anterior será necesaria la restauración de la cubierta vegetal.

e)- Mejora de la vegetación característica.

Se ha introducido en algunas partes de este ámbito vegetación, que aunque sea de las Islas, no es propiamente de la zona, que es la que se quiere conservar y potenciar.

En este tipo de suelo siempre será de aplicación la ley de Costas y su reglamento.

2 USOS COMPATIBLES

Dentro de los usos compatibles unos se podrán aplicar directamente. Otros con determinadas condiciones.

2.1-Usos Compatibles que podrán aplicarse directamente.

a) Investigación sobre los recursos naturales:

- Investigación sin alteraciones significativa

b) Esparcimiento en la naturaleza (en espacios no adaptados)

- Esparcimiento elemental
- Esparcimiento con equipo ligero

2.2- Usos compatibles con determinadas condiciones:

a) Investigación sobre los recursos naturales

- Investigaciones en espacios adaptados
- Investigaciones con instalaciones y/o edificaciones

b) Educación ambiental

- Educación ambiental itinerante y/o temporales
- Instalaciones de observación de la naturaleza
- Centros de interpretación y similares.

Con instalaciones y/o edificaciones desmontables no permanentes





c) Usos Pesqueros

- Recolección litoral
- Pesca desde embarcaciones
- Servicios a la pesca

Con las autorizaciones sectoriales correspondientes

d) Conducciones de abastecimiento de agua

- Conducciones interiores de abastecimiento de agua
 - Conducciones de distribución de agua de uso general
 - Conducciones de distribución de agua para el consumo humano
 - Conducciones especiales para aguas depuradas
- Conducciones generales de transporte de agua

Siempre que vayan soterradas.

e) Conducciones de evacuación de agua

- Conducciones interiores de evacuación de agua
- Conducciones de alcantarillado
- Colectores generales
- Emisario submarino

Siempre que vayan soterradas y cumplan las condiciones que establece la ley de Costas.

f) Conducciones eléctricas

- Líneas de suministro eléctrico a baja tensión
- Líneas de distribución eléctrica a media tensión

Siempre que vayan soterradas

g) Conducciones de telecomunicación

- Conducciones de telecomunicaciones generales
- Conducciones de fibra óptica de telecomunicaciones generales

Siempre que vayan soterradas

h) Instalaciones de soporte

- Muros de contención (incluyendo bancales) } Siempre que sean de piedra natural del lugar

i) Protección civil

j) Nuevos viarios

Se podrán acondicionar los existentes. Los perpendiculares a la costa, podrán ser de vehículos hasta los aparcamientos.

Los paseos paralelos a la costa serán peatonales, aunque podrán tener carril para bicicleta y tranos donde puedan entrar vehículos de servicio y mantenimiento.





Estos paseos podrán contar con instalaciones ornamentales y mobiliario urbano.

k) Espacios deportivos al aire libre

- Espacios adaptados para juegos y/o deportes
- Pista al aire libre pequeña
- Piscina deportiva al aire libre

l) Espacios libres complementarios

m) Área recreativa

n) Playas y espacios libres litorales

o) Miradores y similares

p) Comercio minorista en espacios públicos

q) Hostelería sin alojamiento en espacios públicos

r) Establecimiento de bebidas en espacios públicos

3. USOS INCOMPATIBLES O PROHIBIDOS

Se prohíben los siguientes usos:

a) Dentro del Esparcimiento en la naturaleza:

- Esparcimiento con vehículos de motor
- Esparcimiento en grandes grupos
- Espectáculos públicos en el medio natural

b) Los Usos Forestales

c) Los Uso Agrícolas y Ganaderos

d) Los Usos Cinegéticos

e) Los Usos Mineros

f) Los Usos Industriales, Almacenes y Talleres



g) **Los Usos Comerciales y oficinas** (menos el comercio minorista compatible)

h) **Los Usos de Infraestructuras hidráulicas, de energía, de telecomunicación,** (menos las conducciones señaladas como compatibles).

i) **Los Usos de Infraestructuras de Tratamiento de Residuos**

j) **Viario y aparcamiento** (solo será compatible con las condiciones señaladas).

k) **Instalaciones complementarias y otras infraestructuras** (solo son compatibles los muros los muros de contención, incluyendo bancales, instalaciones ornamentales y mobiliario urbano).

l) **Equipamientos y Dotaciones Comunitarias** (con las excepciones señaladas de los deportivos, de esparcimiento y educativo señalados).

m) **Hostelería sin alojamiento,** (menos la Hostelería en espacios públicos, los establecimiento de bebidas compatibles).

n) **Los usos de alojamientos turísticos**

o) **Los usos residenciales.**

4 INTERVENCIONES COMPATIBLES Y PROHIBIDAS

1) **Intervenciones sobre la estructura de la propiedad.**

Deberán tener como finalidad, los objetivos señalados para este tipo de suelo. En todo caso deberán cumplir la legislación relativa a la parcela mínima agraria, etc.

Se consideran compatibles: la rectificación de linderos, segregación y agrupación simultánea, agrupación de fincas y la segregación cumpliendo las condiciones señaladas.

Está prohibida toda parcelación urbanística

2) **Intervenciones sobre la Flora y la Fauna**

Solo serán compatibles las intervenciones que tengan la finalidad del uso principal relativa la conservación activa y los usos compatibles que colaboran con esa finalidad.

3) **Movimientos de tierra**

Solo serán compatibles los movimientos de tierras estrictamente necesarios para conseguir los objetivos señalados y los que se produzcan como consecuencia de las propuestas del Plan Especial de Ordenación del Litoral





4) Intervenciones sobre la red viaria

Solo se podrá intervenir en la red viaria existente.

5) Intervenciones de instalaciones

Solo se podrá intervenir en las canalizaciones de las instalaciones que se señalaron en los usos compatibles.

6) Intervenciones de edificación

Solo se podrá hacer intervenciones de edificación sobre las existentes, con las limitaciones de la Ley de Costas o las estrictamente necesarias para los usos compatibles. Serán preferentemente desmontables.

DESARROLLO DEL ART. 6.1.4 DE LOS USOS EN EL SUELO RÚSTICO DE PROTECCIÓN PAISAJÍSTICA

TIPO 1 BARRANCOS

Se incluye los barrancos de los límites del municipio y una serie de barrancos de la zona alta

1 USO PRINCIPAL

El uso principal será la **conservación orientada hacia la preservación natural.**

De acuerdo a los objetivos establecidos para este tipo de suelo, los usos principales serán los **Ambientales de conservación y garantizar la capacidad de los cauces naturales.**

a)- Gestión, vigilancia y seguimiento.

Con la finalidad de conservar las características actuales sin que se produzcan actuaciones que afecten negativamente a la zona es necesario tener una vigilancia y seguimiento de las actividades y usos que se realizan en la zona.

b)- Información e interpretación de la naturaleza.

Para una primera aproximación a la finalidad deseada, se podrán colocar carteles indicativos tanto de los usos prohibidos, como explicativos de su formación física, geológica, de la vegetación, etc.

c)- Prevención y corrección de impactos negativos.

Los usos agrícolas próximos y otras obras han producido movimientos de tierras y vertidos que han afectado negativamente a la orografía y a la vegetación.

d)- Restauración de la cubierta vegetal.

En-relación al punto anterior será necesaria la restauración de la cubierta vegetal.



e)- Mejora de la vegetación característica.

Se ha introducido en algunas partes de este ámbito vegetación, que aunque sea de las Islas, no propiamente de la zona, que es la que se quiere conservar y potenciar.

2 USOS COMPATIBLES

En el barranco se dan dos situaciones diferenciadas: por un lado el cauce y por otro la zona de servidumbre y zonas anexas de carácter más paisajístico y menos estrictamente hidrológico.

2.1 Usos compatibles en todo el barranco

a) Investigación sobre los recursos naturales

- Investigación sin alteraciones significativa

b) Esparcimiento en la naturaleza Con espacios no adaptados)

- Esparcimiento elemental
- Esparcimiento con equipo ligero

2.2 Usos compatibles con determinadas condiciones

a) Intervenciones sobre recursos naturales

- Investigaciones en espacios adaptados
- Investigaciones con instalaciones

b) Educación ambiental

Educación ambiental itinerante y/o temporales
Instalaciones de observación de la naturaleza

c) Explotación agrícola

Explotación agrícola familiar
Explotación agrícola mediana

} Siempre que estén situadas fuera del cauce
y que hayan estado en explotación con
autorización del Consejo Insular de Agua

d) Infraestructura de adaptación de agua

Infraestructuras de extracción de aguas subterráneas
Infraestructuras de aguas de escorrentías

} Con la autorizaciones del Consejo
Insular de Aguas

e) Infraestructura de almacenamiento de agua

Estanque propio vinculado
Estanque
Balsa
Embalse

} Siempre que existan en la actualidad
Siempre que sean promovidas por el
Consejo Insular de Agua





f) Conducciones de abastecimiento de agua

- Conducciones de distribución de agua de uso general
- Conducciones de distribución de agua para el consumo humano
- Conducciones especiales para aguas depuradas
- Conducciones generales de transporte de agua

siempre que vayan soterradas

g) Conducciones de evacuación de agua

- Conducciones de alcantarillado
- Colectores generales

siempre que vayan soterradas

h) Conducciones eléctricas

- Líneas de suministro eléctrico a baja tensión
- Líneas de suministro eléctrico a media tensión

siempre que vayan soterradas y fuera del cauce

i) Conducciones de telecomunicación

- Conducciones de telecomunicaciones generales
- Conducciones de fibra óptica de telecomunicaciones generales

siempre que vayan soterradas y fuera del cauce

j) Viarios

- Peatonales Senderos de acceso al barranco en la zona de servidumbre, se permitirá la conservación y mejora, de los existentes, así como la ampliación siempre que estén expresamente previstas en los planes.
- Vehicular Solamente la conservación y mejora de los elementos existentes.

k) Instalaciones complementarias

Muros de contención (incluyendo bancales)

Siempre que sean de piedra natural del lugar, con la finalidad de rehabilitación topográfica, de aportar tierra vegetal que sea estrictamente necesaria por motivos de conservación o para la continuidad de las actividades agrícolas existentes.

