

por el COTMAC, para constar que el presente
documento ha sido aprobado por el Ayto. Pleno
de fecha 23 MAR 2004.....

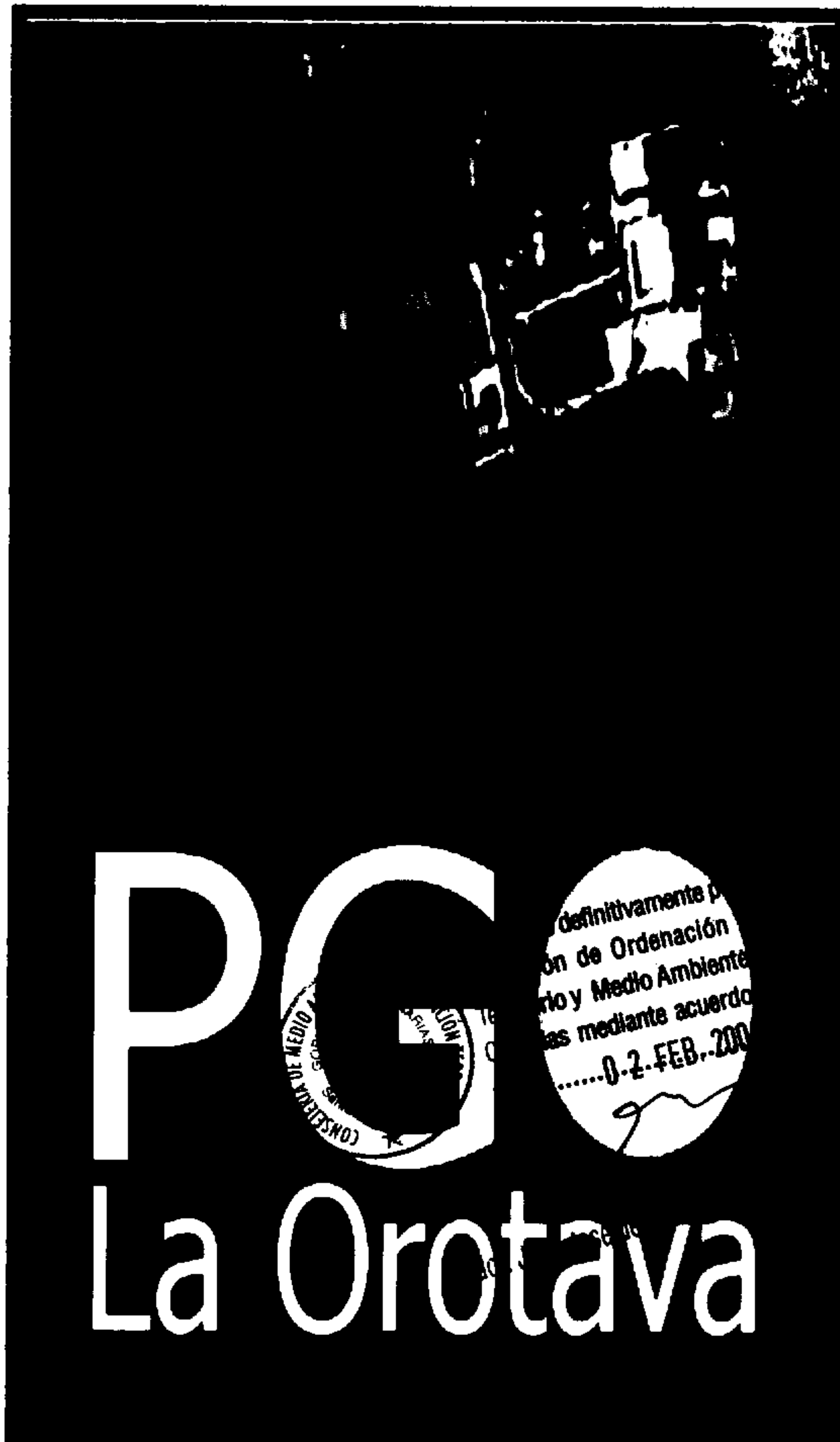


El Funcionario de Carrera,



Excmo. Ayuntamiento
de La Villa de La Orotava

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE LA VILLA DE LA OROTAVA



MEMORIA 3

DOCUMENTO DE APROBACIÓN DEFINITIVA SEGÚN ACUERDO COTMAC (23-12-2003)

DILIGENCIA para la aprobación definitiva del presente documento ha sido aprobada por el *Ayuntamiento Pleno* de fecha **23 MAR 2004**



El Funcionario de Carrera,



Memoria Urbanística



Página

TOMO III

1. Memoria Propositiva del Plan.....	3
1.1. Consideraciones Generales.....	3
2. Memoria Propositiva del Suelo Rústico.....	9
2.1. Consideraciones Generales.....	9
2.2. Categorizaciones del Suelo Rústico.....	16
2.3. Protección Ambiental.....	34
2.4. Protección de Valores Económicos.....	35
2.5. Formas Tradicionales de Poblamiento Rural.....	36
2.6. Descripción de los Asentamientos Agrícolas y Asentamientos Rurales.....	37
2.7. El Rincón de La Orotava.....	37
2.7.1. Antecedentes.....	37
2.7.2. El Marco Jurídico del Plan ante la Adaptación.....	39
2.7.3. Criterios de gestión.....	47
3. Memoria Propositiva del Suelo Urbano.....	48
3.1. Consideraciones Generales.....	48
3.2. Categorización del Suelo Urbano.....	49
3.3. Descripción de cada barrio o núcleo diferenciado.....	50
3.4. Criterios de Gestión.....	50
4. Memoria Propositiva del Suelo Urbanizable.....	51
4.1. Consideraciones Generales.....	51
4.2. Categorización del Suelo Urbanizable.....	52
4.3. Descripción de los Sectores Delimitados.....	53
4.4. Criterios de Gestión.....	53
5. Memoria Propositiva Furera de Ordenación como Situación Legal.....	54
5.1. Concepto, Limitaciones y Actuaciones.....	54
5.2. Catálogo relativo a edificaciones no amparadas por el planeamiento.....	55
6. Memoria Propositiva de los Sistemas Generales de Infraestructuras.....	57
6.1. Consideraciones Generales.....	57
6.2. Situación Actual.....	57
6.3. Las Nuevas Propuestas.....	58
6.4. La Vía de Circunvalación.....	59
7. Memoria Propositiva del Abastecimiento de Agua, Saneamiento y Red Eléctrica..	61
8. Memoria Propositiva del Vertido de Escombros.....	63
9. Memoria Propositiva de Patrimonio.....	65



10. Memoria Propositiva de los Sistemas Generales y Locales de Dotaciones y Equipamientos.....	72
10.1. Consideraciones Generales.....	72
10.2. Descripción de Los Sistemas Generales, Locales, Dotacionales y Equipamientos.....	73
10.2.1. Consideraciones Generales.....	73
10.2.2. Sistemas Generales de Espacios Libres.....	73
10.2.3. Sistemas Generales Deportivos.....	78
11. Memoria Propositiva de La Gestión.....	79
12. Resumen Alegaciones a la Aprobación Inicial.....	81

DILIGENCIA: para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado por el Ayuntamiento Pleno de fecha 23 MAR 2004



El Funcionario de Carrera

La Orotava, por lo que se declara que el presente documento ha sido aprobado por el Ayto. Pleno de fecha 23 MAR 2004

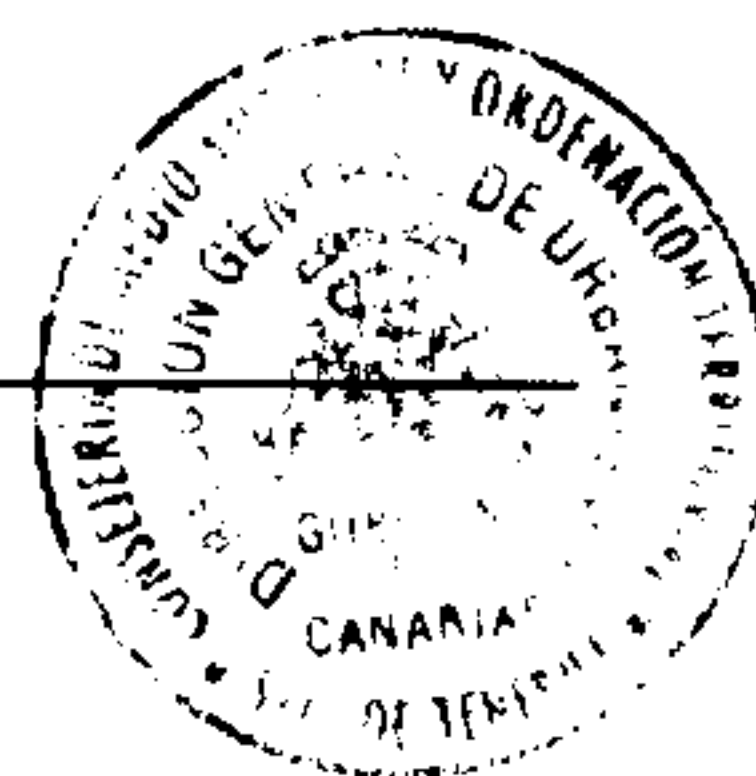


Memoria Urbanística



El Funcionario de Carrera,

TOMO III



1. MEMORIA PROPOSITIVA DEL PLAN.

1.1. Consideraciones Generales.

Tras la redacción de la fase de Avance, con su preceptiva exposición pública y toma de conocimiento por el Pleno de la Corporación Municipal se establecieron los Objetivos y Criterios para la continuación de los trabajos de cara a esta fase de Aprobación Inicial.

Con base a dicho documento de Objetivos y Criterios, y teniendo en cuenta que en el Término Municipal de La Orotava, confluyen una complejidad de problemáticas, tales como su considerable extensión, macizos montañosos, franja de litoral, zonas de parque nacional y parajes protegidos, zonas rurales y explotaciones agrícolas y ganaderas. En suma, una problemática que tiene que ver con la puesta en valor del territorio, valor de índole ecológica, paisajística, económica, etc. y por supuesto con la preservación del suelo del proceso de urbanización. Estas zonas sufren una presión edificatoria, que se materializa y consolida a través de la urbanización de los caminos rurales con la disposición de la edificación marginal al planeamiento, produciendo desorden y dispersión en el territorio.

Por otro lado, contiene áreas escasamente urbanizadas, con un variado carácter que no se ha incorporado al sistema de desarrollo.

Asimismo se producen procesos de crecimiento y transformación de la ciudad, que mediante acciones individuales, de operatividad y/o oportunidad, rompen el modelo clásico de continuidad, perdiendo el orden de la ciudad compacta, de la actuación por continuidad en torno a las áreas consolidadas.

Además, La Orotava casco es una ciudad histórica, lo que supone no sólo un valor cultural sino un valor estratégico. La riqueza arquitectónica de un centro histórico, su renovación y su adaptación a las condiciones y exigencias de las centralidades modernas pueden ser operaciones muy rentables, en última instancia para la ciudad, si la reposición en el centro histórico va acompañada de una correcta recualificación de los valores históricos a nuevos usos y recuperar la residencia como reto de la conservación.

Por otro lado la movilidad es otro factor determinante y comprometido en el territorio del término municipal de La Orotava, toda vez que se



El Funcionario del Carrera

encuentra situado como obligación de paso. Esta situación en la que la movilidad y sistema viario se confunden en uno, convierte a este en una pieza esencial para la definición del modelo de desarrollo territorial.

A la vista de lo cual, La Orotava tiene una problemática territorial considerable, y su papel en la zona Norte y a nivel insular es clave. El Plan, como instrumento, deberá ser operativo, y de la capacidad que se muestre para conseguir sus objetivos, dependerá en gran parte su éxito como instrumento de transformación y mejora del territorio de La Orotava y del Valle en el que esta inmerso.

El modelo de ordenación de éste Plan se configura en las líneas establecidas en el PIOT, para el conjunto del Valle.

La riqueza agrícola del Valle, propició una pronta colonización, que dio origen a tres importantes núcleos: La Orotava, Los Realejos y El Puerto de La Cruz; y en la actualidad es una comarca intensamente poblada, tanto en las medianías como en la costa, debido a la importancia de las dos actividades económicas más relevantes a escala insular: la agricultura y el turismo. Sobre el esquema triangular de núcleos citado se ha basado el desarrollo de la comarca, a través de dos procesos distintos: de un lado el crecimiento edificatorio disperso, especialmente en la franja de medianías, vinculado en su origen a los usos agrícolas y muy intensificado a medida que pierde carácter agrario la población; de otro lado, la expansión de las áreas urbanizadas, tanto en base a ensanches turísticos del Puerto de La Cruz y otros ámbitos de la costa, como a piezas de nuevo suelo residencial en medianías. El esquema original de los tres núcleos, ha variado significativamente sus relaciones y tamaños, han aparecido otros núcleos de muy distintas características (turísticos, residenciales de desarrollo ortodoxo, núcleos de trama rural de fuerte crecimiento espontáneo, áreas industriales, etc), y prácticamente la totalidad de la extensión del Valle está salpicada por una densísima red de caminos y vías que soportan a sus márgenes edificaciones, en detrimento de los espacios de cultivo.

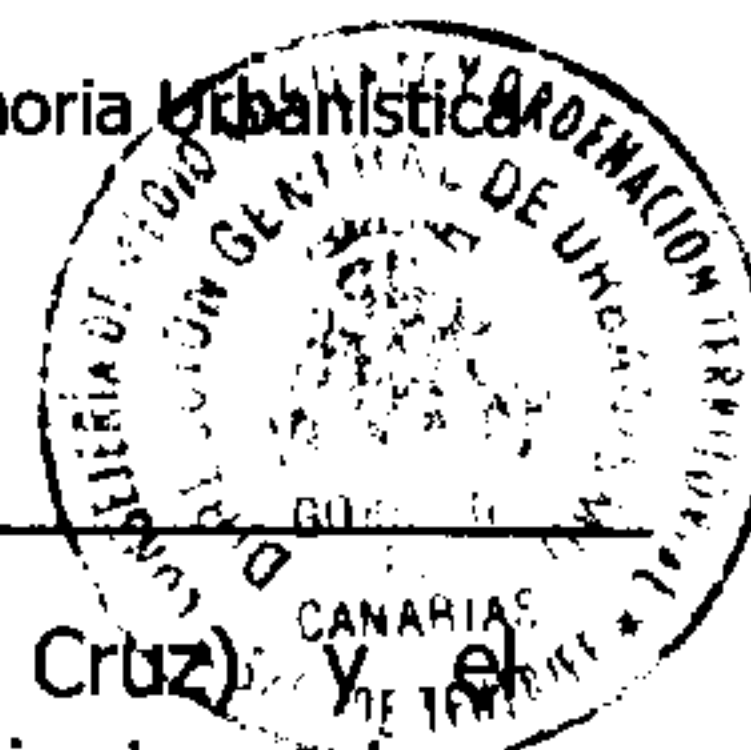
El Valle de La Orotava tiene una función importante y reconocida en el conjunto insular, por ser ésta la comarca central y de mayor peso demográfico y económico de la vertiente norte insular; su desarrollo futuro, y en gran medida el de las adyacentes, está vinculado al mantenimiento y potenciación de su capacidad turística, lo que exige un importante esfuerzo de reorientación de su oferta que pasa por notables mejoras de sus infraestructuras complementándolas con instalaciones de ocio, junto a un control del crecimiento y recuperación de los valores paisajísticos (tanto naturales como agrícolas) de la comarca. La

El presente documento ha sido aprobado por el Ayuntamiento de La Orotava de fecha 23 MAR 2004

el Dpto. Plan



Memoria Urbanística



El Funcionario de Carrera

recuperación turística (sobre todo del Puerto de La Cruz) y el mantenimiento del peso socioeconómico en relación a la vertiente norte y al conjunto insular, deben ser los objetivos primordiales de las políticas de intervención, que, al mismo tiempo, han de ser compatibles con la preservación del singular paisaje del Valle.

Esto nos lleva a un esquema general de distribución de usos en el que ha primado la voluntad de reforzar el modelo de estructuración de los núcleos urbanos existentes en función, asimismo, del esquema viario. De este modo, se pretende completar las áreas urbanas limitando los procesos de dispersión, condición imprescindible para posibilitar el mantenimiento de piezas significativas de uso agrícola.