Soporte de cultivos similares
Vallado y cerramiento de fincas

En los usos de explotaciones agrícolas compatibles

Mobiliario urbano

En los senderos existentes o que se planteen de nueva creación

l) Espacios libres de uso público

- Espacios libres complementarios
- Área recreativa
- Miradores y similares

Sin edificaciones anexas





3 USOS INCOMPATIBLES O PROHIBIDOS

Se prohíben los siguientes usos

a) Dentro del Esparcimiento en la naturaleza:

- Esparcimientos con vehículos a motor
- Esparcimientos en grandes grupos
- Espectáculos públicos en el medio natural

b) Los Usos Forestales

c) Los Usos Agrícolas (con la excepción de los usos compatibles señalados).

d) Los Usos Cinegéticos.

e) Los Usos Mineros.

f) Los Usos Industriales, Almacenes y Talleres.

g) Los Usos Comerciales y Oficinas.

h) Los Usos de Infraestructuras, Hidráulicas, de energía, de telecomunicación, (menos las conducciones señaladas como compatibles).

i) Los Usos de Infraestructuras de Tratamiento de Residuos.

j) Viario (solo se admite lo señalado como compatible).

k) Las Instalaciones complementarias y otras infraestructuras (con las excepciones señaladas como compatibles).

l) Los Equipamientos y Dotaciones Comunitarias.

m) Los Espacios Libres con las excepciones señaladas como compatibles.

n) Los usos de Hostelería sin alojamiento.

o) Los usos de alojamientos turísticos.

p) Los usos residenciales.



4 INTERVENCIONES COMPATIBLES Y PROHIBIDAS

Deberán tener como finalidad, los objetivos señalados para este tipo de suelo y especialmente garantizar la capacidad de los cauces naturales.

1) Intervenciones sobre la estructura de la propiedad.

Deberán tener como finalidad, los objetivos señalados para este tipo de suelo. En todo caso deberán cumplir la legislación relativa a la parcela mínima agraria, etc.

Se consideran compatibles: la rectificación de linderos, agrupación simultánea y agrupación de fincas. Está prohibida toda segregación y parcelación urbanística.

2) Intervenciones sobre la Flora y la Fauna

Solo serán compatibles las intervenciones que tengan la finalidad del uso principal relativa la conservación activa y los usos compatibles que colaboran con esa finalidad.

3) Movimientos de tierra

Solo serán compatibles los movimientos de tierras estrictamente necesarios para la rehabilitación topográfica y las de aporte de tierra vegetal por motivos de conservación o para la continuidad de las actividades agrícolas existentes.

4) Intervenciones sobre la red viaria

Solo en los usos señalados como compatibles.

5) Intervenciones de instalaciones

Solo se podrá intervenir en las instalaciones señaladas como compatibles

6) Intervenciones de edificación

Se prohíben expresamente todas las intervenciones de edificación, salvo la de rehabilitación y restauración de inmuebles de interés patrimonial incluidos en los catálogos correspondientes. Las obras de demolición ejecutadas para eliminar impactos ambientales, ecológicos o paisajísticos, así como las promovidas por el Consejo Insular de Aguas.

TIPO 2. ENCLAVES O LADERAS.

En la medianía, al norte del casco se encuentran dos enclaves que se han asociado a Laderas. Uno de ellos se encuentra al este de nuevo cementerio municipal. Ocupa una franja estrecha orientada de norte a sur con forma de pequeña vaguada.

Por lo accidentado del terreno estas laderas no fueron cultivadas manteniéndose la vegetación propia de la zona.

El otro se sitúa entre la carretera de subida al casco por el PIRS y el barranco de la Cantera constituida por una franja orientada este-oeste con pendiente en ladera según la orientación del municipio. Como en el caso anterior esta pequeña ladera por sus condiciones topográficas





permanecieron sin cultivar, conservando la vegetación característica de la zona.

El otro se sitúa entre la carretera de subida al casco, por el PIRS, y el barranco de La Cantera, constituida por una franja orientada este-oeste, con pendiente en ladera según la orientación del municipio. Como en el caso anterior, esta pequeña ladera por sus condiciones topográficas permaneció sin cultivar, conservando la vegetación característica de la zona.

1 USO PRINCIPAL

El uso principal será la **conservación orientada hacia la preservación natural.**

De acuerdo a los objetivos establecidos para este tipo de suelo, los usos principales serán los Ambientales de conservación.

a) Gestión, vigilancia y seguimiento.

Con la finalidad de conservar las características actuales sin que se produzcan actuaciones que afecten negativamente a la zona es necesario tener una vigilancia y seguimiento de las actividades y usos que se realizan en la zona.

b) Información e interpretación de la naturaleza.

Para una primera aproximación a la finalidad deseada, se podrán colocar cartelés indicativos tanto de los usos prohibidos, como explicativos de su formación física, geológica, de la vegetación, etc.

c) Prevención y corrección de impactos negativos.

Los usos agrícolas próximos y otras obras han producido movimientos de tierras y vertidos que han afectado negativamente a la orografía y a la vegetación.

d) Restauración de la cubierta vegetal.

En relación al punto anterior será necesaria la restauración de la cubierta vegetal.

e) Mejora de la vegetación característica.

Se ha introducido en algunas partes de este ámbito vegetación, que aunque sea de las Islas, no es propiamente de la zona, que es la que se quiere conservar y potenciar.

2 USOS COMPATIBLES

Serán compatibles aquellos usos que no afecten a las condiciones físicas del entorno de forma que se conserve la vegetación existente.

a) Investigación sobre los recursos naturales

Investigación sin alteraciones significativa

b) Educación ambiental

Educación ambiental itinerante y/o temporales
Instalaciones de observación de la naturaleza

Con instalaciones y/o edificaciones
desmontables no permanentes





c) Infraestructura de abastecimiento de agua

- Estanque propio vinculado
- Estanque

Siempre que existan en la actualidad

d) Conducciones de abastecimiento de agua

- Conducciones interiores de abastecimiento de agua
- Conducciones de distribución de agua de uso general
- Conducciones de distribución de agua para el consumo humano
- Conducciones especiales para aguas depuradas
- Conducciones generales de transporte de agua
- Otras conducciones de abastecimiento

siempre que vayan soterradas

e) Conducciones eléctricas

- Líneas de suministro eléctrico a baja tensión
- Líneas de suministro eléctrico a media tensión
- Líneas de reparto eléctrico en alta tensión
- Líneas de transporte eléctrico en alta tensión

Irán preferentemente soterradas

f) Conducciones de telecomunicación

- Conducciones de telecomunicaciones generales
- Conducciones de fibra óptica de telecomunicaciones generales

siempre que vayan soterradas y fuera del cauce

g) Viarios

- Peatonales Senderos de acceso, pueden ser de nueva creación
- Vehicular Carreteras y pistas, solamente si admiten los existentes o previstos en el Plan General.

h) Espacios libres de uso público

Espacio libre complementario. Miradores y similares.

3 USOS INCOMPATIBLES O PROHIBIDOS

Se prohíben los siguientes usos

a) Dentro de la investigación de los recursos naturales:

- Investigación en espacios adaptados
- Investigación con instalaciones y/o edificaciones

b) Dentro de la Educación Ambiental





- Centros de interpretación y similares
- Aulas de la naturaleza y similares

c) Esparcimientos en la naturaleza

d) Los Usos Forestales

e) Los Usos Agrícolas y Ganaderos

f) Los Usos Cinegéticos.

g) Los Usos Mineros.

h) Los Usos Industriales, Almacenes y Talleres.

i) Los Usos Comerciales y Oficinas.

j) Los Usos de Infraestructuras, Hidráulicas, de energía, de telecomunicación, (menos las conducciones señaladas como compatibles).

k) Los Usos de Infraestructuras de Tratamiento de Residuos.

l) Viario y aparcamiento (solo será compatible el señalado como tal).

m) Las Instalaciones complementarias y otras infraestructuras.

n) Los Equipamientos y Dotaciones Comunitarias.

o) Espacios libres (con las excepciones señaladas como compatibles).

p) Los usos de hostelería sin alojamiento.

q) Los usos de alojamientos turísticos.

r) Los usos residenciales.

4 INTERVENCIONES COMPATIBLES Y PROHIBIDAS

1) Intervenciones sobre la estructura de la propiedad.





Deberán tener como finalidad, los objetivos señalados para este tipo de suelo. En todo caso deberán cumplir la legislación relativa a la parcela mínima agraria, etc.

Se consideran compatibles: la rectificación de linderos, segregación y agrupación simultánea, agrupación de fincas y la segregación cumpliendo las condiciones señaladas.

Está prohibida toda parcelación urbanística.

2) Intervenciones sobre la Flora y la Fauna

Sólo serán compatibles las intervenciones que tengan la finalidad del uso principal relativa la conservación activa y los usos compatibles que colaboran con esa finalidad.

3) Movimientos de tierra

Sólo serán compatibles los movimientos de tierras estrictamente necesarios para conseguir los objetivos señalados.

4) Intervenciones sobre la red viaria

Sólo se podrá intervenir en la red viaria existente y señalada como compatible, con los objetivos señalados en los usos principales.

5) Intervenciones de instalaciones

Sólo se podrá intervenir en las canalizaciones de las instalaciones que se señalaron en los usos compatibles.

6) Intervenciones de edificación

Sólo se podrá hacer intervenciones en las edificaciones existentes para destinarlas a los usos Principales o compatibles.

DESARROLLO DEL ART. 6.1.5 DE LOS USOS EN SUELO RÚSTICO DE PROTECCIÓN COSTERA

Está integrado por la zona de dominio público terrestre y de servidumbre de tránsito y protección que establece la Ley de Costas 22/1988. La adscripción a esta categoría será compatible con cualquiera otra de las categorías de suelo rústico.

En este sentido los usos que se plantean en este ámbito tendrán que cumplir la Ley de Costas y su reglamento y contar con las autorizaciones correspondientes de la Demarcación de Costas de esta Isla. Al ser compatible con otras categorías de suelo rústico habrá que cumplir las condiciones establecidas para cada uno de los tipos de suelo rústico sobre los que se superpone y que se señalan a continuación:

- Protección Agraria 1
 - Protección Natural 3 y 4
 - Protección Paisajística (barrancos)
- } cada uno en su ámbito de actuación

En cada tipo de suelo, además de cumplir la Ley de Costas, que prohíbe entre otros usos, los residenciales y camas turísticas, se podrán autorizar los compatibles en cada tipo de suelo, con las excepciones que se señalen.





1 USO PRINCIPAL

Al ser compatible este suelo con otras categorías de suelo rústico, tanto los usos principales y compatibles de estos suelos serán admisibles en su ámbito de aplicación. Además del objetivo principal que es la aplicación de la ley de costas, este suelo admitirá los siguientes usos:

a) Gestión, vigilancia y seguimiento.

Con la finalidad de conservar las características actuales sin que se produzcan actuaciones que afecten negativamente a la zona es necesario tener una vigilancia y seguimiento de las actividades y usos que se realizan, que deberán cumplir la ley de costas y estar dentro de los usos admisibles.

b) Información e interpretación de la naturaleza.

Para una primera aproximación a la finalidad deseada, se podrán colocar carteles indicativos tanto de los usos prohibidos, como explicativos de su formación física, geológica, de la vegetación, etc.

c) Prevención y corrección de impactos negativos.

Deberá cumplirse el capítulo primero (art.31 a 41) del TÍTULO III Utilización del dominio público marítimo-terrestre de la ley de costas.

d) Restauración de la cubierta vegetal.

En la zona del dominio público marítimo-terrestre.

e) Mejora de la orografía y vegetación característica.

Se han realizado en muchos casos obras que afectan negativamente a esta zona, que requiere la regeneración de la orografía y su vegetación característica.

2 USOS COMPATIBLES (siempre que no estén prohibidos en los suelos rústicos a los que se superpone, especialmente el Protección Natural 3 y 4 y Protección Paisajística)

a) Investigación sobre los recursos naturales

- Investigación sin alteraciones significativas
- Investigaciones en espacios adaptados
- Investigaciones con instalaciones y/o edificaciones

b) Educación ambiental

- Educación ambiental itinerante y/o temporales
- Instalaciones de observación de la naturaleza
- Centros de interpretación y similares.

Con instalaciones y/o edificaciones desmontables no permanentes

c) Esparcimiento en la naturaleza (en espacios no adaptados)

- Esparcimiento elemental
- Esparcimiento con equipo ligero

d) Explotación agrícola (solamente en el suelo de protección agraria 1)

- Explotación agrícola familiar



- Explotación agrícola mediana
- Explotación agrícola intensiva

e) Usos Pesqueros

- Recolección litoral
- Pesca desde embarcaciones

} Con las autorizaciones sectoriales correspondientes

f) Infraestructuras de captación de agua

- Infraestructuras de captación de aguas subterráneas
- Infraestructuras de aprovechamiento de aguas de escorrentías

} Con las autorizaciones sectoriales correspondientes

g) Infraestructuras de tratamiento del agua

- Instalaciones auxiliares de tratamiento de agua para consumo
- Planta de tratamiento y/o potabilización de aguas
- Estación de tratamiento de agua marina
- Instalación auxiliar de tratamiento y/o depuración de aguas residuales
- Estación de depuración de aguas residuales

h) Infraestructuras de almacenamiento de agua

- Estanque propio vinculado
- Estanque

i) Conducciones de abastecimiento de agua

- Conducciones interiores de abastecimiento de agua
- Conducciones de distribución de agua de uso general
- Conducciones de distribución de agua para el consumo humano
- Conducciones especiales para aguas depuradas
- Conducciones generales de transporte de agua

} Siempre que vayan soterradas.

j) Conducciones de evacuación de agua

- Conducciones interiores de evacuación de agua
- Conducciones de alcantarillado
- Colectores generales
- Emisario submarino

} Siempre que vayan soterradas y cumplan las condiciones que establece la ley de Costas.





k) Producción de electricidad a partir de fuentes renovables

- Producción de electricidad a partir de energía eólica
- Producción de electricidad a partir de energía solar

l) Conducciones eléctricas

- Líneas de suministro eléctrico a baja tensión
- Líneas de distribución eléctrica a media tensión

} Siempre que vayan soterradas

m) Conducciones de telecomunicación

- Conducciones de telecomunicaciones generales
- Conducciones de fibra óptica de telecomunicaciones generales

} Siempre que vayan soterradas

n) Nuevos viarios.

Se podrán modificar los existentes. Los perpendiculares a la costa, podrán ser de vehículos hasta los aparcamientos.

Los paseos paralelos a la costa serán peatonales, aunque podrán tener carril para bicicleta y tramos donde puedan entrar vehículos de servicio y mantenimiento.

Estos paseos podrán contar con instalaciones ornamentales y mobiliario urbano.

o) Instalaciones de soporte

- Muros de contención (incluyendo bancales)
- Soportes de cultivos y similares

} Siempre que sean de piedra natural del lugar

p) Instalaciones de protección y cubrición

- Vallados y cerramientos de fincas
- Cubrición de cultivos (invernaderos)

q) Espacios deportivos al aire libre

- Espacios adaptados para juegos y/o deportes
- Pista al aire libre pequeña

r) Espacios de ocio pasivo (exhibición de animales y/o plantas)

s) Espacios libres complementarios

t) Área recreativa

u) Playas y espacios libres litorales



v) Miradores y similares

w) Hostelería sin alojamiento en espacios públicos

x) Establecimiento de bebidas en espacios públicos

y) Restaurante en espacios públicos

3. USOS INCOMPATIBLES O PROHIBIDOS

Se prohíben los siguientes usos:

a) Todos los señalados como tales en la Ley de Costas

b) Dentro del Esparcimiento en la naturaleza:

- Esparcimiento con vehículos de motor
- Esparcimiento en grandes grupos
- Espectáculos públicos en el medio natural

c) Los Usos Forestales

d) Las explotaciones ganaderas, granjas y corrales, y los usos cinegéticos

e) Los Usos Mineros

f) Los Usos Industriales, Almacenes y Talleres (excepto los almacenes agrícolas compatibles en el suelo de protección agraria 1.

g) Los Usos Comerciales y oficinas

h) Los Usos de Infraestructuras de energía y de telecomunicación, (menos las señaladas como compatibles).

i) Los Usos de Infraestructuras de Tratamiento de Residuos

j) Viario y aparcamiento (salvo el señalado como compatible).

k) Equipamientos y Dotaciones Comunitarias (con las excepciones señaladas de los deportivos, de esparcimiento y de ocio señalados).



l) Hostelería sin alojamiento, (menos la Hostelería en espacios públicos, los establecimientos de bebidas y restaurantes compatibles).

m) Los usos de alojamientos turísticos

n) Los usos residenciales.

4 INTERVENCIONES COMPATIBLES Y PROHIBIDAS

1) Intervenciones sobre la estructura de la propiedad.

Deberán tener como finalidad, los objetivos señalados para este tipo de suelo. En todo caso deberán cumplir la legislación relativa a la parcela mínima agraria, etc.

Se consideran compatibles: la rectificación de linderos, segregación y agrupación simultánea, agrupación de fincas y la segregación cumpliendo las condiciones señaladas.

Está prohibida toda parcelación urbanística.

2) Intervenciones sobre la Flora y la Fauna

Sólo serán compatibles las intervenciones que tengan la finalidad del uso principal relativa la conservación activa y los usos compatibles que colaboran con esa finalidad.

3) Movimientos de tierra

Sólo serán compatibles los movimientos de tierras estrictamente necesarios para conseguir los objetivos señalados y los que se produzcan como consecuencia de las actuaciones agrícolas o de otros usos compatibles en la zona.

4) Intervenciones sobre la red viaria

Sólo se podrá intervenir en la red viaria existente y en los nuevos viarios, como se señala en los usos compatibles.

5) Intervenciones de instalaciones

Sólo se podrá intervenir en las instalaciones que se señalaron en los usos principales y compatibles.