Se consideran áreas agrícolas la mayor parte de las piezas de suelo del Valle que no se vinculan al modelo de núcleos urbanos ni son elementos singulares objeto de protección. La categoría 1 de áreas agrícolas se extiende desde el litoral hasta el límite superior de los núcleos de La Orotava, Los Realejos e Icod el Alto, si bien debe ser matizada para la Rambla de Castro (por exigencias de protección del espacio natural). La categoría 2 comprende los terrenos con valor agrícola situados entre el límite anterior y el inicio de las zonas altas de escasa productividad y potencialidad forestal.

Las áreas naturales son las forestales potenciales en los terrenos altos de poco valor agrícola lindantes con lo de categoría agrícola 2; forestales consolidadas en las zonas boscosas del borde superior de la comarca y en las laderas de Tigaiga y Santa Úrsula; laderas en las áreas no boscosas de las laderas de Tigaiga; se protegen también la franja litoral no urbanizada, los cono volcánicos y la red de barrancos principales.

Con todo ello, el modelo de ordenación de los núcleos urbanos sigue los criterios de actuación referidos a potenciar la compactación de los núcleos de La Orotava, Los Realejos y El Puerto de La Cruz, formando un sistema de núcleos principales, urbanizados, equipados y correctamente insertos en la estructura territorial; acotar el crecimiento de los núcleos menores completando sus tramas; y limitar los procesos de edificación dispersa a áreas acotadas de la comarca, reconduciéndolos hacia formas de asentamiento compatibles con el modelo de ordenación.

Ordenación que pasa por colmatar los vacíos urbanos, completar la estructura viaria coordinándola con la comarcal y mejorar la dotación de equipamientos, con el fin de consolidar sus tramas urbanas a través de una política pública de suelo vivienda en los grandes vacíos interiores. Y en los sistema de núcleos de la medianía central: son los comprendidos en



El Funcionario de Carrera.



la amplia banda entre La Orotava y Los Realejos, sobre los que se deben implementar políticas de ordenación y de actuación dirigidas a la resolución de sus problemas internos (trama urbana, reequipamiento local, mejoras de infraestructura) más que a la expansión de sus límites. En esta franja, los planeamientos municipales deben regular los procesos de ocupación dispersa hacia estructuras territoriales residenciales, evitando la parasitación de los ejes básicos del modelo viario, permitiendo la compatibilidad con los usos agrícolas y previendo las fórmulas de transición hacia tramas urbanas en las cercanías de los núcleos. Y en cuanto a los Asentamientos rurales: localizados en las zonas altas del Valle, y articulados por el eje de medianías altas; deben delimitarse manteniendo sus actuales dimensiones con tolerancia de su compactación, y usos tradicionales, junto a actuaciones de rehabilitación patrimonial y turismo rural.

Este modelo de ordenación referido a las infraestructuras considera las que integran el modelo de la red viaria y de transportes. La estructura viaria de la comarca está organizada en torno a la articulación longitudinal de los dos cascos principales de medianía (La Orotava y Los Realejos) y su relación transversal con el área urbana del Puerto de La Cruz, buscando reforzar el modelo de ordenación de los asentamientos.

En cuanto al Corredor insular: asegura la continuidad con las comarcas adyacentes y contiene los puntos de articulación y enlace fundamentales del conjunto de la estructura viaria comarcal. Constituye el viario básico del Valle, ha de estar protegido de edificaciones a sus márgenes y tendrá los mínimos enlaces necesarios para conectar sólo los ejes transversales del modelo comarcal.

En cuanto a los ejes de medianías, la franja comprendida entre los núcleos de La Orotava y Los Realejos requiere el reforzamiento de sus viarios longitudinales, especialmente las carreteras TF-2211 y TF-212 con la mejora de trazados y capacidad de tráfico, manteniendo su carácter estructurador de los distintos núcleos intermedios entre ambos. Estos dos ejes deberán conectarse entre sí mediante los accesos a los dos núcleos extremos y a través de los dos nuevos ejes centrales de trazado transversal, evitándose excesivos cruces así como otras servidumbres que limitan su eficacia.

En cuanto a los ejes transversales, la actual malla territorial del Valle está conformada por multitud de varios que conectan la costa y la medianía, facilitando la intensa ocupación edificatoria y dificultando la funcionalidad circulatoria de los ejes longitudinales. Resulta fundamental una simplificación y jerarquización de estos ejes, limitando el número de sus



El Funcionario de Carrera,



enlaces con el corredor insular y garantizando la continuidad funcionalidad viaria de cada uno de los que resulten parte del modelo comarcal. Si bien en el esquema gráfico se recogen cuatro de estos ejes (dos extremos y dos centrales), su concreción definitiva pasa por el estudio detallado de la trama territorial y las posibilidades de actuación sobre los existentes.

En cuanto al subanillo costero debe discurrir entre los enlaces extremos del corredor insular a modo de circunvalación de las urbanizaciones costeras (especialmente del Puerto de La Cruz), estructurando y diversificando los accesos a la ciudad turística y conectando con la medianía mediante el enlace con los nuevos ejes transversales.

En cuanto al eje de medianías altas, la estructura longitudinal de la comarca se completa con un eje que, desde la carretera de acceso al Portillo hasta la parte alta de Los Realejos, articula los núcleos menores de las medianías altas del Valle. Este viario, basado en elementos existentes, debe tener un carácter secundario respecto al modelo, sin conectarlo con los ejes transversales, para no propiciar el desarrollo de esta área.

En cuanto a otros ejes longitudinales, dentro de la comarca existen dos ejes longitudinales que funcionalmente son continuación de carreteras de las comarcas vecinas. El primero es el remate de los ejes de medianías de Acentejo que desde santa Úrsula continúa hasta la Cuesta de la Villa y por la falda de la ladera llega hasta el núcleo de La Orotava. El segundo es el eje de medianías altas de Daute que viene desde La Guancha sensiblemente coincidente con la TF-221 hasta Icod el Alto para rematar en la parte alta de Los Realejos enlazando con la estructura viaria del Valle.

En cuanto al acceso al Portillo, eje transversal que desde el núcleo de La Orotava asciende hasta el Parque Nacional y que pertenece funcionalmente al Macizo Central, se amplía y mejora para poder soportar en condiciones óptimas la gran carga de tráfico.

Ello nos conduce a un marco de políticas de actuación en las líneas siguientes:

Consideraciones generales: las Prioridades de desarrollo de esta comarca deben dirigirse hacia la recualificación de su oferta turística de acuerdo a los criterios señalados al referirse a su función en el conjunto insular. Ello implica que las políticas de actuación agrarias y turísticas adquieren una especial importancia, pero también las de suelo, vivienda y equipamientos en los tres núcleos principales.



El Fundador de Carrera.



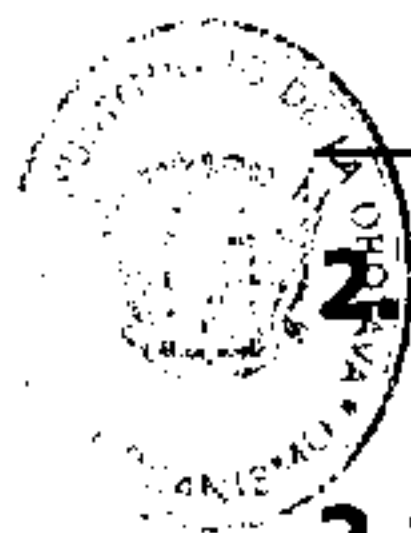
Política agraria: el Valle debe recuperar su privilegiada imagen paisajística basada en el efectivo aprovechamiento de su capacidad agrícola; ello exige fomentar e impulsar los cultivos tradicionales de secano y los tropicales y de primor, así como ofrecer nuevas alternativas vinculadas a la recualificación de la producción local. Las líneas de actuación agrarias deben priorizar la recuperación del paisaje agrario, coordinando las inversiones directas sectoriales con otras políticas, como las de control de los procesos edificatorios y de rehabilitación y puesta en uso del patrimonio rural.

Política industrial y terciaria: debe dirigirse a la creación y /o remodelación de pequeños polígonos de servicios asociados a las principales zonas de actividad de la comarca y al almacenamiento y manipulación de la producción agropecuaria.

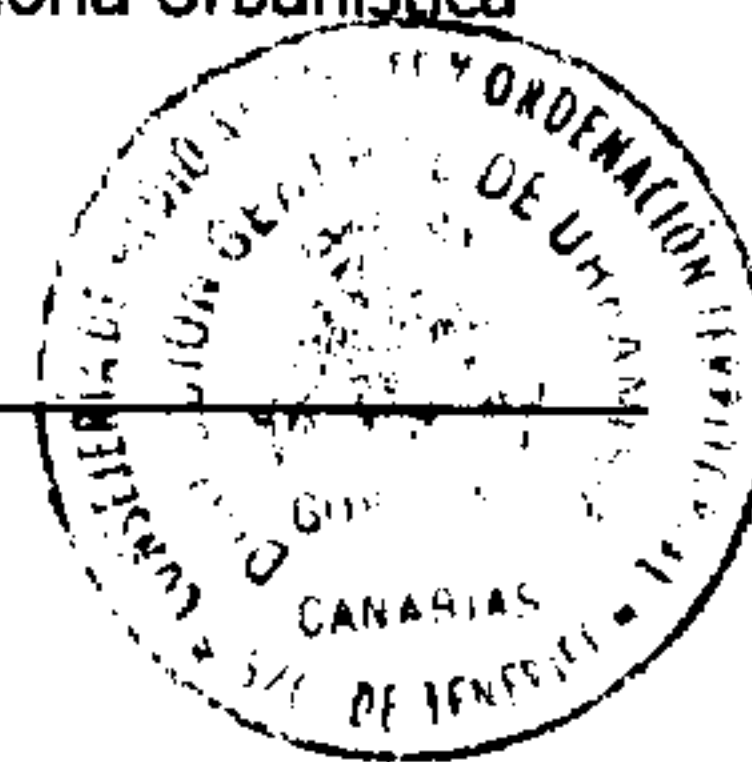
Política turística: si a nivel general en la isla, la política turística debe ser el hilo conductor básico de la actuación sobre el territorio, en el caso del Valle de La Orotava, su importancia se magnifica y cobra mayor relieve por la presencia de un importante enclave turístico, por su carácter (hoy ya dudoso) de emblema paisajístico de la isla, por la crisis que plantea en la industria turística la degradación ambiental producida por el desordenado desarrollo edificatorio residencial e industrial y la ubicación de nuevas infraestructuras. En consecuencia la totalidad de las actuaciones a realizar en la comarca deben articularse en base a un plan de conjunto que tenga como finalidad básica la recuperación de la calidad turística del Valle, plan que debe informar las actuaciones a realizar en política agrícola, residencial, de equipamientos, industrial, etc., y que convendría articular bajo la figura de un plan comarcal.

Política de suelo, vivienda y equipamientos: las líneas de actuación deben dirigirse a la concentración de la residencia en las cabeceras municipales y reconducir los procesos de ocupación edificatoria hacia el modelo de orden que se propone en relación al sistema de núcleos urbanos.

Y todo lo anterior cobra sentido, cuando se materializa y hace efectiva la profunda preocupación por la necesidad de incluir la gestión y ejecución del planeamiento en la redacción de éste, como garantía de su realización. Preocupación efectiva por la ejecución del plan, garantías y compromisos asociados a las aprobaciones, plazos de caducidad, mecanismos de revisión y posibilidades de desclasificación, todo esto como factores tendentes a que la clasificación del suelo se traduzca en una real oferta del suelo urbanizado que permita satisfacer las necesidades que la sociedad demande.



El Encargado de Carrera,



2. MEMORIA PROPOSITIVA DEL SUELO RUSTICO.

2.1. Consideraciones Generales.

Tras la redacción de la fase de Avance, con su preceptiva exposición pública y toma de conocimiento por el Pleno de la Corporación Municipal se establecieron los Objetivos y Criterios para la continuación de los trabajos de cara a esta fase de Aprobación Inicial.

Con base a dicho documento de Objetivos y Criterios, se plantea que el suelo rústico debe tener una regulación más completa en el sentido de la importancia que tiene esa regulación en cuanto a su riqueza y precisión, derivadas de las distintas actividades que pueden compartir la agricultura y ganadería, e incluso más allá del propio valor como paisaje de la actividad, sin que necesariamente sea paraje o paisaje natural declarado o actividades complementarias y/o suplementarias a la actividad.

Por tanto las intenciones son la protección de los suelos rústicos de cultivos de medianías, zonas de cultivos tradicionales y no sólo como protección de la actividad agrícola en sí, sino como protección y potenciación del papel paisajístico de la misma. Asimismo, se potencia el desarrollo de las bolsas de suelos rústicos en desarrollos horizontales y verticales de tal manera que exista continuidad del suelo agrícola sin crear bolsas cerradas por la edificación.

Asimismo se establecen nuevos ámbitos de protección territorial, tal y como los define el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y Espacios Naturales de Canarias, en la zona baja junto a la autopista y en algunos bordes de la ciudad consolidada.

Por otro lado la gestión del suelo rústico debe ir orientada a la obtención de suelo de equipamientos, sistema viario y grandes infraestructuras que ayuden a organizar un desarrollo armónico entre la explotación agraria, el paisaje y la calidad de vida de las personas que viven y hacen posible que la agricultura exista. El sistema viario, exclusivamente vinculado a la explotación agraria, es fundamental para que esta sea posible y si no se establecen los mecanismos para la obtención del suelo para su trazado, podrían quedar fincas abandonadas por la dificultad de sacar el resultado de la explotación. Este sistema es incompatible con la urbanización del territorio y solo debe formar parte de la estructura agraria y no urbana. La cesión del suelo necesario debe obtenerse gratuitamente en aquellos caminos señalados como sistema general o bien vinculada a alguna pequeña operación de carácter semiurbano en los asentamientos rurales, siempre de iniciativa o amparo público.

DILIGENCIA para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado por el Ayto. Puro de fecha 23 MAR 2004



Memoria Urbanística



El Funcionario de Carrera

De las alternativas al modelo crecimiento planteadas desde el Avance se ha optado por la Alternativa 2, "Mantenimiento de lo ya existente con pequeños incrementos puntuales", por varias razones:

Por una parte la importancia de la agricultura en la villa, la cual desarrolla un papel multifuncional, no sólo en la conservación del medio ambiente y configuración del paisaje, sino también dentro de la actividad económica, donde el mantenimiento de ésta cobra vital relevancia para el abasto local, comarcal y, en algunas cuestiones, incluso insular. Y por otro lado, la agricultura desempeña también un importante papel como colchón social frente a las fluctuaciones del mercado laboral, ya que en los periodos de crisis de los sectores de la economía insular como la construcción y el turismo, ésta ha funcionado como un mecanismo de regulación aportando rentas complementarias.

La importancia de "lo agrario" es fundamental en el difícil equilibrio con "lo edificado", entendiendo por "agrario" no sólo la actividad sino el agrario libre no ocupado por la edificación, y entendiendo por "edificado" no sólo el uso sino todas las actividades de carácter residencial y de servicios que significan la ocupación del suelo.

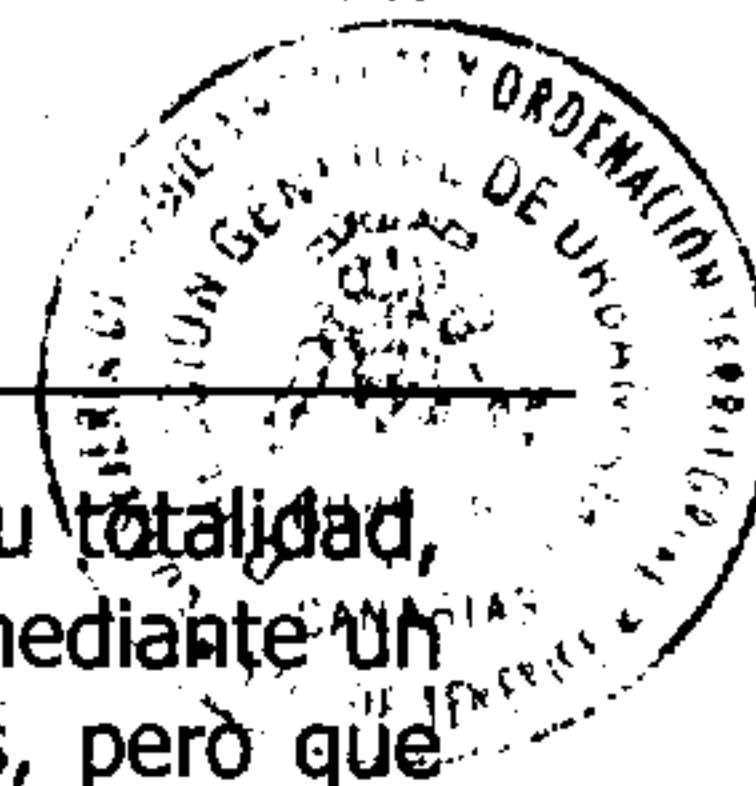
Por otra parte, el suelo agrícola tiene un componente esencialmente paisajístico, el medio natural ha sido transformado por el hombre y ya es imposible ver el Valle de La Orotava sin el resultado formal de la transformación: espacios libres salpicados de edificaciones sobre una estructura agraria definida fundamentalmente por los bancales.