6) Intervenciones de edificación

Sólo se admitirán las estrictamente necesarias para el funcionamiento de las instalaciones que se han admitido como compatibles y las autorizadas en el suelo rústico de protección agraria 1. En todo caso tendrán que contar con las autorizaciones de la Demarcación de Costas.



DESARROLLO DE ART. 6.1.6 DE LOS USOS EN EL SUELO RÚSTICO DE PROTECCIÓN AGRARIA

PROTECCIÓN AGRARIA 1

Se incluye en esta subcategoría los terrenos que por su situación en el municipio tienen aptitud productiva para el cultivo intensivo de plátanos, flores y cultivos tropicales y subtropicales:

Este suelo se encuentra comprendido entre la línea de costa y la carretera TF-5 (antigua C-820).

1 USO PRINCIPAL

En la subcategoría de suelo rústico, el uso principal es el agrícola. De acuerdo a los objetivos establecidos para este tipo de suelo, los usos principales serán las explotaciones agrícolas y los servicios agrícolas.

a) Explotación agrícola

- Explotación agrícola familiar
- Explotación agrícola mediana
- Explotación agrícola intensiva

b) Servicios agrícolas

- Centros de investigación y desarrollo agrícola
- Centros de selección agrícola

} Podrán autorizarse mediante calificaciones territoriales.

2 USOS COMPATIBLES

a) Explotaciones ganaderas, granjas y corrales en las condiciones establecidas en el Art. 6.1.6.

b) Los usos ambientales

- Conservación
- Investigación sobre los recursos naturales
- Educación ambiental

} En el caso de que requieran instalaciones y/o edificaciones, pondrán autorizarse mediante calificaciones territoriales.

c) Esparcimiento en la naturaleza (en espacios no adaptados)

- Esparcimiento elemental
- Esparcimiento con equipo ligero

d) Almacenes vinculados a las actividades rústicas

- Almacenes agropecuarios

} Se podrán autorizar mediante calificaciones territoriales con las condiciones generales señaladas para este tipo de suelo.

e) Las infraestructuras de captación de agua.





f) Las infraestructuras de tratamiento del agua.

g) Las infraestructuras de almacenamiento de agua.

h) Las conducciones de abastecimiento del agua.

i) Las conducciones de evacuación de agua.

j) Producción de electricidad a partir de fuentes renovables.

- Producciones de electricidad a partir de energía eólica.
- Producciones de electricidad a partir de energía solar.

Con las autorizaciones sectoriales necesarias.

k) Conducciones eléctricas.

l) Antenas.

- Estación base de telefonía móvil.
- Repetidor de radio y/o televisión.
- Antena de emisión y/o recepción de servicios de interés público

Únicamente si son propuestas por un plan municipal, comarcal o insular de telecomunicaciones.

m) Conducciones de telecomunicaciones.

- Conducciones de telecomunicaciones generales.
- Conducciones de fibra óptica de telecomunicaciones generales.

n) Viario.

- Peatonales: Mejoras de senderos existentes y se autorizan de nueva creación con posibilidad de carril para bicicleta.
- Vehicular: Mejoras de las pistas y carreteras existentes. Las pistas interiores de uso agrícola podrán ser de nueva creación.

Las carreteras previstas en el plan general u otros planes de rango superior, territorial o insular.

o) Instalaciones de soporte.

- Muros de contención (incluyendo bancales).
- Soportes de cultivo y similares.

p) Instalaciones de protección y cubrición.

- Vallado y cerramiento de fincas.
- Cubrición de cultivo (invernaderos).



q) Espacios libres de uso público.

- Parque peri urbano
- Áreas recreativas
- Espacios libres litorales.
- Miradores y similares.

Con mobiliario urbano.

r) Hostelería sin alojamiento en espacios públicos.

- Establecimiento de bebida.
- Restaurante.

s) Establecimientos turísticos vinculados al medio rural o a la naturaleza.

- Casa rural
- Hotel rural
- Campamento rural

Cumpliendo la legislación de turismo rural aplicable.

t) Estaciones de suministro de combustible

- Gasolinera
- Estación de servicios

Deberá cumplir las condiciones generales señaladas y las autorizaciones sectoriales

u) Edificaciones

- Cuartos de aperos
- Campamentos escolares
- Granjas escuelas
- Usos complementarios deportivos y ocio, como centros hípicas, zoológicos, jardines botánicos, etc.

Con las condiciones establecidas en el art. 6.1.6

3. USOS INCOMPATIBLES O PROHIBIDOS.

Se prohíben los siguientes usos:

a) Dentro de esparcimiento en la naturaleza.

- Esparcimiento con vehículos de motor.
- Esparcimiento en grandes grupos.
- Espectáculos públicos en el medio natural.

b) Los Usos Forestales





- c) Los Usos Mineros.
- d) Los Usos Industriales y de Talleres.
- e) Los Almacenes que no sean Agropecuarios.
- f) Generación de energía para autoconsumo.
- g) Auto producción de energía.
- h) Producción de electricidad a partir de fuentes renovables (con las excepciones señaladas de la energía eólica y solar).
- i) Producción de electricidad de fuentes no renovables.
- j) Infraestructuras de transformación de tensión eléctrica.
- k) Instalación de producción de agua caliente y/o climatización.
- l) Conducciones de materiales energéticos.
- m) Centros de telecomunicaciones.
- n) Viarios, sólo se admite el señalado como compatible.
- o) Infraestructuras no lineales de transportes.
- p) Los equipamientos y dotaciones comunitarias (salvo las ya existentes).
- q) Los espacios libres (con las excepciones señaladas como compatibles).
- r) Los usos comerciales y de oficina.
- s) Hostelería sin alojamiento fuera de espacios libres.
- t) Alojamientos turísticos (con la excepción de los establecimientos turísticos vinculados al medio rural que se han señalado como compatibles).
- u) Los Usos Residenciales.



4. INTERVENCIONES COMPATIBLES Y PROHIBIDAS.

Todas las intervenciones deberán tener como finalidad los objetivos señalados para este tipo de suelo o que no afecten negativamente a los mismos.

1) Intervenciones sobre la estructura de la propiedad.

Todas las intervenciones sobre la estructura de la propiedad deberán cumplir la legislación relativa a la parcela mínima agraria etc.,

Al considerar compatibles: la recalificación de linderos, segregación y agrupación simultánea, agrupación de fincas y la segregación cumpliendo las condiciones señaladas.

Está prohibida toda parcelación urbanística.

2) Intervenciones sobre la flora y la fauna.

Se considera compatibles: la recolección, plantación, eliminación de agentes nocivos, aprovechamiento de especies vegetales, la sustitución de especies vegetales que no estén protegidas, la remoción de especies animales que no estén protegidas.

3) Movimientos de tierra.

Se consideran compatibles, con las limitaciones establecidas en las condiciones generales: la roturación, el aporte de tierra, el abancalamiento, la explotación, la rehabilitación orográfica.

Está prohibida la extracción y la urbanización.

4) Intervención sobre la red viaria.

Sólo se admiten en los casos que se han señalado como compatibles.

5) Intervenciones de instalaciones.

Sólo se podrán intervenir en las instalaciones señaladas como compatibles y con las limitaciones establecidas en las condiciones generales.

6) Intervenciones en la edificación.

Se consideran compatibles las demoliciones de elementos o edificaciones que afecten negativamente en este tipo de suelo. La conservación, acondicionamiento, rehabilitación de edificaciones existentes o que vayan a dedicarse al turismo rural. En cuyo caso podrán cumplirse con las limitaciones que establece la legislación sectorial. La nueva ejecución solo se admite para los casos que se han considerado compatibles vinculados al uso principal o secundarios.

PROTECCIÓN AGRARIA 2

Se incluye en esta subcategoría los terrenos que por su situación en el municipio resultan más adecuados para cultivos de medianías y especialmente la viña.

En esta zona se han situado las infraestructuras y actividades que por sus características ni pueden





ubicarse en el suelo urbano, como la planta de transferencia del PIRS., la balsa de La Tabona, nuevas bodegas, almacenes agrícolas, etc.

Este suelo se sitúa al sur de la carretera TF-5 (antigua C-820) y se extiende hasta el límite sur del Casco de La Guancha.

Dadas las similitudes de este tipo de suelo con el de protección agraria 1 sólo se señalarán las diferencias entre ambos suelos.

1 USOS PRINCIPALES

Coinciden con los de Protección Agraria 1.

2 USOS COMPATIBLES

Serán los mismos que los del suelo Rústico de Protección Agraria 1 más los siguientes, con las autorizaciones y limitaciones que requieran, además de los señalados en el art. 6.1.6.

- a) Infraestructuras de tratamiento de residuos y puntos limpios.
- b) Nuevas bodegas.
- c) Usos cinegéticos (en cotos de caza y lugares que resultan autorizados).
- d) Apicultura.

3 USOS INCOMPATIBLES O PROHIBIDOS

Coinciden con los usos prohibidos para el suelo de Protección Agraria 1 con la excepción de los usos que se han señalados como compatibles para el suelo Rústico de Protección Agrícola 2.

4 INTERVENCIONES COMPATIBLES Y PROHIBIDAS

Las intervenciones compatibles y prohibidas coinciden con las señaladas para el suelo rústico de Protección Agraria 1, con las matizaciones que puedan producirse por los usos compatibles con el suelo rústico de Protección Agraria 2.

PROTECCIÓN AGRARIA 3

Este suelo se sitúa al sur del casco de La Guancha en una zona que se corresponde con la altura del monte. Dada la topografía, se han desarrollado huertas en bancales de pequeña dimensión. Se cultiva fundamentalmente papas y cultivos de secano.

En este suelo se encuentra comprendido entre el casco de La Guancha y el límite del Parque Natural de la Corona Forestal, incluyendo la montaña denominada El Cerro Gordo.

Dadas las similitudes de este tipo de suelo con el de protección agraria 1, sólo se señalarán las diferencias entre ambos suelos.

1 USOS PRINCIPALES

Coinciden con los de Protección Agraria 1.



2 USOS COMPATIBLES

Serán los mismos que los del suelo rústico de Protección Agraria 1 con las siguientes variaciones.

En todo caso requerirán las autorizaciones y limitaciones correspondientes además de las señaladas en el Art. 6.1.6.

Usos compatibles

- a) Usos cinegéticos (en cotos de caza y lugares que resulten autorizados)
- b) Apicultura

Usos prohibidos

- a) Invernaderos
- b) Almacenes de fincas, empaquetados y bódegas
- c) Edificaciones con destino a otros usos señalados en el art. 6.1.6
- d) Edificaciones de nueva planta para usos industriales o turísticos en todas sus modalidades.

3 USO INCOMPATIBLES O PROHIBIDOS

Coinciden con los usos prohibidos para el suelo de Protección Agraria 1 con la excepción de los usos que se han señalado como compatibles para el suelo Rústico de Protección Agraria 3.

4 INTERVENCIONES COMPATIBLES O PROHIBIDAS

Las intervenciones compatibles o prohibidas coinciden con las señaladas por el suelo rústico de Protección Agraria 1 con las matizaciones que puedan producirse por los compatibles con el suelo rústico de Protección Agraria 3.

DESARROLLO DEL ART. 6.1.7 DE LOS USOS EN EL SUELO RÚSTICO DE PROTECCIÓN HIDROLÓGICA.

Este suelo está constituido por todos los cauces de los barrancos de La Guancha, así como su servidumbre de acceso.

Con carácter indicativo se establece como mínimo una anchura de cauce de 5m a ambos lados del eje del mismo. A partir del borde del cauce se dispondrá de dos franjas de 5m a ambos lados como servidumbre del mismo.

El Plan Especial de las Necesidades Vinculadas al Ciclo del Agua en el marco municipal estudiará los cauces y sus servidumbres y propondrá mejoras, deslindes y usos de acuerdo a los objetivos y la legislación que regula este tipo de suelo. Se tendrá en cuenta los usos y actividades de los suelos rústicos colindantes y especialmente el suelo rústico de Protección Paisajística, "Barrancos" que coincide con los barrancos de La Cantera, La Guancha y Don Bruno en el límite con San Juan de La Rambla, y con Las Ánimas y Las Goteras en el límite con Icod de Los Vinos, con el fin de que los usos que se planteen sean compatibles. En todo caso los usos e intervenciones que se plantean en este suelo deberán obtener autorización previa del Consejo Insular de Aguas de Tenerife.



DESARROLLO DEL ART. 6.1.11 DE LOS USOS EN SUELO RÚSTICO DE PROTECCIÓN TERRITORIAL

Esta categoría de suelo rústico tiene por finalidad preservar el modelo territorial, sus peculiaridades esenciales y específicas, y el valor del medio natural no ocupado, así como la salvaguarda del ecosistema insular y su capacidad de sustentación de desarrollo urbanístico.

En el Plan General de La Guancha se han señalado dos ámbitos de suelo rústico de protección territorial. Estas piezas responden claramente a reservas de suelo que dan coherencia y completan a medio o largo plazo el modelo territorial propuesto por el Plan General, o para la implantación de una actividad como las infraestructuras de tratamientos de residuos.

Estos terrenos carecen de valores ambientales e interés productivo.

En este sentido el uso principal podría considerarse su carácter de **suelo de reserva**. En tanto no se concretan las iniciativas definitivas, solo podrán autorizar usos o intervenciones de carácter provisional, garantizándose que no comprometan su destino final.

2 USOS COMPATIBLES

Los suelos rústicos de protección territorial que quedan rodeados por el suelo rústico de Protección Agraria 2, tendrán como uso compatibles los del suelo rústico de protección agraria 2 con las excepciones que se señalan. En este sentido no serán usos compatibles la implantación de instalaciones o edificaciones fijas que puedan comprometer el carácter de reserva del suelo que justifica su delimitación.

3 USOS INCOMPATIBLES O PROHIBIDOS

Se señalan los usos principales o compatibles en el suelo de protección agraria 2 que resultan prohibidos en el suelo rústico de Protección Territorial.

a) Servicios Agrícolas.

- Centros de investigación y desarrollo agrícolas
- Centros de selección agrícola

} Por requerir instalaciones o edificaciones fijas

b) Los usos ambientales

- Conservación
- Investigación sobre los recursos ambientales
- Educación Ambiental

} Solo serán compatibles en el caso de que no requieran instalaciones o edificaciones fijas

c) Almacenes vinculados a las actividades rústicas

} Solo se permitirán cuartos de aperos con las condiciones generales señaladas





- d) Las infraestructuras de captación, tratamiento o almacenamiento de agua
- e) Producción de electricidad a partir de fuentes renovables

f) Hostelería sin alojamientos en espacios públicos

g) Establecimientos turísticos vinculados al medio Rural o a la Naturaleza

h) Las estaciones de suministro de combustibles

Serán igualmente prohibidas en el suelo rústico de protección territorial que se relaciona con el de protección agraria 2

i) Las Granjas

j) Usos cinegéticos

k) Apicultura

l) Usos relacionados con la naturaleza (que requiera instalaciones o edificaciones fijas, que no resulten provisionales y desmontables).

m) El resto de usos prohibidos para los suelos de protección agraria 2

4 INTERVENCIONES COMPATIBLES Y PROHIBIDAS

Todas las intervenciones deberán tener como finalidad, los objetivos, señalados para este tipo de suelo, o que no afecten negativamente a los mismos.

1) Las intervenciones compatibles y prohibidas coinciden con las señaladas para el suelo de protección agraria 2, con las limitaciones que se producen por la reducción de los usos compatibles que se señalan para este suelo de protección territorial.





TÍTULO SÉPTIMO: REGLAMENTACIÓN GENERAL DE LOS USOS

CAPÍTULO 1. USOS.

ART.7.1.1. CONDICIONES DE LOS USOS

1. Se define como uso de los terrenos definidos dentro de un ámbito determinado o manzana a aquellas actividades que se pueden desarrollar dentro de los mismos, considerados como soporte físico.
2. Este Plan General de Ordenación establece con carácter genérico los usos permitidos para la totalidad del territorio ordenado dentro de las competencias que le otorga la legislación vigente y subsidiariamente remitiendo a la legislación sectorial de aplicación.
3. La asignación de usos pormenorizada en Suelo Urbano y Urbanizable se establece en la división zonal definida en los Planos de Ordenación Pormenorizada y las Condiciones Normativas Particulares de cada zona aplicable.
4. Los Usos Globales que se definen para el territorio de La Guancha se subdividen en razón a su adscripción genérica a las distintas clases de suelo en los siguientes:
 - a) Usos generalmente Urbanos
 - b) Usos generalmente Rústicos
 - c) Usos globales mixtos

ART.7.1.2. CLASIFICACIÓN DE LOS USOS

1. Los usos pormenorizados se clasifican atendiendo a distintos criterios que permitan su regulación. En particular atendiendo a su grado de incidencia, al carácter de la propiedad y a su posible autorización, los usos se clasifican en:
 - a) Característicos o principales y compatibles o incompatibles.
 - b) Privados o públicos.
 - c) Permitidos y prohibidos.
2. Los usos se instituyen característicos cuando coinciden con el que el ámbito zonal establece como genérico para el conjunto de parcelas y se adaptan a las condiciones previstas de edificación como habituales ocupando un alto porcentaje de la superficie edificable disponible. Compatibles se consideran a aquellos usos que se presentan en una proporción secundaria dentro de cada parcela sin entorpecer el normal desenvolvimiento del uso característico. Incompatibles, los restantes usos no reseñados para cada ámbito zonal.
3. Se entiende por uso característico o principal, el destino o actividad dominante o básica que se asigna a áreas o ámbitos completos del territorio ordenado, en este caso, manzanas o parte



de ellas, sin perjuicio de que en las mismas puedan darse otros usos característicos en igual o distinta proporción. Se entiende por uso compatible, la actividad o el destino complementario al característico, de cada ámbito, porción de suelo o edificio, incluso espacialmente superpuesto, aunque siempre de menor entidad respecto a aquel. Los usos de carácter dotacional se entienden compatibles en cualquier caso, sin perjuicio de que sean de titularidad pública o privada, y de que formen parte de los sistemas generales o constituyan dotaciones locales.

4. Son usos privados aquellos que se producen en parcelas, construcciones o fincas pertenecientes a particulares o instituciones de carácter privado y públicos aquellos que se desarrollan en terrenos e instalaciones de propiedad de las distintas administraciones públicas.

5. Son usos permitidos aquellos que pueden desarrollarse en las distintas parcelas, manzanas o ámbitos de acuerdo a la calificación zonal y las determinaciones zonales de estas Normas Urbanísticas y que, por lo tanto, es posible autorizar. En general los usos permitidos coinciden con los característicos y compatibles.

ART.7.1.3. USOS GENERALMENTE URBANOS

1. El presente Plan General de Ordenación establece pormenorizadamente los Usos que es posible desarrollar en los ámbitos de Suelo Urbano y en los sectores de Suelo Urbanizable, considerándolos en su conjunto como generalmente Urbanos.