Por tanto de acuerdo a la alternativa de crecimiento elegida se establecen los siguientes criterios de partida:

1. Establecer una gran zona de suelo rústico de protección territorial en la zona baja, y que se armonice con el Plan Especial de El Rincón, de cara a posibles intervenciones de gran tamaño a través de programas de actuación territorial, como complemento de la revitalización de la zona pero manteniendo el carácter rústico y paisajístico actual.
2. Delimitar Asentamientos Rurales y Agrícolas para recoger las viviendas existentes y consolidadas en el suelo rústico, según las diferentes categorías y el resultado del censo de viviendas no amparadas en licencia del Gobierno de Canarias.
3. Proteger de la urbanización el espacio libre entre los municipios de La Orotava, Puerto de La Cruz y los Realejos, junto a la autopista, de tal



El Funcionario de Carrera,



manera que, de abandonarse la agricultura existente en su totalidad, su uso será el de un gran parque comarcal a desarrollar, mediante un Plan Especial que defina sus usos en detalle y densidades, pero que mantenga su carácter de espacio libre.

4. No crear nuevas infraestructuras viarias en suelo rústico, zonas de medianías, que creen una referencia "urbana" con la mejora de accesibilidad y potencien su ocupación por la edificación. Por todo ello se mantiene el uso de la carretera a las Cañadas, la de medianías y la de La Perdoma sin crear nuevos corredores ni nuevos ejes verticales.
5. Establecer un nivel de protección exhaustivo del suelo rústico y de la actividad agrícola, muy superior a la establecida en el Plan General de 1.990, fuera del ámbito del casco y de los núcleos ya consolidados.

Aunque el Término Municipal de La Orotava es, en cuanto a superficie, el de mayor extensión de Tenerife con unos 218 Km², gran parte de su territorio se encuentra clasificado dentro de las categorías de Espacios Naturales, según el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de Espacios Naturales de Canarias. La clasificación y ordenación urbanística de éstos viene establecida por dicha Ley, quedando recogidos estos espacios dentro de las siguientes categorías de suelo rústico:

	ESPACIO NATURAL Y CATEGORIA	SUPERFICIE MUNICIPAL (ha)	CATEGORIZACIÓN
	Parque Nacional de las Cañadas del Teide	10.229,0	Parque Nacional
	Monumento Natural del Teide	3.382,0	Espacio Natural
	Reserva Natural Integral de Pinoleris	181,4	Espacio Natural
	Paisaje Protegido de la Resbala	776,7	Suelo Rústico de Protección Paisajística
	Paisaje Protegido Costa de Acentejo	28,2	Suelo Rústico de Protección Paisajística
	Parque Natural de Corona Forestal	4.810,9	Suelo Rústico de Protección Especial
	TOTAL	19.408,2	



El Funcionario de Carrera,

Por tanto, y habida cuenta de la clasificación legalmente impuesta por el Texto Refundido, el territorio de partida sobre el que se han trabajado las diferentes alternativas de clasificación del suelo rústico ha sido el resultante de la deducción de los Espacios Naturales Protegidos y del suelo actualmente clasificado como urbano y urbanizable por el PGOU vigente de 1990.

El análisis territorial del suelo objeto de ordenación puso de manifiesto un evidente predominio de las áreas agrícolas y reveló la importancia de la potencialidad productiva de las áreas que el Plan vigente trataba como suelo rústico residual -prácticamente la totalidad de la zona agraria situada por encima de La Luz y del núcleo de La Orotava hasta el límite con los espacios naturales-. El Plan de 1990 tan sólo recogía dentro de la categoría de suelos agrícolas productivos a los terrenos que aparecían vinculados a la caracterización paisajística de las zonas bajas del Valle (cultivos de plátano convencional).

Esta clasificación minusvaloraba la capacidad productiva del resto de las zonas agrícolas del municipio frente a estos cultivos de las zonas bajas, restando importancia a la aportación que el cultivo de medianías hace al equilibrio socioeconómico del municipio. Por este motivo, una de las bases de partida de la ordenación del Suelo Rústico establecidas desde esta Revisión fue la inclusión de todas estas áreas dentro de la categoría de protección agraria, desestimando para todas ellas su actual clasificación como suelo rústico residual por entrar en contradicción con su naturaleza y potencialidad productiva, con independencia de que el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y Espacios Naturales de Canarias, no considera dicha categorización residual.

El principal objetivo fue el articular un modelo territorial lo más acorde posible con la realidad de las zonas rurales del municipio y minimizar las posibles afecciones derivadas de la ordenación propuesta.

En este sentido las alternativas planteadas a la categorización del suelo rústico han sido:

PRIMERA: Consideración como suelo rústico de protección agraria.

El reconocimiento del papel multifuncional que desempeña la agricultura sentó las bases de ordenación del suelo rústico. En este sentido, la primera alternativa que se barajó en esta Revisión, fue la de recoger como suelo rústico de protección agraria, además del área ya clasificada por éste, todo aquel constituido por áreas eminentemente rurales y con un índice elevado de actividad productiva agrícola -recogido actualmente dentro de la categoría de suelo rústico residual-.



El Funcionario de Carrera.

Categorizar estos suelos como de protección agraria y el establecimiento de una ordenación y una regulación acorde a su naturaleza, produce unos efectos ambientales positivos como:

- Protección de suelos de aptitud agrológica para el desarrollo de las actividades agrícolas.
- Preservación de la capacidad productiva de los suelos agrícolas.
- Conservación del paisaje agrícola.
- Evitar pérdidas de suelo por erosión.
- Reforzar las áreas rurales frente al proceso urbanístico y de expansión de la ciudad.

Esta primera alternativa planteada se adecua a los objetivos ambientales planteados, en tanto en cuanto respeta las áreas de valor agrícola, no interfiriendo sobre los usos allí desarrollados y no contemplando cambios de usos que se opongan a su naturaleza y menoscabe su capacidad productiva.

SEGUNDA: Consideración como suelo rústico de protección agraria en la zona baja.

Esta alternativa surge tras un análisis de la dinámica de crecimiento, tanto del propio municipio como de los colindantes. La superposición de la cartografía de la actual clasificación de suelos con la de terrenos agrícolas en estado de abandono, reveló que éstos se localizaban principalmente en la zona baja del municipio, coincidiendo con la clasificación de suelos urbanizables del PGOU del 90 o, en todo caso, con áreas colindantes a éstos.

Este hecho, unido a la presión urbanística que crea el Puerto de La Cruz y la propia expansión del núcleo de La Orotava, genera tensión urbanística en los suelos de mayor calidad agrológica que posee el municipio, y favorece la colmatación urbanística de la zona baja, dando lugar a la conurbación de los tres municipios que forman el Valle, y provocando por tanto los consiguientes impactos paisajísticos, sociales y ecológicos derivados del funcionamiento de una gran área urbana.

Como medida ante esta posibilidad, el Plan ha querido ir más allá de una simple categorización agrícola, incluyendo esta gran bolsa de suelo sometida a fuertes tensiones urbanísticas, dentro de una categoría de protección, clasificándola como suelo rústico de protección agraria. El fundamento básico de ordenación responde a la protección, por un lado de la calidad agrológica de los suelos y la actividad agrícola que en ellos



El Funcionario de Carrera,

se desarrolla; y por otro, a la necesidad de proteger estos espacios del proceso urbanizador, creando una bolsa de suelo libre de edificación que garantice la discontinuidad edificatoria entre los términos del Puerto de La Cruz, Los Realejos y La Orotava.

De esta forma se ha querido garantizar la no ocupación de estos suelos y que, el posible abandono de los cultivos y el consiguiente deterioro paisajístico que esto llevaría implícito, muchas veces justificante del carácter urbanizable del suelo, no sean argumentos válidos para abrir paso al proceso urbanizador de este área, aceptándose en tal caso, solamente usos compatibles con la naturaleza de los terrenos y que no menoscaben la calidad agrológica de los suelos.

Además de los efectos ambientales enumerados en la anterior alternativa, la diferenciación de las zonas bajas y el hincapié de su protección como zona agrícola garantizará también:

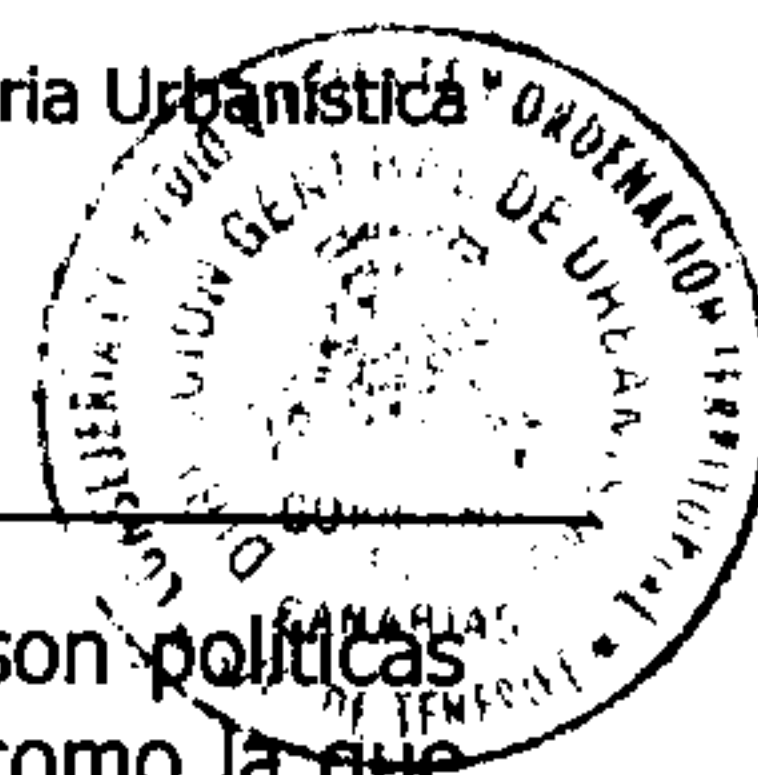
- Una mayor protección de los suelos de mayor calidad agrológica que posee La Orotava
- La discontinuidad de lo edificado entre La Orotava y el Puerto de La Cruz.
- Que el posible abandono de la actividad agrícola no justifique el carácter urbanizable de estos suelos
- La protección paisajística de las zonas bajas.

Esta alternativa se adecua a los objetivos generales de protección de las zonas de valor agrícola y de su capacidad productiva. A su vez, la categorización de los terrenos de las zonas bajas como suelo rústico de protección agraria refuerza la protección en los suelos de mayor calidad agrológica del municipio que, por su posición estratégica adquieren un marcado carácter de fragilidad frente al empuje del proceso urbanizador desarrollado en estas zonas bajas.

La alternativa adoptada surge de las condiciones analizadas en la alternativa 2, contemplando en determinados supuestos el modelo de desarrollo urbanístico elegido para el municipio y las decisiones políticas de carácter estratégico en cuanto a objetivos de desarrollo económico establecidos. Estos modelos y criterios se superponen a la variable ambiental por requerir de intervenciones territoriales en cuanto a reservas de suelo que materialicen urbanísticamente estas actuaciones.

En líneas generales, debe señalarse que la conservación del suelo agrícola no pasa únicamente por su adscripción a la categorización de suelo rústico de protección agraria. Además de esto, se deben contemplar toda una

el Ayto. Pleno



El Emisionario de Carrera,

serie de propuestas, que no parten del planeamiento, como son políticas económicas de apoyo a la agricultura, tanto la de medianías como la que ocupa las cotas más bajas del Municipio.

Con todo ello, éste Plan General ha delimitado el suelo rústico como todo aquel territorio municipal que reúne unas condiciones naturales y paisajísticas con una peculiaridad ecológica, relevancia ambiental y científica, y un interés para su conservación que justifican su protección frente a los desarrollos urbanos, así como unas actividades productivas, un patrimonio histórico y etnográfico que requieren la preservación de sus estructuras y entorno, por constituir un elemento fundamental en el funcionamiento del municipio.

Asimismo, se considera suelo rústico aquella superficie que incluya alguna o varias de las siguientes circunstancias:

- a) Que esté sometida a algún régimen especial de protección incompatible con su transformación, de acuerdo con el Plan Insular de Ordenación de Tenerife, o bien, aquellas áreas incluidas en el Texto Refundido de la Ley del Territorio y Espacios Naturales de Canarias Ley .
- b) Que esté afectada por cualquier otro régimen normativo sectorial y vinculante para el planeamiento municipal, en materia de flora y fauna, aguas, minas, agricultura, patrimonio histórico, caza, etc., y en razón de sus valores paisajísticos, arqueológicos, científicos, naturales o culturales, o en función de su sujeción a limitaciones o servidumbres para la protección del dominio público como suelo rústico.
- c) Que el presente Plan General Municipal de Ordenación considere inadecuada para el desarrollo urbano, por los desproporcionados costes ambientales, patrimoniales y económicos que requeriría su transformación, o por los riesgos ciertos de erosión, desprendimientos, corrimientos o fenómenos análogos que comporten sus características geotécnicas o morfológicas.
- d) Que necesite del mantenimiento de sus características naturales, paisajísticas y patrimoniales, sobre las que se apoya la integridad y funcionalidad de las infraestructuras, equipamientos e instalaciones de interés público, asociadas al ocio y esparcimiento, a actividades deportivas, a actividades productivas, etc.
- e) Que resulte necesario su mantenimiento como reserva de suelo para la implantación futura de sistemas generales o actividades que por su



El Funcionario de Carrera.

naturaleza, por su configuración y por sus fines no puedan o deban ubicarse en suelo urbano o urbanizable, siempre y cuando no afecten a los valores naturales, paisajísticos o patrimoniales.

2.2. Categorización del Suelo Rústico.

Se han categorizado aquellos suelos que bien por sus características naturales o culturales precisados de protección ambiental, o bien por su potencialidad productiva dentro de la estructura socioeconómica del municipio, por ser idóneos para aprovechamientos agrarios, pecuarios, forestales, hidrológicos o extractivos y para el establecimiento de infraestructuras, todos ellos excluidos del proceso urbanizador.

Asimismo, se categorizan aquellos en los que existen formas tradicionales de poblamiento rural. Y por otro lado se categorizan suelos para la preservación del modelo territorial, sus peculiaridades esenciales y específicas, y el valor del medio rural no ocupado, categoría denominada de protección territorial para aquellos suelos que ocupan una posición estratégica dentro del desarrollo urbanístico y están sometidos a fuertes tensiones, debiendo ser excluidos del proceso urbanizador, garantizando la discontinuidad de la trama urbana entre los municipios colindantes.

La categorización del suelo rústico atiende a los valores predominantes en cada sector, ya sean de tipo natural, ecológico o paisajísticos merecedores de protección, masas arbóreas o susceptibles de consolidar masas existentes, valores de productividad atendiendo a la potencialidad natural de los terrenos o a la inclusión en la red de Espacios Naturales Declarados según el Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio y de Espacios Naturales de Canarias.

Se ha desestimado la clasificación de terrenos bajo la categoría de suelo rústico residual por considerar que todo el territorio bajo ordenación posee sobrados valores y potencialidades que provocan su clasificación en categorías más específicas, tal y como determina el Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio y de Espacios Naturales de Canarias.

Las medidas de ordenación dentro de los diferentes sectores del suelo rústico están dirigidas básicamente a establecer los usos óptimos de cada área atendiendo a criterios de utilización racional, de protección y conservación de los valores naturales y /o productivos de cada una y a proporcionar las condiciones de compatibilidad e intensidad de los mismos. Asimismo se establece la prohibición de aquellos usos que supongan una incompatibilidad o deterioro de la naturaleza de los valores propios de cada sector.

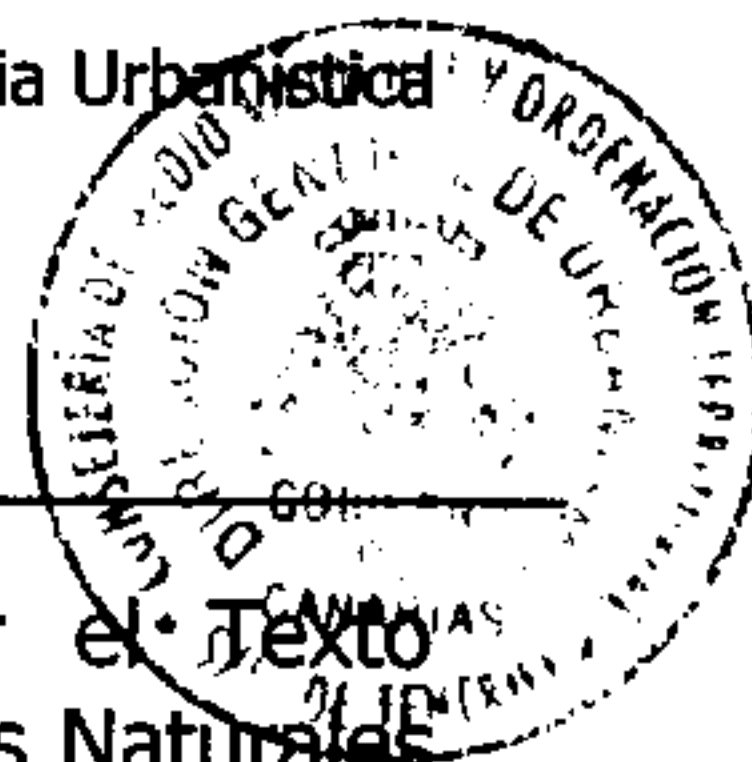
que el presente

que ha sido aprobado por el *ayto. Pleus*

fecha 23 MAR 2004



Memoria Urbanística



El Funcionario de Carrera,

Por tanto, se estará a la categorización determinada por el Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio y Espacios Naturales de Canarias en su artículo 55, en los cuatro grandes bloques siguientes: Protección Ambiental; Protección de valores Económicos; Formas Tradicionales de Poblamiento Rural y Protección Territorial, así como a las determinaciones del PIOT para las Áreas de Regulación Homogéneas (ARH).

Las ARH que clasifica el Plan Insular, con incidencia directa en la categorización del suelo rústico, son: Agrícolas, Litorales, Forestales, y Naturales.

Las Áreas Agrícolas, las define el PIOT como aquellos terrenos que reúnen las condiciones más favorables para el desarrollo de la actividad agrícola, y se delimitan atendiendo a su potencial productivo, ya sea por factores naturales (clima, topografía y suelo), antrópicos (accesibilidad, instalaciones e infraestructuras, etc.). La delimitación de estas áreas está grafiada en los planos de información del Plan General

Dentro de las AHR agrícolas el PIOT distingue dos subcategorías, en función de la intensidad de las intervenciones que se admiten, y en coherencia con sus potenciales productivos y los objetivos de ordenación territorial:

Agrícola 1: son las de mayor aptitud productiva, que admite el desarrollo de cultivos intensivos (normalmente de plantaciones tropicales y subtropicales): se distribuyen preferentemente en las zonas bajas de la isla, variando su altitud máxima entre las vertientes norte y sur, según las características climáticas.

Agrícola 2: comprende terrenos que, pese a su menor potencial productivo, sustentan la actividad agropecuaria tradicional, de gran interés como creadora y mantenedora de gran parte de los paisajes más característicos de la isla.

El Plan regulará los usos e intervenciones de forma tal que fomente el desarrollo las actividades propias del ámbito agrícola y restrinja o impida, por el contrario, aquellas otras que pudieran comprometer el destino agrícola de los terrenos, así también establecerá como uso principal en todos los ámbitos adscritos a estas categorías de ARH el agrícola.

En este sentido, se establece un régimen pormenorizado de ordenación de usos secundarios con respecto a los siguientes grupos de usos genéricos:



El Funcionario de Carrera,



Memoria Urbanística



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

Los usos ganaderos.
Los minero-extractivos.

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

Los Turísticos en las categorías de hoteles con oferta complementaria sólo en Ámbitos Referencia Turísticos; los establecimientos de turismo rural; las instalaciones turísticos-recreativas y los campamentos de turismo. En cualquier caso, las normas de los usos turísticos se desarrollarán atendiendo a las condiciones específicas de cada ámbito agrícola.

El uso residencial en sus modalidades de vivienda vinculada a explotaciones productivas y vivienda rural y siempre que el ámbito agrícola haya sido categorizado como asentamiento agrícola o asentamiento rural.

Serán usos incompatibles en cualquier ámbito adscrito a estas ARH cualesquiera que puedan suponer merma o menoscabo de la potencialidad agrícola del suelo y, en concreto, al menos los siguientes:

Los de esparcimiento con vehículos de motor.

Los dotacionales, salvo aquellos ya existentes, y los que se dispongan en los asentamientos rurales.

Los industriales, salvo los que al estar vinculados a la producción agropecuaria del ámbito concreto, pueden permitirse con carácter secundario.

Los terciarios tradicionales en todas sus categorías salvo los admisibles y las grandes superficies y complejos comerciales.

Los establecimientos turísticos convencionales.

Todos los residenciales salvo los que puedan permitirse con carácter secundario vinculados a las explotaciones y de viviendas en asentamiento rural.



El Ayuntamiento de La Orotava

Con carácter general la regulación de las intervenciones por el Plan General atenderá a la diferente intensidad de las actividades agrícolas de cada ámbito de ordenación, y en todo caso, se prohibirán específicamente las siguientes intervenciones:

Entre las intervenciones sobre la estructura catastral, las de segregación de las que resulten fincas de dimensiones menores a la unidad mínima de cultivo que fuera de aplicación en el ámbito de ordenación de que se trate, y las de parcelación urbanística.

Entre las intervenciones de movimiento de tierras las de explanación, salvo en los ámbitos adscritos a áreas agrícolas 1 y siempre que las obras se justifiquen en el pertinente proyecto de explotación agraria; las de extracción, salvo en los ámbitos extractivos delimitados por el PIOT.

Entre las intervenciones sobre la red de pistas y caminos, las de nuevo trazado, salvo cuando, con carácter excepcional y debidamente justificado, se recojan en los planes competentes. En todo caso, cualquier intervención permitida de este tipo habrá de realizarse sobre viarios definidos explícitamente por el planeamiento de desarrollo. En los ámbitos agrícolas se prohíbe la creación de vías de características urbanas.

Entre las intervenciones de instalaciones, las de soportes publicitarios.

Entre las intervenciones de edificación todas las de nueva planta, salvo aquellas que se destinen a alojar actividades del uso agrícola principal o bien de alguno de los usos secundarios.

Las Áreas Naturales, las define el PIOT, como espacios de alto interés geomorfológico, ecológico y/ o paisajístico que no han sufrido transformaciones relevantes ni están cubiertos por masas boscosas; cumplen un papel fundamental en la conservación de los recursos naturales y de la calidad de vida, requiriendo especial protección e intervenciones de conservación y mejora. Se distinguen cuatro subcategorías que habrán de ser tratadas de forma diferenciada en el desarrollo de su ordenación, y con la delimitación de sus ámbitos que se especifican:

Montañas: elementos orográficos destacados que, por su abrupto relieve, juegan en el modelo de ordenación el doble papel de referentes básicos del paisaje insular y de soporte de ecosistemas asociados de gran valor natural. El Plan General delimitará sus ámbitos a partir de la identificación de los puntos del terreno en que los cambios significativos de pendiente permiten la identificación de los puntos del terreno en que los cambios significativos de pendiente permiten la identificación unitaria del elemento



El Funcionario de Carrera.



oroográfico. Se podrán adscribir a otro ámbito si su régimen asegura la preservación de la integridad de su relieve y conformación paisajística.

Barrancos: hendiduras lineales del relieve originadas por la escorrentía de las aguas. Cumplen importantes funciones en el modelo de ordenación territorial: divisores y estructurantes del territorio, hitos relevantes del paisaje insular, soporte de singulares ecosistemas asociados y elementos fundamentales del sistema hidrológico. El Plan General delimitará sus ámbitos límites a un lado y otro del eje del cauce, ajustadas a cambios significativos de la pendiente del terreno, siempre que el ancho total resultante sea suficiente para canalizar la máxima avenida en un periodo de retorno de 500 años. Sólo se admitirá su adscripción a otra categoría si ello deriva de un mejor ajuste de la realidad topográfica o quedan incluidos en áreas de interés estratégico o urbanas, en cuyo caso, el espacio del barranco deberá albergar un uso público y ser objeto de las obras necesarias para garantizar su función como cauce hídrico.

Malpaís y Llanos: espacios de relieve poco abrupto, con suelos de escaso valor edáfico que, al no haber sufrido fuertes transformaciones, mantienen una alta calidad paisajística y valiosos ecosistemas asociados. El Plan General delimitará sus ámbitos respetando la integridad de la unidad geomorfológica y/ ecológica que lo defina, a partir de la pertinente justificación científica. No se admitirá su adscripción distinta a la que le corresponde, salvo las partes de su superficie que resulten excluidas a través de los ajustes puntuales como consecuencia del traslado de escala cartográfica.

Laderas: terrenos extensos de fuerte pendiente que no forman parte de elementos individualizables del relieve, como es el caso de las categorías anteriores; por sus amplias dimensiones, adquieren un importante papel en la configuración global del paisaje. El Plan General delimitará sus ámbitos en base a las pendientes del suelo y a su capacidad de uso, deslindándose de áreas agrícolas o forestales, deslindándose de áreas agrícolas o forestales. Los suelos incluidos en esta categoría podrán ser adscritos a áreas forestales, si tienen cubierta arbórea o se integran en actuaciones de reforestación, o agrícolas 2 si se encuentran efectivamente cultivados, y no se admitirá la adscripción de estos terrenos a otra área, salvo en casos excepcionales y sólo si se destinan a usos de interés público, en fincas con acceso existente, garantizándose la preservación del relieve.

El objetivo general para todas estas áreas de regulación homogénea es garantizar la protección y conservación de los recursos naturales a ellas vinculados, lo cual se concreta en lo siguiente:

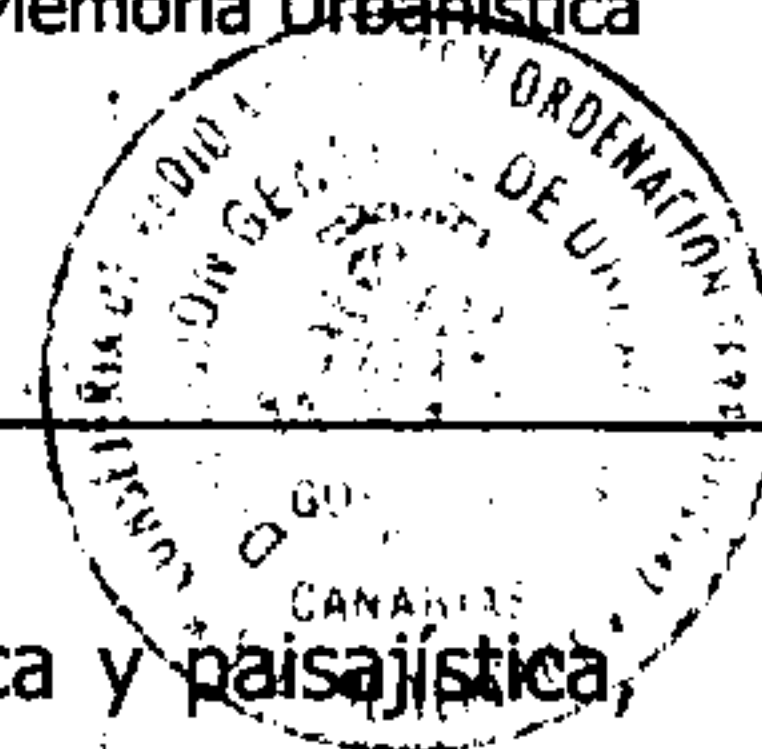
en 1965, para poder constatar que la presente

... ha sido aprobada por el Ayto. de La Orotava

de fecha 23 MAR 2004



Memoria Urbanística



El Ayuntamiento de La Orotava,

La preservación de su estructura física, geomorfológica y paisajística, así como de los ecosistemas asociados.

- La mejora y la recuperación del paisaje, incluyendo la eliminación tanto de los impactos existentes, especialmente los que afectan a la orografía natural (antiguas extracciones, por ejemplo), como de infraestructuras, construcciones y cualesquiera otros elementos artificiales fuera de uso o que resulten incompatibles con los objetivos de ordenación.
- Conservar, restaurar y extender la cobertura vegetal existente, con la finalidad de evitar la erosión de los terrenos y como fuente de recursos futuros.
- Fomentar la articulación de estos ámbitos en un sistema de espacios interrelacionados que potencien la identidad del territorio en su conjunto.
- En el caso de los barrancos, se plantea además, como objetivo específico, garantizar la salvaguarda de la capacidad de los cauces naturales.

El Plan General dispondrá, tras la categorización, las siguientes disposiciones para las Áreas Naturales:

- Establecimiento de un régimen de especial protección paisajístico, natural y, respecto a los barrancos, funcional, dentro de la ordenación del suelo rústico.
- Reconocimiento de los impactos existentes y propuesta de las medidas necesarias para su restauración.
- Justificación de que los usos e intervenciones permitidos son compatibles con la capacidad de carga del espacio y el mantenimiento de la integridad de sus valores naturales.

Y el siguiente Régimen Básico de los usos e intervenciones:

1. Uso principal en todos los ámbitos adscritos a estas categorías de ARH, el de conservación, orientado preferentemente hacia la preservación natural.



El Funcionario de Carrera,

2. Se desarrollará un régimen pormenorizado de ordenación de usos secundarios con respecto, al menos, a los siguientes grupos de usos genéricos:
 - Los ambientales, tanto lo de conservación en otras categorías pormenorizadas distintas a las actividades de preservación, vinculados a objetivos de ordenación específicos (tales como la restauración de los valores objeto de protección), como los científicos y de educación ambiental.
 - Los recreativos en categorías de esparcimiento elemental.
3. Serán, en todo caso, usos incompatibles en cualquier ámbito adscrito a estas ARH los de esparcimiento con vehículos de motor, lo industriales, los terciarios, los turísticos, salvo los establecimientos de turismo rural en Laderas, y los residenciales.
4. Con carácter general, el Plan General prohibirá toda intervención que pudiera suponer alteraciones del relieve original del terreno, de los ecosistemas asociados al mismo o degradación de sus valores naturales. En el caso de los barrancos, además, todas aquellas que pudieran producir disminución de sus caudales o deterioro de la calidad de sus aguas. En todo caso se prohibirán específicamente las siguientes intervenciones:
 - a. Entre las intervenciones sobre la estructura catastral las de segregación y las de parcelación urbanística.
 - b. Entre las intervenciones sobre la flora y la fauna, las de tala de especies arbóreas o no arbóreas, salvo por motivos de conservación o restauración y siempre que estén contenidas en un proyecto formulado a tal efecto.
 - c. Todas la de movimiento de tierra, salvo las de rehabilitación orográfica y las de aporte de tierra vegetal que sean estrictamente necesarias por motivos de conservación o para a continuidad de actividades agrícolas existentes.
 - d. 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 lo senderos, las de ampliación siempre que estén expresamente previstas en los planes.



~~El Financiero de Carrera~~

- e. En general, todas las intervenciones de instalaciones, el planeamiento de desarrollo regulará el régimen detallado de excepciones atendiendo a los objetivos de ordenación y a los usos permitidos, siempre que las acciones sean estrictamente necesarias. A tal efecto, podrán admitirse los vallados de fincas agrícolas en producción si se regulan adecuadamente sus condiciones de integración paisajística; las tuberías y canales en los barrancos; los tendidos eléctricos atravesando barrancos (pero no sus soportes) o laderas, siempre que se justifique su necesidad y la solución sea la de menor impacto de acuerdo a la correspondiente evaluación; y la colocación de soportes para antenas en montañas y laderas, siempre que las ubicaciones se correspondan con las señaladas en el plan de infraestructuras formulado a tal fin, tal como se regula en el PIOT.
- f. Todas las de edificación, salvo las obras de rehabilitación, restauración o conservación de inmuebles de interés patrimonial y, como tales, incluidas en los catálogos correspondientes, y las obras de demolición ejecutadas para eliminar impactos ambientales, ecológicos o paisajísticos.