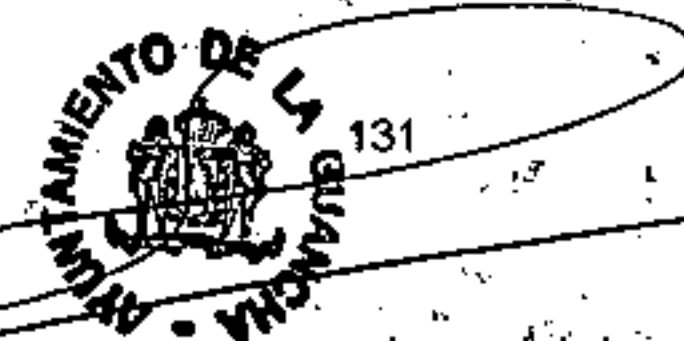
2. Los Usos generalmente Urbanos se agrupan en las cuatro clases siguientes, atendiendo a las actividades que se pretenden desarrollar en los lugares que para ello se han dispuesto en la ordenación. En general, estos usos se desarrollan en espacios edificados.

3. Los Usos generalmente Urbanos son los siguientes:

- a) Residencial.
- b) Turístico
- c) Industrial.
- d) Terciario.
- e) Ocio.

4. Las condiciones genéricas para cada uso específico son de aplicación agregada en el caso de que en una misma parcela se presenten uno o más usos, debiendo cumplirse conjuntamente. Cuando el Uso sea único dentro de la parcela o edificación se considerará Exclusivo y en el resto de casos, el Edificio se considera Mixto. Existen usos incompatibles dentro de una misma parcela, como los usos residenciales y turísticos.

5. La dotación de aparcamiento para cada uso, categoría y subcategoría, se establecen en estas Normas Urbanísticas, cuando no vengán reguladas por otras normativas sectoriales, como puede ser la de Turismo de Canarias.





Las plazas de aparcamiento, los garajes en viviendas unifamiliares y los garajes colectivos deberán cumplir el Decreto por el que se regulan las condiciones de habitabilidad de las viviendas de Canarias.

ART.7.1.4. USO RESIDENCIAL

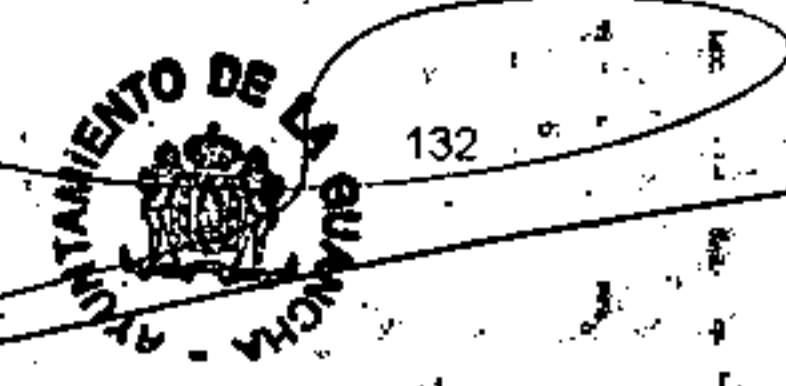
1. El Uso Residencial es aquel que sirve para proporcionar alojamiento a las personas.
2. El Uso Residencial está prohibido en Plantas Sótano o Semisótano no pudiendo las piezas habitables tener un nivel de pavimento inferior al del terreno colindante o el de las rasantes de las calles o espacios libres que las circundan. Todas las viviendas de nueva edificación deberán ser exteriores, entendiéndose como tales aquellas cuyas piezas habitables tienen huecos que den a espacio abierto o patios cumpliendo las condiciones de habitabilidad y contar con una fachada de 4 metros como mínimo en contacto con vía pública de acceso rodado o espacio libre público o privado ligado a la misma.
3. En el ámbito del municipio de La Guancha el Uso Residencial para Vivienda se subdivide a su vez en Unifamiliar cuando en cada unidad parcelaria se edifica una sola vivienda y Colectiva cuando se edifican varias viviendas con acceso o elementos comunes en condiciones tales que les pudiera ser de aplicación la legislación de Propiedad Horizontal.
4. La dotación de aparcamiento para las distintas subcategorías del Uso Residencial será la siguiente:
 - a) Residencial Unifamiliar. 1 plaza de aparcamiento cada 100 m² de techo, o fracción superior a 50 m² y al menos una plaza por vivienda.
 - b) Residencial Colectiva. 1 plaza de aparcamiento cada 100 m² de techo total o fracción superior a 50 m² de techo, dedicada a uso residencial y al menos una plaza por vivienda.

ART. 7.1.5. USO TURÍSTICO.

En las parcelas con usos turísticos alojativos, no podrá plantearse usos residenciales ni otros usos que sean incompatibles con el turístico, según la legislación sectorial aplicable.

El Uso Turístico es aquel que tiene como fin la prestación de servicios de alojamiento temporal con fines vacacionales, de ocio o cualquier otro, junto con sus instalaciones complementarias de acuerdo a lo establecido en la Ley 7/1995 de 6 de abril de Ordenación de Turismo en Canarias.

En el municipio de La Guancha, el uso turístico se limita al Turismo Rural y a los Campamentos de Turismo.





El uso del Turismo Rural tiene como objetivo el aprovechamiento complementario de edificios vinculados a explotaciones agrarias o vinculados a la recuperación del patrimonio arquitectónico situado en entornos rurales o cascos históricos que respondan a los requisitos establecidos por las leyes sectoriales correspondientes (Decreto 18/1998 de 5 de marzo de regulación y ordenación de los establecimientos de alojamiento de turismo rural, entre otros).

En este caso, la capacidad alojativa máxima será de 12 plazas o 6 dormitorios por casa rural.

A la vista del artículo 3 del Decreto 18/1998 de 5 de Marzo y del artículo 1.4.2.8. sobre usos turísticos 8-R del PIOT. se establece como inventario de edificaciones potencialmente aptas para el uso de turismo rural las incluidas en el Catálogo de Edificaciones Protegidas, tanto las situadas en el casco histórico de La Guancha como en el conjunto de la calle de El Calvario, como las situadas en el casco antiguo de Santa Catalina, en los márgenes de la Calle Real, por encontrarse todas ellas enclavadas en un entorno rural y no estar integradas en suelo declarado de uso turístico.

Igualmente, podrán dedicarse a turismo rural las edificaciones de arquitectura tradicional situadas en asentamientos rurales o en el suelo rústico que permita este uso, siempre que cumplan los requisitos establecidos en la legislación sectorial citada.

En el municipio de La Guancha el plan general establece un número máximo de 200 plazas alojativas de turismo rural.

La dotación de aparcamientos en el uso turístico será la que establezca, en cada caso, la legislación sectorial aplicable.

Los campamentos de turismo.

Vienen definidos en el artículo 1.428 de usos turísticos 9-R del PIOT. y en la legislación sectorial (RD 2545/1982, de 27 de Agosto, sobre planificación de los campamentos de turismo) y en lo que permanece vigente de la Orden de 28 de Junio de 1.966, por la que se aprueba la ordenación turística de los campamentos de turismo.

El PIOT. en su artículo 3.7.5.7. sobre condiciones de los campamentos de turismo, establece que la implantación de los mismos deberá ser acometida por un **Plan Territorial Especial de Ordenación de los Campamentos de Turismo**. Este plan definirá sobre cada ámbito las condiciones y características que deben cumplir los campamentos que se ubiquen en el mismo.

Desde el Plan General de Ordenación de La Guancha se propone que el Plan Territorial citado regule las condiciones que deberán cumplir los campamentos de turismo que se sitúen en suelo rústico de protección agraria, fuera del suelo rústico de protección costera de este Plan General. En todo caso, cumplirán las condiciones establecidas en el PIOT. y la legislación sectorial citada en cuanto a su ubicación, categorías, organización, etc.

**ART.7.1.6. USO INDUSTRIAL**

1. Se considera como Uso Industrial el que tiene por finalidad llevar a cabo operaciones de elaboración, transformación, almacenaje y distribución de productos de todo tipo. Dependiendo de la intensidad de los procesos a desarrollar se subdivide en las subcategorías de Fabricación, Talleres, Almacenaje y Garajes.

2. A los efectos de este Plan General, los usos que impliquen el desarrollo de actividades de tipo industrial, se clasifican en las categorías siguientes:

- 1º Actividades no molestas para la vivienda, de carácter artesanal y familiar.
- 2º Actividades compatibles con la vivienda, correspondiente a talleres y pequeñas industrias de servicios.
- 3º Actividades que aún con la adopción de medidas correctoras pueden originar molestias para las viviendas
- 4º Actividades no compatibles con uso residenciales pero si con otros usos.
- 5º Actividades que por sus especiales características de peligrosidad, nocividad deban emplazarse en lugares específicamente destinados a el tipo industrial.

3. Se denomina Situación de la actividad Industrial, a su ubicación relativa respecto al resto de las actividades, distinguiéndose:

- a) En un mismo edificio junto con actividades residenciales.
- b) En planta Baja o semisótanos de edificaciones residenciales
- c) En edificio destinado exclusivamente a la actividad industrial dentro de una zona residencial.
- d) En edificio incluido exclusivamente en zona industrial

4. Este Plan General admite la instalación de actividades industriales en ciertas zonas del Suelo (**Zona 1 Ed. Adosada**), con las limitaciones:

- a) En situación a, solo se admiten actividades de hasta la categoría 1ª, con un máximo de 5 CV y 100 m².
- b) En situación b, solo de las categorías 1ª y 2ª, con un máximo de 10 CV y 200 m².
- c) En situación c, solo categorías 1ª, 2ª y con máximo de 15 CV.