Las Áreas Forestales, las define el PIOT como aquellas que, en virtud de sus características físicas y ecológicas, están llamadas a conformar el sistema de áreas forestales del Modelo de Ordenación Territorial. Al igual que las áreas naturales, las forestales presentan alto interés natural y deben cumplir el triple papel de elementos relevantes del paisaje, mantenedoras de procesos ecológicos esenciales y soporte de gran parte de los usos recreativos vinculados al medio natural, por lo que deben ser espacios de especial protección.

Dentro de las ARH forestales se distinguen dos subcategorías que deben tratarse de forma diferenciada en el desarrollo de su ordenación:

Forestales consolidadas: se caracterizan por poseer cubierta vegetal arbórea y gozan por ello de un especial valor ambiental y/ o productivo, que obliga al establecimiento de medidas de ordenación para su conservación y mejora. Incluirán los terrenos de cumbres y medianías altas donde la cubierta vegetal arbórea prevalezca sobre otras características. El Plan General podrá adscribir las a Áreas naturales siempre que pudiera corresponder a sus condiciones físicas de hecho, o si carecieran de cubierta arbórea en extensión significativa.

Forestales potenciales: son terrenos con bajo nivel de uso, sin cobertura arbórea y situados en zonas de dominio potencial de las masas forestales.

23 MAR 2004



Memoria Organística



El Funcionario de Carrera,

Por lo general, han sufrido un proceso sucesivo de deforestación, roturación y abandono; han perdido gran parte de su valor productivo agrícola y presentan graves procesos de degradación erosiva. Por ello requieren medidas de recuperación ecológica dirigidas sobre todo hacia la reforestación, para cumplir la función que se les asigna en el Modelo de Ordenación Territorial. Los límites de los ámbitos de ordenación adscritos a la categoría de "Forestales potenciales" deberán justificarse en base a la información territorial sobre el nivel de uso y a los condicionantes ecológicos. El Plan General podrá adscribirlos a otra área si cumplen las siguientes condiciones:

En el caso de adscribirse a una ARH Natural, que sus condiciones físicas de hecho correspondan a la categoría de que se trate.

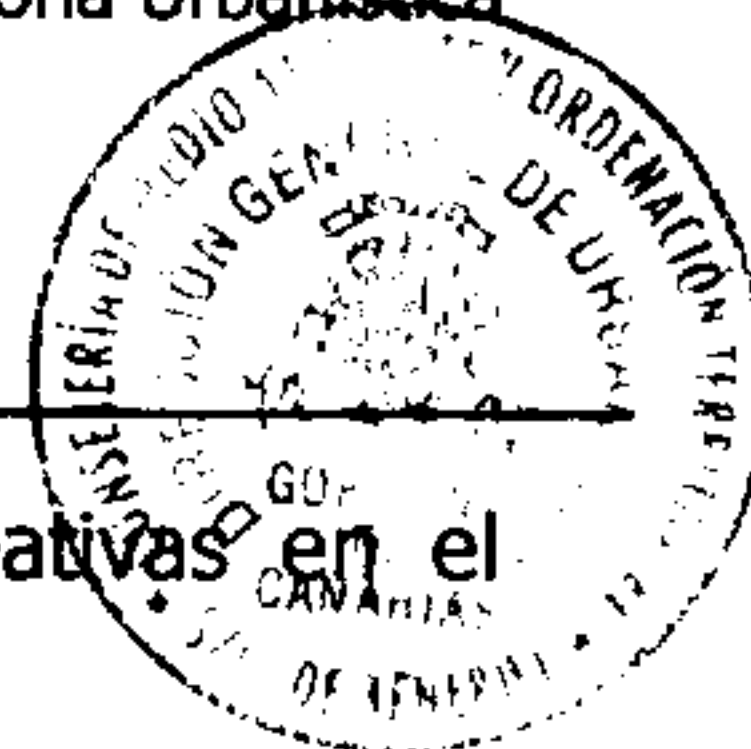
En el caso de adscribirse a la categoría de Forestal consolidada, que cuenten con cubierta arbórea en extensión significativa.

En el caso de adscribirse a la categoría de Agrícola 2, que el ámbito limite con áreas de tal categoría o con núcleos rurales consolidados y que se justifique la existencia efectiva de la actividad agrícola en el entorno y la conveniencia de fomentarla. En todo caso, aún adscribiéndose a la categoría agrícola 2, se prohibirán las intervenciones de edificación de nueva planta para usos residenciales, industriales o turísticos en todas sus modalidades.

En el caso de adscribirse a áreas comunes o urbanas, que el ámbito coincida estrictamente con el perímetro de un núcleo rural consolidado, de modo que todo nuevo uso o intervención propio de tales categorías no implique ninguna ampliación de la superficie del asentamiento.

El objetivo común de las Áreas Forestales es mantener, potenciar y/ o recuperar las masas forestales de la isla para así lograr los siguientes específicos:

- La continuidad y mejora de procesos ecológicos esenciales vinculados a los bosques, tales como la captación de agua y consiguiente recarga de acuíferos y regulación de caudales, la 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.



El Funcionario de Carrera,

La satisfacción de gran parte de las necesidades recreativas en el medio natural de la población residente y de los visitantes.

- Propiciar alternativas de explotación de recursos renovables, capaces de generar rendimientos económicos sostenibles en el tiempo.

El Plan General establecerá una graduación de intensidades de usos e intervenciones adecuada a la capacidad de acogida, fragilidad y requisitos de conservación de los distintos ámbitos. A tales efectos, distinguirá, al menos las siguientes situaciones:

- Aquellos terrenos que, por su especial singularidad, rareza, deben ser estrictamente preservados.
- Aquellos terrenos que deban ser objeto de intervenciones de transformación de la masa forestal para lograr su adecuación al óptimo climático.
- Aquellos terrenos que puedan o deban ser objeto de explotación.
- Aquellos terrenos que, en función de su escasa fragilidad y alta capacidad de uso, sean aptos para admitir usos e instalaciones recreativas.
- Aquellos terrenos que, en función de los valores de su patrimonio tradicional ligado a los usos agrícolas y de su potencial productivo, puedan o deban) mantener la actividad agropecuaria tradicional, estableciendo las medidas necesarias para compatibilizar su ejercicio con la recuperación de las masas forestales y el cumplimiento de los objetivos de éstas áreas.

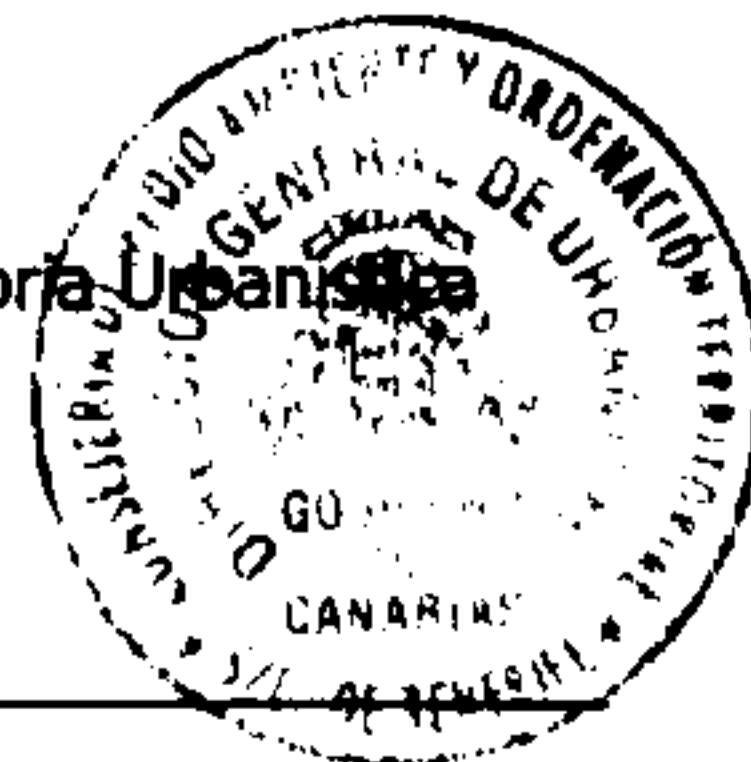
El Plan General arbitrará regímenes de ordenación, medidas de actuación y estrategias de gestión para lograr la mejor compatibilidad entre los distintos usos según los siguientes criterios:

- La compatibilidad de los usos recreativos se regulará desde la evaluación de la capacidad de carga de cada ámbito para cada actividad concreta, previendo los espacios necesarios para satisfacer ordenadamente las demandas y detallando las condiciones en que deban autorizarse estas actividades.
- La compatibilidad de los usos agrícolas (especialmente en terrenos adscritos a ARH forestales potenciales o rodeados de éstas) se regulará en base al efectivo ejercicio de la actividad tradicional. A tal efecto, las

DILIGENCIA para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado por el Ayto. Pleno de fecha 23 MAR 2004



Memoria Urbanística



El Funcionario de Gerra

condiciones en que pueda desarrollarse este uso garantizarán que su ejercicio no dificulte la consecución de los objetivos forestales en la generalidad del espacio al que se circunscribe ni la reforestación de los suelos en caso de extinción del uso agrícola efectivo.

El Régimen Básico de Usos y Actividades, que este Plan establece plantea la conservación como uso principal. Y se desarrolla un régimen pormenorizado de ordenación de usos secundarios con respecto, al menos, a los siguientes grupos de usos genéricos

- Los ambientales, tanto los de conservación en otras categorías pormenorizadas distintas a las actividades de conservación activa vinculadas a los objetivos de ordenación, como los científicos y de educación ambiental.
- Los recreativos de esparcimiento elemental o con equipo ligero; los recreativos de esparcimiento en espacios adaptados o edificadas de cualquier dimensión sólo podrán autorizarse donde el planeamiento expresamente los defina.
- Entre los productivos primarios, los forestales de todo tipo en los ámbitos y bajo las condiciones que establezcan los respectivos planes de desarrollo y, en las áreas forestales potenciales, los agrícolas y ganaderos que se ejerzan según modos de explotación tradicional y se ubiquen en fincas ya adecuadas al uso sin requerir modificaciones.

Y constituirán, en todo caso, usos incompatibles los siguientes:

- los de esparcimiento con vehículo de motor fuera de los viarios permitidos.
- los industriales, salvo las naves aisladas vinculadas a la producción y en ubicaciones concretas expresamente definidas por el planeamiento.
- los terciarios, salvo puestos de venta de productos agropecuarios y forestales con carácter temporal y sin instalaciones fijas, y los de hostelería existentes.
- los turísticos, salvo los establecimientos turísticos de naturaleza y , sólo en las ARH forestales potenciales, los de turismo rural y los campamentos de turismo; todos ellos de acuerdo a las respectivas condiciones del capítulo 7 del Título III.



El Funcionario de Carrera,

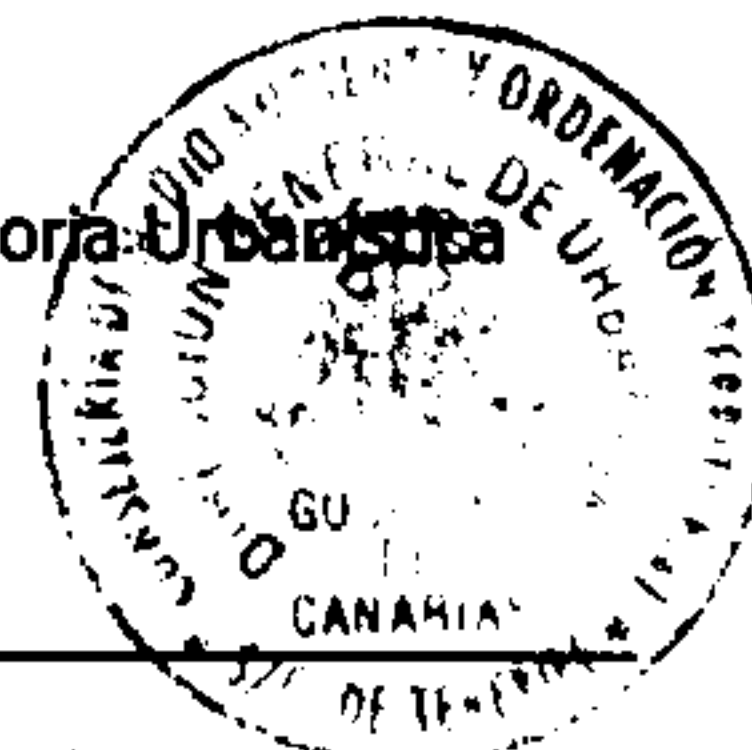


- los residenciales, salvo los estrictamente necesarios para el alojamiento del personal de vigilancia y protección ambiental, en inmuebles de titularidad pública expresamente ubicados en el planeamiento; las viviendas existentes a la aprobación del PIOT sólo en suelos adscritos a ARH forestales potenciales.

Asimismo serán, con carácter general, intervenciones prohibidas las que pudieran suponer alteraciones del relieve original del terreno, de la estructura de los suelos de las infraestructuras de bancales y elementos de contención, o que disminuyeran la superficie arbolada, salvo por razones de mantenimiento de ésta o de sustitución por especies autóctonas en su área potencial. Asimismo, se prohibirán todos los actos que implicaran la degradación de los ecosistemas naturales o de los valores paisajísticos.

En todo caso, se prohibirán específicamente las siguientes intervenciones:

- Entre las intervenciones sobre la estructura catastral las de segregación y las de parcelación urbanística.
- Todas las de movimiento de tierra, salvo las de rehabilitación orográfica.
- 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 los senderos y pistas, las de ampliación comprendidas en planes competentes para el desarrollo de la ordenación; se podrán recoger en dichos planes senderos o pistas de nuevo trazado con carácter excepcional y debidamente justificado.
- En general, todas las intervenciones de instalaciones, el Plan General regulará el régimen detallado de excepciones atendiendo a los objetivos de ordenación y a los usos permitidos y a los planes sectoriales específicos podrán regular y concretar las obras de infraestructuras correspondientes.
- Todas las de edificación, salvo las obras de demolición, especialmente las ejecutadas para eliminar impactos ambientales, ecológicos o paisajísticos, y las obras de rehabilitación, restauración o conservación sólo sobre aquellos inmuebles que el planeamiento haya identificado explícitamente, en razón de que su mantenimiento es compatible con los objetivos de ordenación. Sólo podrán permitirse obras de nueva planta, sustitución o ampliación en aquellos ámbitos concretos en que el planeamiento asigne un uso específico incluido



El Funcionario de Carrera,

entre el principal o los secundarios explícitamente señalados en este artículo, siempre que se justifique la conveniencia de tales instalaciones, la idoneidad de su ubicación y que su extensión y la intensidad de las intervenciones se ajusta a la estrictamente necesaria.

Las Áreas Litorales las define el PIOT como los espacios de transición entre el mar y la tierra, cuyas características más notables vienen condicionadas por las influencias mutuas entre estos últimos. Esta franja del borde insular resulta especialmente significativa por la importancia de los procesos ecológicos que en ella se desarrollan y de los recursos naturales que contiene y, asimismo, por las tensiones de uso a que se encuentra sometida.

La línea de bajamar escorada divide las ARH litorales en dos subcategorías, con los criterios de delimitación que se expresan:

- Costeras: franja terrestre en la que la influencia marina define directamente las características ecológicas del territorio. Se delimita incluyendo la franja terrestre que se extiende desde la línea de bajamar hasta una línea interior definida por la atenuación de la influencia marina directa, incluyendo la servidumbre que, por su grado consolidación edificatoria, sean adscribibles a áreas urbanas. La delimitación de las áreas costeras se hará desde el reconocimiento de los ecosistemas litorales existentes, incluyendo siempre las playas y los acantilados en la integridad de sus unidades fisiográficas, aunque esas superen los límites de los deslindes administrativos.

Marinas: comprenden la denominada zona fótica, aquella en que los vegetales pueden desarrollar los procesos de la fotosíntesis, al disponer de luz solar. Mientras que un Plan de Ordenación de los Recursos Naturales no fije una más precisa, la delimitación de las áreas marinas incluirán el espacio comprendido entre la línea de bajamar escorada y la cota batimétrica de los 300 mts.

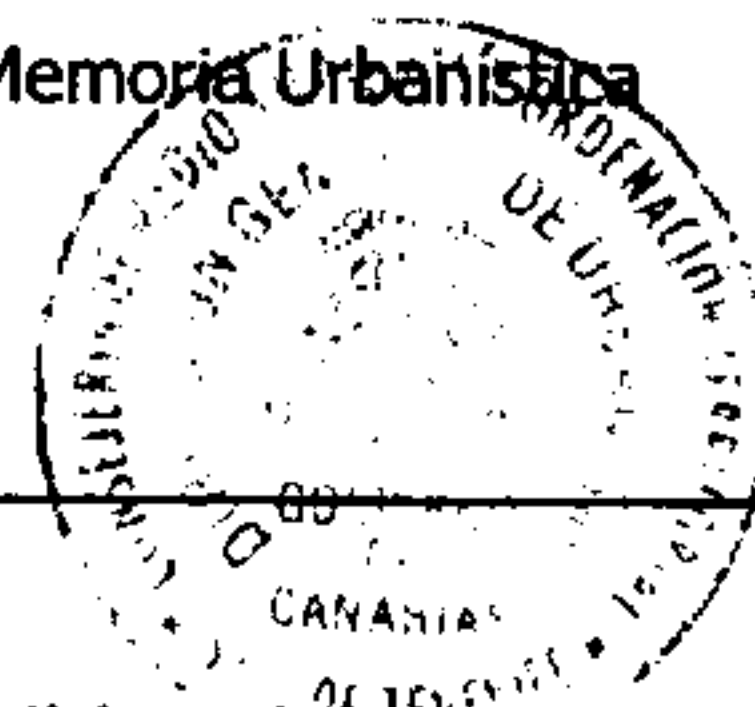
El objetivo común de las áreas litorales es la conservación y aprovechamiento sostenido de sus recursos naturales compatible con su disfrute por la colectividad. Este objetivo general se pormenoriza en los siguientes que debe concretar el desarrollo de la ordenación de cada tramo litoral según sus características propias:

- Asegurar la integridad del Dominio Público Marítimo – Terrestre, garantizando el usos público del mar, de su ribera y de la mayor parte del ámbito costero.

El PIOT para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado por el Auto. Pleo de fecha 23 MAR 2004



Memoria Urbanística



El Funcionario de Carrera,

- Garantizar la conservación de los ambientes más sensibles del medio marino insular, fomentando una política de protección activa de los mismos.
- Regular la utilización del litoral y garantizar el aprovechamiento sostenido de sus recursos, estableciendo un régimen de usos adecuado a sus características y capacidad de acogida, y las cautelas necesarias para evitar su degradación.
- Lograr que la distribución de los distintos usos e infraestructuras costeros alcance la máxima racionalidad a fin de optimizar el aprovechamiento colectivo de un recurso escaso, como es el espacio costero.

Los criterios de ordenación de estas áreas serán tales que no deben obviar que el litoral insular es un territorio singular, diverso y escaso, muy requerido para el emplazamiento de múltiples usos e instalaciones; por ello es especialmente necesario ordenar cuidadosamente la organización multifuncional del espacio, haciendo compatibles los intereses, usos y aprovechamientos públicos y privados con la salvaguarda de los recursos naturales, paisajísticos, culturales y científicos.

La ordenación específica de las áreas costeras debe alcanzar el contenido exigido para los Planes de Ordenación Litoral (POL). En tanto no se haya formulado el correspondiente POL, este Plan General establecerá en el tramo costero un régimen de protección, prohibiendo nuevos usos o intervenciones, salvo los expresamente contemplados en el PIOT o en planes vigentes en ejecución, como es el caso del Plan especial de El Rincón.

De otra parte, la ordenación de las ARH marinas se desarrollará a través de un plan único de la totalidad del Medio Marino de la isla que tendrá la categoría de Plan de Ordenación de los Recursos Naturales, con el contenido y alcance que se establece en el PIOT.

No podrá autorizarse ninguna intervención en las aguas litorales mientras no exista el planeamiento referido en el apartado anterior que pudiera afectar a la dinámica marina o sus recursos biológicos o geológicos, salvo las siguientes:

- Las de aprovechamiento de recursos renovables que vinieran realizándose con métodos e intensidades normales, tales como la pesca.

DILIGENCIA para constatar que el presente documento ha sido aprobado por el Ayto. Rero de fecha 23 MAR 2004



Memoria Urbanística



El Funcionario de Carrera,

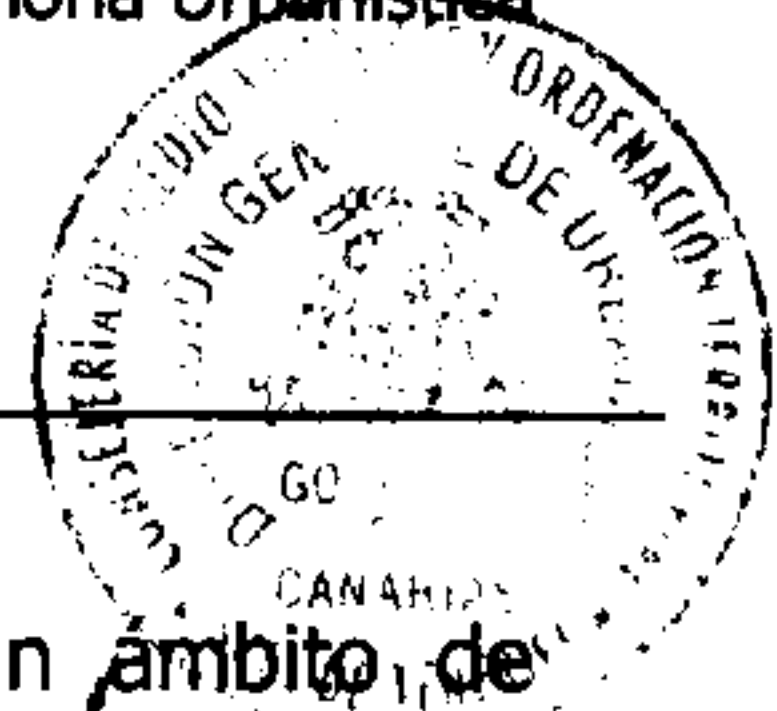
- Las de ejecución de infraestructuras marítimo- terrestres previstas por el PIOT o que, no estándolo, queden definidas por un POL, que incluya los estudios sobre los recursos marinos y la dinámica litoral que permitan justificar su idoneidad.

El Plan general establece en estas áreas como objetivo principal, la protección de sus ámbitos, primando tal criterio sobre cualesquiera propuestas de intervenciones de transformación. En tal sentido, se establecerán medidas de protección y rehabilitación específicas sobre, al menos, los siguientes espacios significativos: fondos arenosos colonizados por fanerógamas marinas, fondos rocosos o pedregosos intensamente colonizados por algas, arrecifes y sus entornos, cuevas submarinas, plataformas rocosas intermareales, acantilados, dunas y lagunas litorales.

1. En la ordenación de actuaciones sobre infraestructuras litorales se habrán de observar los siguientes criterios:

- complementariedad: en el sentido de que toda infraestructura litoral debe integrarse en un sistema coherente insular e incluso regional, de forma que la funcionalidad del conjunto defina y condicione, en su caso, cada uno de sus elementos. A tal efecto, en la ordenación de determinadas infraestructuras el plan de desarrollo atenderá las condiciones que pudieran establecerse en el planeamiento sectorial específico (por ejemplo, en el Plan Insular de Puertos).
- utilización de las existentes: se primará la satisfacción de las necesidades evaluadas con la adecuación o eventual ampliación de las instalaciones existentes, antes que ejecutando nuevas.
- Utilización multifuncional: establecer condiciones que aseguren la máxima flexibilidad y capacidad de cada infraestructura, concentrando en un mismo elemento el mayor número de usos posibles.
- Compatibilidad ambiental: regular las condiciones necesarias para garantizar la máxima integración de cualquier infraestructura en el medio natural litoral y justificará que se adopta la solución constructiva de menos impacto paisajístico, biológico y sobre la dinámica litoral entre las posibles.

En cuanto a la ordenación de las edificaciones en los ámbitos adscritos a ARH costeras y adyacentes a éstas, se observarán los siguientes criterios:



El Ayuntamiento de Orotava,

- Por regla general la franja más cercana al mar de un ámbito de ordenación adscrito a un ARH costera será inedificable; dicha franja tendrá un ancho mínimo de 20 metros desde el límite interior del Dominio Público Marítimo- Terrestre. Se admitirán, sin embargo, los edificios propios e internos de un recinto portuario, los destinados a señales, salvamento marítimo y/ o primeros auxilios y, en general, los que estén estrictamente al servicio de los usos del Dominio Público Marítimo- Terrestre siempre que no tengan otra ubicación.
- En costas acantiladas, el ancho de la franja inedificable se medirá desde la coronación del acantilado; esta determinación se aplicará independientemente del ARH a la que se adscriban tales terrenos, salvo si se tratara de núcleos consolidados. Asimismo, el plan de desarrollo establecerá las condiciones necesarias para que las edificaciones que pudieran erigirse sobre la plataforma de un acantilado no sean visibles desde ningún punto de la orilla del mar.
- Las edificaciones que el planeamiento admitiera en los terrenos restantes de ámbitos de ordenación adscritos a áreas costeras tendrán altura máxima de una planta o 5 metros sobre la rasante natural del terreno y se dispondrán de forma aislada, permitiendo la visión de la ribera marina. A tal efecto, y salvo razones contrarias del plan, la planta de cada edificación o grupo de edificaciones existirá una banda libre cuyo ancho, paralelo a la ribera del mar, no será menor al 60% del ancho medio del ámbito adscrito al ARH costera.
- En ámbitos adyacentes a las áreas costeras que se destinen a conformar áreas urbanizadas (contando, en todo caso, los incluidos en los primeros 500 mts. Desde la ribera del mar), la figura de planeamiento pertinente establecerá las condiciones necesarias para que la intensidad edificatoria disminuya (tanto en altura como en ocupación y longitud de fachadas) a medida que los volúmenes se aproximen a la costa. Además, se impondrán normas estéticas y compositivas a los volúmenes visibles desde la costa, a fin de mejorar la imagen paisajística.

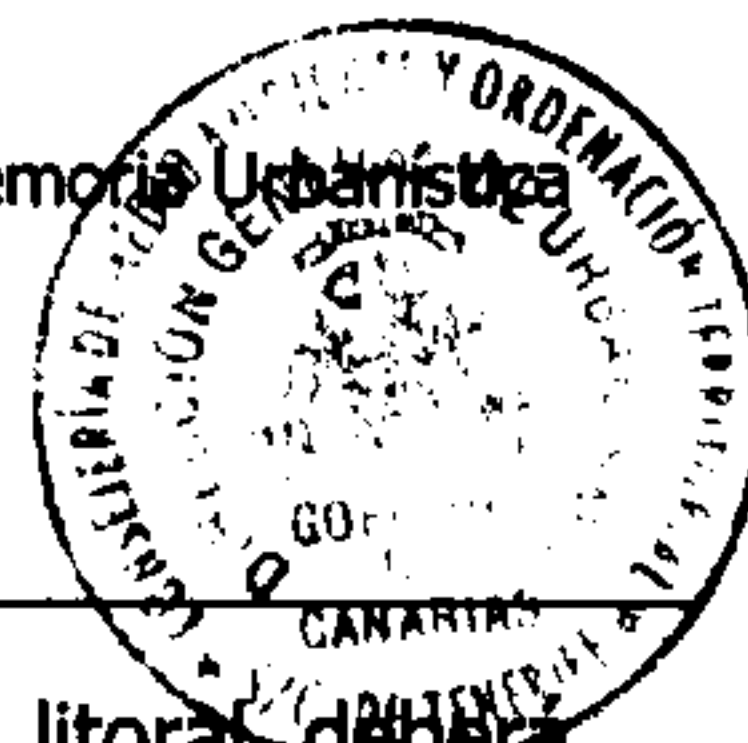
En relación a la urbanización de los ámbitos adscritos a ARH costeras y adyacentes a éstas, se observarán los siguientes criterios:

- Con carácter general, en los ámbitos de ordenación adscritos a ARH costeras se prohíbe la urbanización y los viarios rodados, salvo aquellos que den acceso directo a usos e instalaciones permitidas o

DILIGENCIA para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado por el Ayto. Puro de fecha 23 MAR 2004



Memoria Urbanística



El Funcionario R. Carrera

sean inferiores a éstas. El plan de desarrollo del litoral deberá definir los trazados de todos los viarios de su ámbito de ordenación, así como sus características básicas de uso y diseño. A tales efectos, asegurará la accesibilidad peatonal (y de vehículos si es necesaria) en condiciones adecuadas al uso de los distintos espacios, y justificará cada una de las propuestas de intervención que haga sobre vías rodadas (incluso las de mejora y/ o ampliación de las existentes) según los objetivos de ordenación.

- Específicamente se evitará el trazado de vías rodadas continuas paralelas a la ribera en los ámbitos de ordenación adscritos a ARH costeras, así como las que discurran por un acantilado o a menos de 20 metros de su base o su coronación.
- En ámbitos adyacentes a las áreas costeras que se destinen a conformar áreas urbanizadas (contando, en todo caso, los incluidos en los primeros 500 mts. desde la ribera), la figura de planeamiento pertinente trazará suficientes vías transversales a la ribera para garantizar la apertura visual y la continuidad funcional hacia ésta. Además, se procurará disponer delante de la primera línea de edificaciones espacios libres de uso público, dotaciones y paseos peatonales.

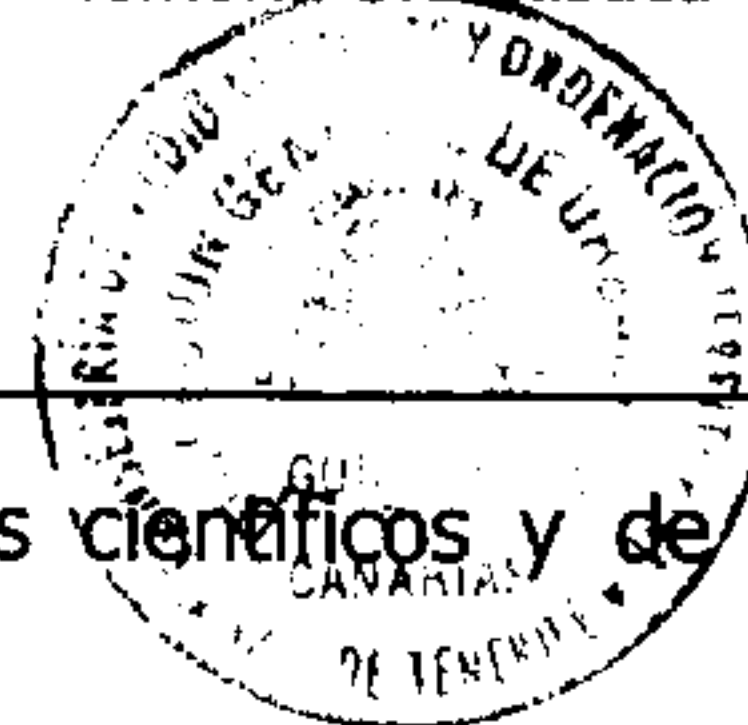
En todo caso, en la ordenación y gestión del Dominio Público Marítimo-Terrestre, será de aplicación la Ley de Costas y sus reglamentos y el Estatuto Internacional del Mar en tanto las medidas previstas afecten a espacios de la plataforma continental regulados por dicha legislación.

Este Plan General establece el siguiente Régimen Básico de los Usos e Intervenciones:

Uso principal en todos los ámbitos adscritos a estas ARH el de conservación. El ejercicio de cualquiera de las actividades vinculadas al uso principal deberá siempre enmarcarse en planes y programas de actuación formulados para el desarrollo e instrumentación de los objetivos de ordenación de estas ARH.

El Plan General establece el siguiente régimen pormenorizado de ordenación de usos secundarios con respecto, al menos, a los siguientes grupos de usos genéricos:

- los ambientales, tanto los de conservación en otras categorías pormenorizadas distintas a las actividades de conservación activa



El Funcionario de Carrera,

vinculadas a los objetivos de ordenación, como los científicos y de educación ambiental.