Zona 4 Ed. Industrial

- a) En situación d, solo categorías 1ª, 2ª, 3ª y 4ª

Zona de uso industrial exclusivo.



a) En situación d, todas las categorías

5. En cualquier caso, solo se admitirán aquellas actividades industriales dentro de sus respectivas situaciones, que no superen los niveles acústicos indicados. En todo caso las autorizaciones estarán sujetas al Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligros aprobados por Decreto 2414/1961 de 13 de noviembre.

6. Se deberá dotar a las edificaciones destinadas a uso industrial de talleres y almacenaje con las siguientes plazas de aparcamiento mínimas.

- a) Talleres. 1 plaza cada 50m² de techo o fracción.
- b) Reparación de automóviles. 1 plaza cada 50m² de techo o fracción.
- c) Almacenes. 1 plaza cada 100m² de techo o fracción.

ART.7.1.7. USO TERCIARIO

1.- El Uso Terciario se refiere a aquellas actividades que tienen por finalidad la prestación de servicios al público, las empresas u organismos, tales como comercio al por menor, alimentación y recreo, información, administración, gestión, labores de intermediación u otras similares. De acuerdo a la definición anterior, el Uso Terciario se divide en tres Subcategorías: Comercial, Hostelería y Oficinas.

2. Las subcategorías Comercial y de Oficinas se podrán desarrollar tanto en edificios de uso exclusivo como mixto, incluyendo otros usos complementarios. Los establecimientos comerciales se adaptarán a los **Criterios de Equipamiento Comercial** (D.A. 219/94 de 28 de octubre) establecidos en desarrollo de la **Ley Territorial 4/1994 de 25 de abril de Ordenación de la Actividad Comercial de Canarias**.

3. En los Usos Terciarios será obligatorio dotar a las edificaciones situadas en parcelas mayores de 150 m² con la siguiente reserva mínima de plazas de aparcamiento:

- a) Edificio Exclusivo. 1 plaza cada 100 m² de techo o fracción.
- b) Superficies de Uso Mixto. 1 plaza cada 100 m² de techo o fracción.

ART.7.1.8. USO DE OCIO

1. El Uso de Ocio se extiende a aquellas actividades ligadas a la vida en relación acompañadas en ocasiones de espectáculos o atracciones de todo tipo. El Uso de Ocio se subdivide en las categorías de Clubs, Reunión y Temático.

2. Las actividades englobadas en la categoría de reunión, que incluye a Discotecas, Espectáculos, Cines, Teatros, etc. estarán sujetas a lo dispuesto en la **Ley Territorial 1/1998 de 8 de enero de Régimen Jurídico de los Espectáculos Públicos y Actividades Clasificadas**.

ART.7.1.9. USOS GENERALMENTE RÚSTICOS

1. El presente Plan General de Ordenación establece globalmente los Usos genéricos que es posible desarrollar en las distintas categorías en que se subdivide el Suelo Rústico de acuerdo a lo previsto en el Art.66 de la **LOTENC** y derivando su establecimiento pomenorizado a otros instrumentos de planeamiento o a la legislación específica en la materia.

2. Los Usos esencialmente Rústicos se agrupan en las cinco clases siguientes, atendiendo a las actividades que se pueden desarrollar en los suelos que para ello se han dispuesto en la ordenación. En general, estos usos se desarrollan en espacios no edificados.

3. Los Usos esencialmente Rústicos son lo siguientes:

- a) Medio Ambiental
- b) Forestal
- c) Extractivo
- d) Hidrológico
- e) Agrario y Ganadero

4. Las condiciones genéricas para cada uso específico son de aplicación agregada en el caso de que en una misma superficie se presenten uno o más usos, debiendo cumplirse conjuntamente.

ART.7.1.10. USO MEDIO AMBIENTAL

1. El Uso Medio Ambiental es el que se establece para la máxima conservación del Suelo Rústico en su estado original. Se distinguen dos subcategorías: Natural y Paisajístico.

2. El Uso Medio Ambiental Natural se refiere al que responde a la preservación actual y futura de los valores ecológicos, geológicos y biológicos, adaptándose a la legislación de Medio Ambiente.

3. El uso Medio Ambiental Paisajístico es el que se ocupa del mantenimiento de las superficies libres de gran pendiente, vegetadas o no que se encuentran protegidas en por razón de sus especiales características visuales y ambientales.

4. En general, el Uso Medio Ambiental respetará el conjunto de especies señaladas en los Anexos que acompañan a la *Orden de 20 de febrero de 1991 sobre protección de especies de la flora vascular silvestre de la Comunidad Autónoma de Canarias*. En las superficies clasificadas por la **LOTENC** como Espacio Natural se respetarán las condiciones de uso establecidas por el Plan de Uso y Gestión correspondiente.



ART.7.1.11. USO FORESTAL

1. El Uso Forestal permite el mantenimiento, explotación y aprovechamiento de los recursos existentes en los montes arbolados. Se inscriben dentro de este uso también las posibles actuaciones de reforestación que se pudieran acometer.
2. El Uso Forestal debe adaptarse en general a lo previsto en la legislación de Montes y lo que establezca el Plan Insular de Tenerife o el Plan Forestal específico.

ART.7.1.12. USO EXTRACTIVO

1. Se considera como Uso Extractivo a aquel que corresponde la recolección y aprovechamiento de los recursos geológicos del suelo y el subsuelo en su emplazamiento natural a través de actividades mineras, adaptándose a lo previsto en la legislación de Minas.
2. El Uso Extractivo en el ámbito del municipio de La Guancha debe responder a las previsiones definidas en el Plan Insular de Tenerife o el Plan Especial de Ordenación de las Actividades extractivas que lo desarrolle.

ART.7.1.13. USO HIDROLÓGICO

1. Se entiende como tal al que reserva y protege las cuencas naturales para el desagüe del territorio así como las actividades de captación y prospección de aguas superficiales y subterráneas.
2. En general, el Uso Hidrológico obedecerá a la legislación de Aguas específica, ley estatal, Ley de Aguas de Canarias, etc. Asimismo, las intervenciones en relación al Uso Hidrológico que se pretendan realizar deberán seguir su tramitación correspondiente en los organismos responsables y adaptarse a lo definido en el vigente Plan Hidrológico Insular cuando así corresponda.

ART.7.1.14. USO AGRARIO

1. El Uso Agrario es el que responde a fundamentalmente a los aprovechamientos agrícolas y ganaderos del territorio. El Uso Agrario responde al ejercicio de actividades de aprovechamiento del territorio para la obtención de productos de consumo directo.
2. Se establecen dentro del Uso Agrario las siguientes subcategorías: Agrícola, Ganadero y de Silos y Depósitos. El Uso Agrario Agrícola comprende el conjunto de labores relacionadas con el cultivo y explotación del suelo para la obtención de alimentos mediante la producción de vegetales. El Uso Agrario Ganadero engloba a las actividades relacionadas con la reproducción, cría y engorde de animales para su posterior consumo humano, bien a través de su realización estimulada en instalaciones especializadas o bien en régimen de pastoreo. Se considera como Uso de Silos y Depósitos el correspondiente al almacenamiento y





transformación primaria de los productos agrarios derivados de la agricultura y la ganadería, tales como semillas, graneles, líquidos y otros.

3. El Uso Agrario en todas sus subcategorías estará sujeto a la legislación sectorial que le sea de aplicación.

4. El Uso Ganadero solo podrá realizarse en el Suelo Rústico de Protección Territorial y Agrario en las instalaciones que estas Normas autorizan. Queda excluido de los Asentamientos Rurales.

ART.7.1.15. USOS GLOBALES MIXTOS

1. Se consideran como Usos Globales Mixtos aquellos que indistintamente se pueden producir en cualquiera de las categorías de suelo previstas en este documento de planeamiento territorial.

2. Los Usos Globales se pueden desarrollar tanto en espacios edificados como no edificados dependiendo de la categoría a la que pertenezca. En general, los Usos Globales Mixtos se consideran como complementarios de los esencialmente urbanos y rústicos contribuyendo a garantizar una correcta funcionalidad del conjunto.

3. Los Usos Globales Mixtos que se han previsto son los siguientes:

- a) Recreativo
- b) Comunitario
- c) Comunicaciones
- d) Infraestructural

ART.7.1.16. USO RECREATIVO

1. El uso recreativo comprende a aquellos sectores destinados a la salubridad, el reposo y esparcimiento de la población en contacto con el aire libre. En particular, a los terrenos reservados a la plantación de arbolado y de vegetación en general, así como a los espacios libres públicos y privados destinados a plazas, jardines, e instalaciones recreativas de todo tipo tales como piscinas descubiertas, canchas pequeñas, fuentes, etc.

2. Cuando se opte por la provisión de superficies para Usos Recreativos se preverá la reserva de espacio de aparcamiento en contacto con las vías públicas de tránsito rodado a razón de una plaza cada 300 mts de superficie general o fracción.

3. Los espacios para Uso Recreativo serán sensiblemente horizontales y en su plasmación deberán contener circuitos pavimentados accesibles y convenientemente señalizados para garantizar un disfrute adecuado a personas con movilidad reducida.