- los recreativos de esparcimiento elemental o con equipo ligero; los recreativos de esparcimiento en espacios adaptados o edificados de cualquier dimensión sólo podrán autorizarse donde el planeamiento expresamente los defina.
- dotacionales vinculados a actividades propias de la franja costera y sólo en los emplazamientos donde el planeamiento expresamente los defina.
- los productivos primarios pesqueros (incluyendo marisqueo y acuicultura) de acuerdo, para cada uso pormenorizado a la regulación del PORN del Medio Marino y/ o de los planes de desarrollo de las áreas costeras.
- entre los turísticos, las instalaciones turístico-recreativas y los campamentos de turismo, con las condiciones reguladas en el PIOT.

Y establece como usos incompatibles en todo ámbito adscrito a las ARH litorales los siguientes:

- entre los productivos primarios la ganadería y la caza, así como los minero- extractivos en las áreas costeras y en las marinas, en tanto no se autoricen ámbitos de extracción en el PORN del Medio Marino.
- los industriales, salvo instalaciones propias e interiores de un recinto portuario.
- los terciarios, salvo puestos de venta, kioskos o terrazas y edificaciones aisladas de hostelería y/ o reunión de público en general.
- los turísticos, salvo los relacionados como secundarios, y los residenciales.

Las áreas rurales con capacidad residencial son aquellos recintos en que las edificaciones residenciales se insertan en una estructura de carácter rústico, que articula usos primarios (agrícolas, sobre todo), sin conformar núcleos compactos de trama urbana., Las áreas, rurales con capacidad residencial comprenden el conjunto de fincas rústicas vinculadas a una infraestructura viaria que les da acceso y que el planeamiento señala con condiciones para ser soporte de viviendas a sus márgenes.

El Plan General de Ordenación de la Villa de La Orotava, aprobado por el Ayuntamiento de La Orotava, ha sido aprobado por el Ayuntamiento de La Orotava el 23 MAR 2004.



Memoria Urbanística



El Funcionario de Carrera,

Según la estructura territorial y el grado de mallado del viario, pueden distinguirse dos categorías diferenciadas de áreas rurales con capacidad residencial a efectos de su regulación por el PIOT:

- Asentamientos rurales: entidades de población existentes en las que exista una red viaria que presente una estructura mallada y suficiente concentración edificatoria, para considerarlas como un recinto compacto de uso residencial pero cuyas características no aconsejen su clasificación como suelo urbano.
- Asentamientos agrícolas: aquellos recintos continuos que el planeamiento delimite como tales por comprender un viario que da soporte a usos residenciales ligados a los usos agropecuarios de los suelos circundantes.

Por todo ello, este Plan establece las siguientes categorizaciones en Suelo Rústico:

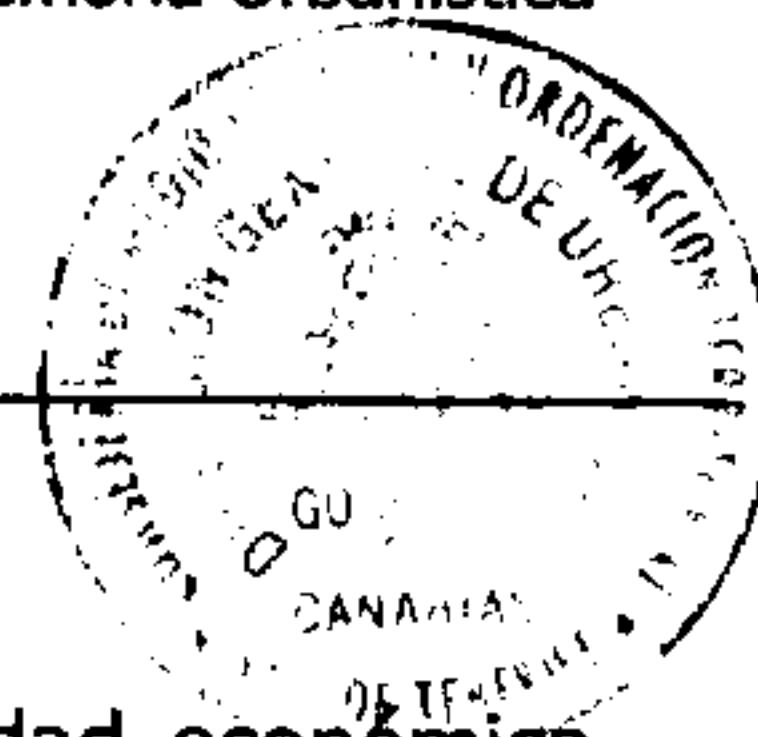
2.3. Protección Ambiental

Serán aquellos en los que se hallen presentes valores naturales o culturales precisados de protección y que se subcategorizan en los siguientes:

- 1) Suelo rústico de protección natural, para la preservación de valores naturales o ecológicos.
- 2) Suelo rústico de protección paisajística, para la conservación del valor paisajístico, natural o antropizado, y de las características fisiográficas de los terrenos.
- 3) Suelo rústico de protección cultural, para la preservación de yacimientos arqueológicos y de edificios, conjuntos o infraestructuras de valor histórico, artístico o etnográfico así como su entorno inmediato.
- 4) Suelo rústico de protección costera, para la ordenación del dominio público marítimo terrestres y de las zonas de servidumbre de tránsito y protección cuando no sean clasificadas como urbano o urbanizable. La adscripción a esta categoría específica será compatible con cualquiera otra de las enumeradas en este artículo.



El Funcionario de Carrera,



2.4. Protección de Valores Económicos.

Serán aquellos en la protección se refiere a la potencialidad económica para aprovechamientos agrarios, pecuarios, forestales, hidrológicos o extractivos y para el establecimiento de infraestructuras, subcategorizándose en las siguientes:

- 1) Suelo rústico de protección agraria para la ordenación del aprovechamiento o del potencial agrícola, ganadero y piscícola.
- 2) Suelo rústico de protección forestal, para la ordenación de los aprovechamientos de este carácter e el fomento de la repoblación con tal fin.
- 3) Suelo rústico de protección hidrológico, para la protección de las cuencas, evitar los procesos erosivos e incrementar y racionalizar el uso de los recursos hídricos, tanto en el suelo como en el subsuelo.
- 4) Suelo rústico de protección de infraestructuras, para el establecimiento de zonas de protección de reserva que garanticen la funcionalidad de infraestructuras viarias, de telecomunicaciones, energéticas, hidrológicas, de abastecimiento, saneamiento y análogas. Esta categoría será compatible con cualquier otra de las previstas en este artículo.

En los casos de compatibilidad de esta categoría con cualquiera de las otras previstas el objetivo de protección y el régimen básico y de usos e intervenciones será el que corresponda a uno de los dos siguientes supuestos:

- a. Si la categoría de Protección de Infraestructuras se supone con algunas de las categorías de protección de valores ambientales, el régimen básico y de usos e intervenciones será el correspondiente al valor ambiental a proteger.
- b. Si la categoría de Protección de Infraestructuras se superpone con algunos de las categorías de protección distintas a las de valores ambientales, el régimen básico y de usos e intervenciones será el correspondiente a las establecidas para la Categoría de Protección de Infraestructuras.



El Funcionario de Carrera

2.5. Formas tradicionales de poblamiento rural.

En aquellos núcleos en que existan formas tradicionales de poblamiento rural estableciendo las subcategorías siguiente:

Suelo rústico de asentamiento rural, referida 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, de acuerdo con los criterios que establezcan las Normas Técnicas del Planeamiento Urbanístico.

Y se realizarán con los criterios de reconocimiento y delimitación siguientes, establecidos por el PIOT, en cuanto a áreas rurales con capacidad residencial.

- 2) Las áreas rurales con capacidad residencial son aquellos recintos en que las edificaciones residenciales se insertan en una estructura de carácter rústico, que articula usos primarios (agrícolas, sobre todo), sin conformar núcleos compactos de trama urbana. Las áreas rurales con capacidad residencial comprenden el conjunto de fincas rústicas vinculadas a una infraestructura viaria que les da acceso y que el planeamiento señala con condiciones para ser soporte de viviendas a sus márgenes.

Según la estructura territorial y el grado de mallado del viario, pueden distinguirse dos categorías diferenciadas de áreas rurales con capacidad residencial, a efectos de su regulación por el PIOT:

Asentamientos rurales: entidades de población existentes en las que exista una red viaria que presente una estructura mallada y suficiente concentración edificatoria, para considerarlas como un recinto compacto de uso residencial pero cuyas características no aconsejen su clasificación como suelo urbano.

Asentamientos agrícolas: aquellos recintos continuos que el planeamiento delimite como tales por comprender un viario que da soporte a usos residenciales ligados a los usos agropecuarios de los suelos circundantes.

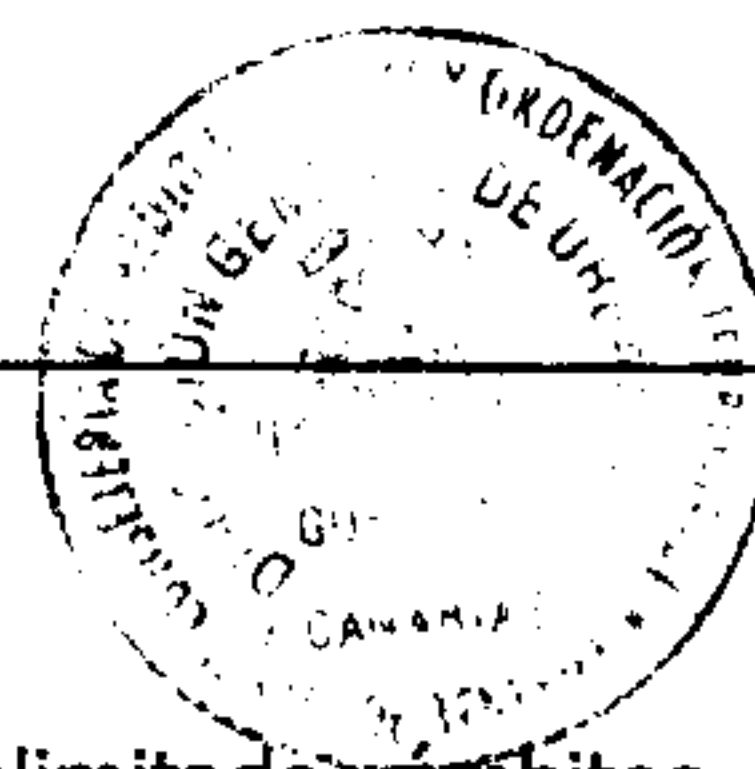
OBLIGACIÓN: para hacer constar que el presente
documento ha sido aprobado por el Auto. Pleno
de fecha 23 MAR 2004



Memoria Urbanística



El Funcionario de Carrera



2.6. Descripción de los Asentamientos Rurales.

En cuanto a los Asentamientos Rurales se han delimitado ámbitos diferenciados que se describen en su correspondiente fichero. Se han delimitado con los criterios establecidos en el Texto Refundido y el PIOT, y considerando la compactación de la concentración existente, en el sentido de que colmate la edificación y no se produzca el crecimiento en términos de ensanche.

En algunos de los Asentamientos Rurales se han dispuesto espacios libres proporcionados a su extensión (en la proporción del 10 % de su ámbito), y a obtener por expropiación. No se han delimitado unidades de actuación en ninguno de ellos.

En los planos de ordenación se delimitan dichos asentamientos y se les asigna un toponimio para su identificación. En todos los asentamientos se ha respetado el viario existente sin producirse ensanche o mejora de los mismos. En el fichero de gestión urbanística se relacionan la ficha de cada uno de ellos con indicación del viario considerado estructurante; superficie y número de viviendas existentes, e indicación de los espacios libres y su superficie.

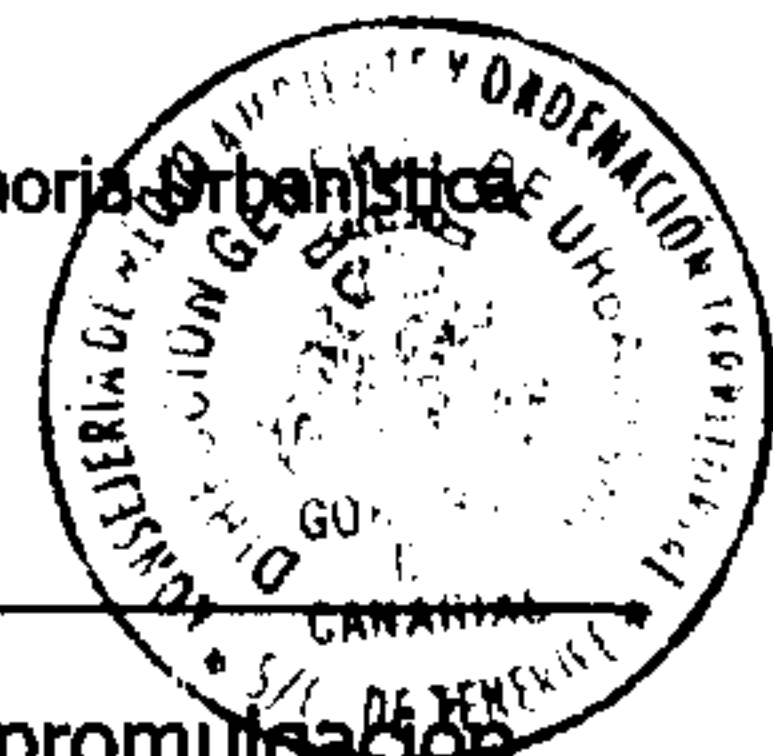
La relación de Asentamientos Rurales delimitados es la especificada en las fichas del Anexo.

2.7. El Rincón de La Orotava.

2.7.1. Antecedentes:

El Rincón de la Orotava es un paraje que no se ha visto sometido a ningún proceso relevante de transformación urbanística y degradación ambiental, conservando su carácter eminentemente agrícola y constituyendo uno de los últimos espacios no urbanizados de toda la costa del Valle.

Con base en lo anteriormente expuesto, desde el año 1.985 diferentes colectivos y movimientos sociales de la isla de Tenerife, aglutinados en la Coordinadora Popular en Defensa del Rincón, preconizaron el establecimiento de un régimen jurídico especial de protección para El Rincón que lo salvaguardara de toda intención transformadora respecto a sus valores y forma de vida tradicionales, para lo cual dicha Coordinadora presentó en el Parlamento de Canarias una iniciativa legislativa popular.



El Funcionario de Carrera,

Tales aspiraciones encontraron concreciones jurídicas en la promulgación de la Ley 5/1.992, de 15 de Julio, para la ordenación de la zona de El Rincón en La Orotava.

Durante la tramitación parlamentaria, la iniciativa parlamentaria sufrió una importante minoración en cuanto al alcance (sistema de protección alternativo al previsto por la legislación territorial vigente con carácter general, afección inmediata por el régimen jurídico previsto en la norma del ámbito territorial correspondiente, etc) de la misma. Esta Ley 5/1.992 considera la ordenación de la zona de El Rincón como de interés general de la Comunidad Autónoma y promulga un régimen proteccionista con carácter de medida puntual y provisional en tanto se establezca un nuevo régimen jurídico autonómico de áreas rurales protegidas, en el cual deberá quedar integrada El Rincón, como un área más y con la categoría que más de convenga.

La Ley 5/1.992 remitió la concreta ordenación de El Rincón a un Plan Especial de los previstos en la legislación urbanística estatal vigente en aquellas fechas, aunque su aprobación queda atribuida paradójicamente al Gobierno Autonómico, otorgándola por Decreto. Este Plan Especial fue aprobado inicialmente por Orden del 14/2/96, provisionalmente por Orden del 25/6/97, recayendo aprobación definitiva por Decreto 343/1.997 de 19 de diciembre.

En el documento aprobado no consta, de manera explícita, el cumplimiento al Decreto 35/1995 de 24 de febrero sobre Contenido Ambiental de los Instrumentos de Planeamiento, debiendo cumplirlo de acuerdo a la Disposición Transitoria Primera, ya que la aprobación inicial del documento (14/02/1996) fue posterior a la entrada en vigor del Reglamento (24/03/1995).

Así también, la aprobación y entrada en vigor del Decreto Legislativo 1/2000, de 3 de mayo, por el que se aprueba el Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio y de Espacios Naturales de Canarias, por sus determinaciones afecta al vigente Plan Especial.

En otro orden, Gesplan solicita conocer la opinión en Derecho del Profesor Dr. Luciano Parejo Alfonso sobre los siguientes extremos:

II. Análisis de la vigencia de la Ley 5/1.992, de 15 de julio, de Ordenación del Territorio de la Zona de El Rincón, La Orotava, tras la promulgación de Ley 9/1.999, de 13 de mayo de Ordenación del Territorio de Canarias.