ART.7.1.17. USO COMUNITARIO

1. Se define como Uso Comunitario a aquellos servicios que proveen a los ciudadanos de las infraestructuras que hagan posible su educación, enriquecimiento cultural, bienestar físico y de ocio.

2. El Uso Comunitario cuenta con una serie de subcategorías atendiendo a la especificidad del servicio que se otorgue. En particular, se consideran los siguientes:

- a) Docente. Cuando se refiere a la formación intelectual de las personas mediante la enseñanza dentro de cualquier nivel reglado, la investigación u otros similares.
- b) Cultural. Que engloba a la transmisión del conocimiento en bibliotecas, museos, salas de exposición, etc. y la difusión de aficiones en auditorios, locales sociales, etc.
- c) Deportivo. Cuando las instalaciones se destinan a la práctica deportiva.
- d) Sanitario. Referido a la prestación de servicios de salud y de atención a la población.
- e) Ocio. Referido a la prestación de servicios de entretenimiento y conocimientos, como zoológicos, parques temáticos etc.

3. Los Usos Comunitarios también se pueden desarrollar en edificios exclusivos o mixtos y se exige la siguiente provisión de plazas de aparcamiento:

- a) En Edificio Exclusivo 1 plaza cada 100 m² de techo o fracción.
- b) Superficies de Uso Mixto 1 plaza cada 100 m² de techo o fracción.

4. En las superficies de uso Comunitario en que pueda presuponerse la concentración de personas, la reserva necesaria de plazas de aparcamiento deberá aumentarse a 1 plaza cada 25 m². En el caso del Uso Comunitario Sanitario que presuponga el internamiento, 1 plaza cada 5 camas previstas. La subcategoría Docente en edificios exclusivos requerirá además de un espacio específico para un autobús de 25 plazas a partir de 125 plazas escolares. Cuando se prevea la aglomeración de público como en el caso de la asistencia a espectáculos deportivos, la reserva de plazas se incrementará en la proporción de 1 plaza por cada 5 espectadores, sentados o de pie.

ART.7.1.18. USO DE COMUNICACIONES

1. Se refiere a aquellas superficies destinadas al tránsito de vehículos y peatones así como las que permiten el estacionamiento temporal de aquellos. A efectos de clasificación se prevén las siguientes subcategorías: vías rodadas, vías peatonales y aparcamientos.

2. La sección mínima de las nuevas vías de tránsito rodado será de 9 mts. con aceras de ancho superior a 2,55 y 1,35 mts. respectivamente que permitan la plantación de una hilera de

árboles separados cada 9 mts. como máximo en la acera más ancha y de acuerdo a las Normas Técnicas municipales al efecto.

3. Las nuevas vías peatonales deberán de tener una sección mínima pavimentada de 3 mts., pudiendo reservarse optativamente espacios laterales para la plantación de parterres y vegetación.
4. El acceso de los vehículos a todas las parcelas y edificios interiores a las mismas que necesiten de la provisión de plazas de aparcamiento en relación a los distintos usos previstos, debe de estar garantizado por una vía de tránsito rodado, cuya sección de calzada sea de 6 mts como mínimo.
5. Las condiciones de los garajes vendrán reguladas por el decreto de habitabilidad de las viviendas de Canarias.
6. Los aparcamientos se refieren al estacionamiento temporal de vehículos en superficies de la vía pública o espacios libres de parcela. Normalmente, en el caso de las vías de tránsito rodado se situarán en el lado de la calle que cuente con acera arbolada. Los aparcamientos realizados en el interior de edificios se consideran englobados dentro del Uso de Garajes.

ART.7.1.19. USO INFRAESTRUCTURAL

1. El Uso Infraestructural se refiere a aquellas instalaciones complementarias que deben de situarse en el territorio para garantizar un correcto funcionamiento de la estructura urbana y referidas al abastecimiento de aguas, suministro de energía eléctrica, red de telecomunicaciones y evacuación de aguas residuales.
2. Los trazados y servicios correspondientes a Usos Infraestructurales que se ejecuten en el ámbito del municipio de La Guancha deberán venir amparados por su inclusión en un Plan de Ordenación superior, tales como el Plan Hidrológico Insular, o los Planes de Infraestructuras Eléctricas, de Telecomunicaciones y de Residuos Sólidos que propone el Plan Insular de Ordenación.
3. El Ayuntamiento acordará en consonancia con las compañías responsables de los distintos servicios, las características de las construcciones y redes necesarias para el correcto funcionamiento de los distintos suministros.
4. Los Proyectos de Urbanización que afecten al Espacio Público y que se realicen en el futuro deberán contemplar la reserva del subsuelo para garantizar los distintos servicios señalados en el punto 1 de acuerdo a las Normas Técnicas municipales al efecto. Las redes de saneamiento deberán ser separativas. La red de riego independiente de la de suministro de agua potable. La reserva de agua deberá ser de 1 m³/habitante. El alumbrado público deberá cumplir la Ley del cielo de Canarias.



ART. 7.1.20. ÁMBITOS Y TRAMOS DE VÍA SATURADOS

1. Dado que determinados usos generan congestión urbana que podría deteriorar el carácter rural del municipio de La Guancha se ha previsto que determinados ámbitos y tramos viaarios puedan alcanzar la consideración de saturados.

2. Se determinará saturado un ámbito o vía concreto cuando se observen las siguientes circunstancias:

a) que el tramo o ámbito considerado haya sido edificado en más de un 60%.

b) que el aparcamiento en la vía o carretera afectada esté ocupado normalmente en horario comercial en más de un 80% o suponga la aparición indiscriminada de ocupaciones en doble fila y en arceñas de la carretera.

3. La consideración de ámbitos o tramos de vía como saturados implicará la paralización en el otorgamiento de nuevas Licencias que se refieran a Usos Industriales, Terciarios y Dotacionales Privados hasta tanto no se produzca una aumento proporcional de plazas de aparcamiento o se peatonalicen las vías o ámbitos afectados.

DISPOSICIONES TRANSITORIAS.**Primera.**

1. Las edificaciones y usos anteriores a este Plan General de Ordenación que obtuvieron en su día Licencia Municipal correspondiente, que superen las condiciones de edificabilidad establecidas en esta Normativa (altura, profundidad edificable, porcentaje de ocupación de parcela, etc.) o que no se ajusten al régimen de usos previstos para cada clase, categoría o calificación tipológica, serán considerados como fuera de ordenación. A pesar de ello, se podrán realizar en esta edificación o instalaciones, obras de reparación, modernización, mejora de sus condiciones higiénicas o estéticas pero no de consolidación, ni aumento de volumen o aprovechamiento.

2. Se exceptúan de lo dispuesto en el párrafo anterior, las edificaciones situadas en terrenos calificados como sistemas, generales o locales, o los incluidos en Suelo Urbanizable.

3. Las construcciones o instalaciones ilegales que cumplan los requisitos establecidos en la Disposición Adicional primera de la LOTENC deberán estar incluidas en el Censo de Edificaciones sin Licencia Municipal a que hace referencia el D.A. 11/1997 de 31 de enero **por el que se regula la constitución de un censo de edificaciones no amparadas por licencia y por el que se establecen los supuestos de suspensión de la ejecutoriedad de las ordenes de demolición.**

Segunda.

1. En el caso de que se proceda a ejecutar expediente para la demolición de las edificaciones fuera de ordenación, las parcelas resultantes se someterán en todos los aspectos a estas Normas Urbanísticas.

2. No obstante, en el caso de una parcela registrada catastralmente antes de la Aprobación de las anteriores Normas Subsidiarias de Planeamiento, situada en Suelo Urbano Consolidado del presente Plan General de Ordenación que previamente o durante el desarrollo de este plan, quede vacía, siendo edificadas las dos vecinas a ambos lados según la alineación vial, quedará dispensada de cumplir el tamaño mínimo debiendo cumplir el resto de condiciones de la zona correspondiente.

Tercera.

1. Las licencias concedidas en firme, con anterioridad a la Aprobación Definitiva del presente Plan General de Ordenación, tendrán la vigencia establecida en el acuerdo de concesión y conferirán derecho a su titular a realizar todo lo que se concrete en la licencia.

Podrán ser prorrogadas por la mitad del plazo original si en el momento en el que se solicite la prórroga, los edificios han cubierto aguas



Cuarta.

La calificación como Fuera de Ordenación no es de aplicación a los inmuebles incluidos en el catálogo de edificios Protegidos del Plan General de Ordenación. Dichos edificios en ningún caso se entenderán disconformes con las condiciones zonales, por lo que podrán efectuarse en los mismos las actuaciones de consolidación, mantenimiento, restauración y mejora, conforme a las normas específicas que le sean de aplicación..

Quinta

Según se contempla en el artículo 66-8 del TRLOTENC, se permitirá con carácter general en cualquier categoría de suelo rústico, la rehabilitación para su conservación, incluso con destino residencial, de edificios de valor etnográfico o arquitectónico, cuando no se encuentren afectados por viario, espacios libres, dotaciones o sistemas generales previstas por el Plan o planeamiento de desarrollo se permitirá excepcionalmente, obras de ampliación indispensables para el cumplimiento de las condiciones de habitabilidad, no superando la superficie construida ampliada el veinte (20%) por ciento de la superficie construida total existente.

Santa Cruz de Tenerife. Diciembre de 2006
ESTUDIO Y GESTIÓN DE ARQUITECTURA Y TERRITORIO S.L. UNIP.

Fdo.: José F. Trujillo La-Roche
Arquitecto