III. Adaptación, en su caso, del Plan Especial de El Rincón al nuevo régimen jurídico que se determina en la Ley de Ordenación del Territorio de Canarias.



PGO
La Orotava

moria Urbanística



IV. Definición de los mecanismos jurídicos necesarios para facilitar sin demora las actuaciones que se prevean en el definitivo planeamiento con referencia especial al sistema expropiatorio.

Emitiendo Dictamen con fecha de Julio de 2.000, con una gran incidencia en el marco jurídico del vigente Plan Especial.

La situación jurídica de la zona de “El Rincón”, La Orotava, parte de la ley 5/92 para la Ordenación de la misma, aprobada por el Parlamento Canario. Esta ley nace para defensa del ámbito delimitado en la misma como consecuencia de una iniciativa legislativa popular llevada a cabo por la Coordinadora Popular en defensa de El Rincón. En la Exposición de Motivos de la citada ley se expone que el Valle de la Orotava ha sufrido en las últimas décadas la pérdida de suelo agrícola debido al desarrollo urbanístico de la Comarca. Ubicado en La Orotava, el lugar denominado el Rincón es un paraje que conserva su carácter agrario, no habiendo sido aún transformado, por lo que representa uno de los últimos vestigios no urbanizados de la costa del Valle; su ordenación se considera de interés general para las Administraciones Públicas: Comunidad Autónoma Canaria, Cabildo Insular de Tenerife y Ayuntamiento de la Orotava.

El artículo primero de la citada Ley 5/92 reconoce de interés autonómico la zona denominada "El Rincón" por su valor como parte de un paisaje a proteger en el Valle de la Orotava y por su condición de zona sensible. El artículo segundo, remite la ordenación urbanística a un Plan Especial de los que prevé el artículo 84.3 de la vigente Ley de Régimen del Suelo y Ordenación y al artículo 76.3 del Reglamento de Planeamiento para el desarrollo de dicha Ley. En su virtud existe un mandato legal para instrumentar un medio de defensa y ordenación de la zona "El Rincón" cuyos límites geográficos son descritos en el anexo de la Ley 5/92.

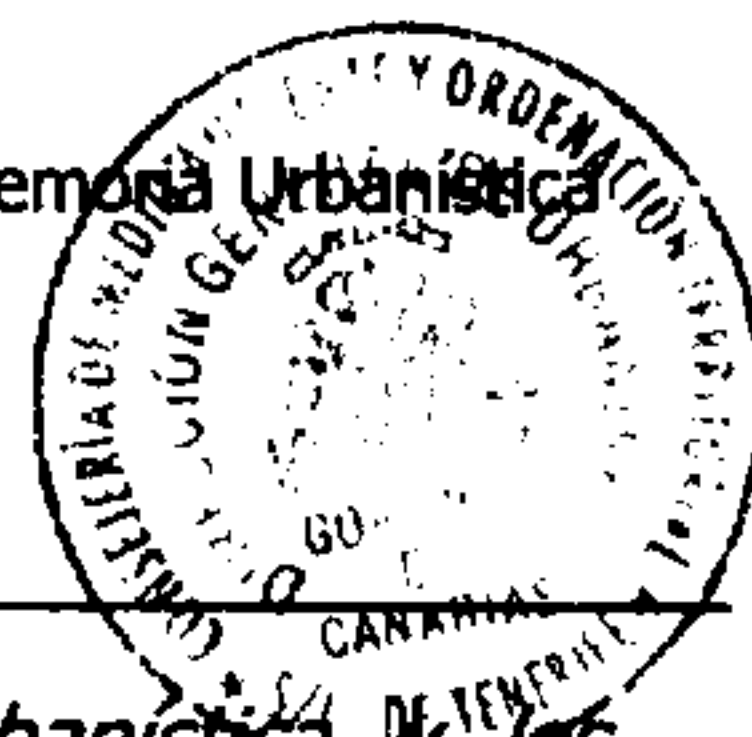
Con la aprobación y entrada en vigor del Decreto Legislativo 1/2000 de 3 de Mayo, por el que se aprueba el Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio y de Espacios Naturales de Canarias, que en la Disposición Transitoria Segunda, cuyo tenor se transcribe:

Segunda.- Conservación y adaptación de los planes de ordenación territorial y urbanística y de los instrumentos de gestión de los Espacios Naturales Protegidos.

El presente documento ha sido aprobado por el Alto Pleno
de fecha 23 MAR 2004



Memoria Urbanística



El Funcionario de Carrera,

1. Todos los planes de ordenación territorial y urbanística y los instrumentos de gestión de los Espacios Naturales Protegidos que estuvieran vigentes al tiempo de entrada en vigor de la Ley 9/1999, de Ordenación del Territorio de Canarias mantendrán su vigencia, pero deberán adaptarse a dicha Ley dentro del año siguiente a dicha entrada en vigor. Se ejecutarán, en todo caso, conforme a lo previsto en los dos primeros números de la disposición transitoria anterior.

La adaptación prevista en el párrafo anterior podrá limitarse a la clasificación y, en su caso, calificación del suelo, determinación del aprovechamiento medio, delimitación de los sectores y, en su caso, unidades de actuación y opción por los sistemas de ejecución privada o pública.

Y con la posterior aprobación y entrada en vigor de la Ley 2/2000 de 17 de Julio, de medidas económicas, en materia de organización administrativa y gestión relativas al personal de la Comunidad Autónoma de Canarias y de establecimiento de normas tributarias, que en su Disposición Adicional 7, cuyo tenor se transcribe:

7. Se modifica la disposición transitoria segunda que quedará del siguiente tenor:

"Segunda.- Conservación y adaptación de los planes de ordenación territorial y urbanística y de los instrumentos de gestión de los espacios naturales protegidos.

1. Los planes de ordenación territorial y urbanística y los instrumentos de gestión de los Espacios Naturales Protegidos que estuvieran vigentes a la fecha de entrada en vigor de la Ley 9/1999, de Ordenación del Territorio de Canarias, mantendrán su vigencia, pero deberán adaptarse al contenido de este texto refundido dentro del plazo de tres años contados a partir de la misma fecha. Los planes e instrumentos se ejecutarán, en todo caso, conforme a lo previsto en los dos primeros números de la disposición transitoria anterior.

Se hace necesario cumplir el mandato de adaptación en el sentido especificado en el apartado 2 Objeto de este Documento, y además, bajo el ámbito del mencionado Dictamen Jurídico del Profesor Dr. Luciano Parejo Alfonso.

Así pues, el marco jurídico en el que este Plan Especial está inmerso se corresponde, por un lado con el Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio y de Espacios Naturales de Canarias, a la que se



El Funcionario de Carrera,

tiene que adaptar, y por otro lado, a Ley de Ordenación de la zona de El Rincón, de quien le viene el mandato de ordenación.

Esta Ley, 5/1992, de El Rincón considera la ordenación de El Rincón como de interés general de la Comunidad Autónoma y promulga un régimen proteccionista con carácter de medida puntual y provisional, hasta tanto se establezca un nuevo régimen jurídico autonómico. Este interés general lo justifica la ley en sus disposiciones generales *"por su valor como parte de un paisaje, cual es el Valle de la Orotava, y por su condición de zona sensible"*.

A este marco se suma el Dictamen Jurídico que solicitó Gesplán S.A. el Profesor Dr. Luciano Parejo Alfonso sobre los extremos mencionados en el punto 1.1 de este documento, y del que se transcriben sus conclusiones:

I. Mediante la promulgación la LOTCan y la posterior entrada en vigor del TROTCan el legislador canario ha procedido a realizar una renovación completa del marco normativo autonómico vigente en dicha Comunidad Autónoma, en materia de ordenación de los recursos naturales, territorial y urbanística, articulando un sistema de planeamiento territorial de carácter único, integral y jerarquizado con el fin de superar la parcialidad y las limitaciones propias del sistema legal vigente con anterioridad.

Queda acreditada así, la voluntad del legislador canario de diseñar una política global de ordenación del territorio que interioriza el conjunto de los valores medioambientales y, en concreto, el de la utilización racional de los recursos naturales incluido, por tanto, el suelo, tal como resulta de la relación sistemática de los artículos 45 y 47 del texto constitucional. Todo ello, en consonancia con la doctrina constitucional.

II. Aunque la disposición derogatoria de la LOTCan no se refiere expresamente a la LOTR, es posible mantener la derogación sobrevenida de dicha norma por diferentes razones que se exponen a continuación.

III. La LOTR fue adoptada como una ley medida específica de caso singular y carácter provisional. Por un lado, tiene por objeto de regulación, única y exclusivamente, un específico territorio: la zona denominada El Rincón. Por otro, su vigencia temporal aparece limitada desde la misma norma por el horizonte temporal definido por un determinado evento: el establecimiento de un nuevo régimen general de conservación de espacios rurales que, una vez articulado, debía ser aplicado con carácter general.



El Funcionario de Carrera,

En tanto que norma de caso concreto, no pretende conformar un régimen jurídico general de vigencia indefinida sino dar una concreta respuesta a una demanda –la protección de El Rincón– hasta el establecimiento del régimen definitivo que el lugar merece y a cuyo mantenimiento se encuentra condicionada su vigencia.

En definitiva, si la LOTR fue promulgada con una finalidad concreta y meramente provisional –establecer un régimen especial de protección para la zona de El Rincón hasta en tanto pudiera ser establecido el definitivo en virtud y aplicación de la legislación general, como un ámbito territorial más–, desaparecida la causa eficiente de su promulgación con la sucesiva entrada en vigor de los referidos legales autonómicos, debe cesar su vigencia. Consecuentemente, ha de entenderse que aquellos han sustituido y, por tanto, derogado implícitamente la LOTR.

IV. Esta postura encuentra confirmación en el análisis de las nuevas relaciones de carácter interordinamental e internormativo que se generan en el sistema de ordenación ambiental, territorial y urbanístico vigente en la Comunidad Autónoma como consecuencia de una serie de factores como son los efectos de la Sentencia del Tribunal Constitucional 61/1997, de 20 de marzo y la promulgación, sucesivamente de la LS 98, la LOTCan y el TROTCan.

Desde esta perspectiva se puede sostener que la pérdida de vigencia de la LOTR viene determinada por dos motivos, a saber:

- a) En primer lugar, la promulgación de una nueva norma de cabecera del subsistema autonómico de ordenación ambiental, territorial y urbanístico –la LOTCan– que representa no sólo un específico desarrollo del orden constitucional, sino lo que resulta aún más trascendente, el establecimiento de una regulación que por su función constitucional y su pretensión de plenitud, ha venido a derogar cuantas normas, incluso de rango legal, se opongan a ella.*
- b) En segundo término, los efectos derivados de la nueva y actual configuración del subsistema general-estatal con relevancia en materia de ordenación territorial y urbanística, incluida la nulidad parcial del marco legal utilizado como referente por la legal de referencia por el TRLS de 1976 como consecuencia de la relegación en este punto del vigente a una función de supletoriedad respecto del ordenamiento autonómico de directa aplicación.*



El Funcionario de Carrera,



V. En efecto, en tanto que el TROTCan viene a regular en la Comunidad Autónoma de Canarias la actividad administrativa en materia de ordenación de los recursos naturales, territorial y urbanística, definiendo, de acuerdo con una regulación más acorde con la perspectiva constitucional y a título de desarrollo directo –por remisión a éstos- de unos preceptos integrantes del denominado "bloque de la constitucionalidad" (artículos 30.15 y 16 y 32.12 del EACan), es claro que dicho texto cumple una función normativa dentro del ordenamiento canario presidido y organizado por el Estatuto de Autonomía que le presta una vía específica no obstante su condición de Ley ordinaria. Y ello, porque su finalidad propia, apoyada en tal función podría quedar incumplida si otras normas de la Comunidad autónoma pudieran imponer sus soluciones a las del TROTCan. De ahí, precisamente, que sea posible entender que las normas autonómicas de igual rango que vulneren o desconozcan su regulación –y, por tanto, la LOTR- se deben entender, no sólo derogadas por oponerse a la misma, sino lo que resulta más transcendente a efectos de nuestro estudio, inconstitucionales por ser contrarias a la lógica del expuesto desarrollo normativo o, en otras palabras, por vulnerar la función constitucional y estatutaria cumplida por el TROTCan.

VI. El Plan Especial de Protección de El Rincón ha visto sobrevenidamente decaída su cobertura legal, lo que pudiera hacer dudar de su vigencia por afectar aquél directamente al régimen de la propiedad del suelo y del vuelo de los terrenos incluidos dentro de su ámbito territorial. La consecuencia de tal carencia sería, en principio, la nulidad de pleno Derecho también del Plan en cuanto norma. No obstante, atendida la naturaleza compleja propia de los Planes de urbanismo (normas en cuanto reguladores del suelo y por lo que hace al régimen jurídico de su impugnación pero también proyectos de obras y actuaciones y, en tal calidad, actos administrativos), se debe sostener la no transmisión automática de los efectos de la nulidad del TRLS de 1992. Y ello, porque el régimen de la invalidez de los actos de los poderes públicos en general, y administrativos en particular, está presidido legalmente por el principio general de la conservación de los actos.

Dada la imposibilidad de deslinde neto de los contenidos normativos y no normativos del planeamiento y el carácter general – para todos los actos, sin distinción, del poder público administrativo- de los principios reconducibles al general de conservación; se impone así la conclusión de la persistencia del Plan Especial aquí considerado en tanto no fue objeto, total o parcialmente, de una declaración administrativa o judicial, de anulación.

DILIGENCIA para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado por de fecha **23 MAR 2004**



Memoria Urbanística



El Fundador de Carrera.

Consecuente con dicho principio de conservación, la propia LOTCan primero, y hoy el TROTCan, prevén en su disposición transitoria segunda el mantenimiento de la vigencia de los instrumentos de planeamiento, sin perjuicio del deber de su adaptación.

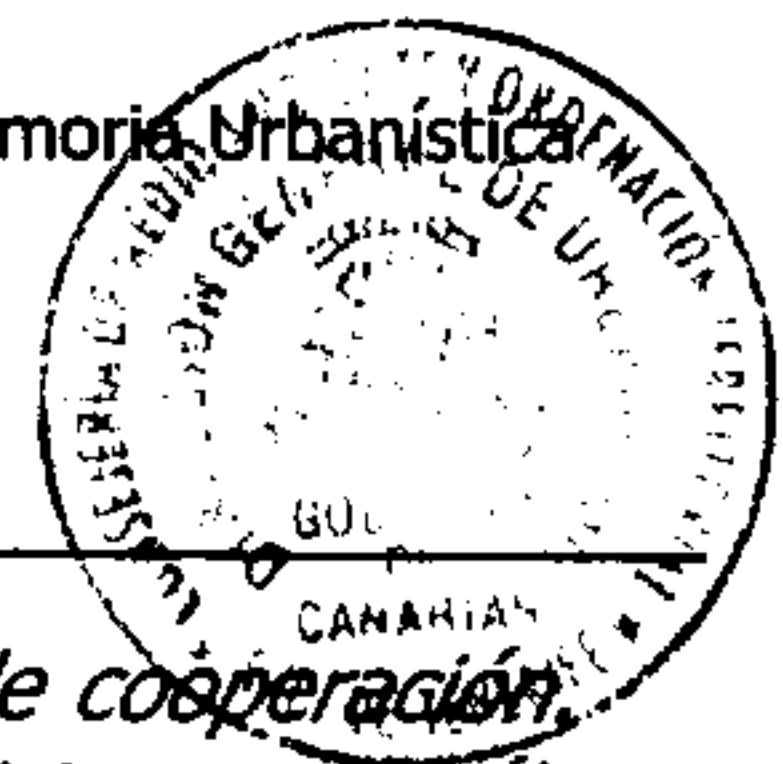
VII. Dado que el Plan Especial de El Rincón debe considerarse aún vigente, a pesar de la derogación de la LOTR, procede el cumplimiento de la mencionada disposición transitoria segunda del TROTCan y, por tanto, la adaptación de dicho plan especial al marco legal vigente en Canarias en materia de ordenación de los recursos naturales, territorial y urbanística.

VIII. El TROTCan articula la ejecución de la ordenación de los recursos naturales, territorial y urbanística mediante el establecimiento de diferentes sistemas de ejecución tanto de naturaleza privada como de carácter público.

La opción del Programa de actuación del referido Plan Especial por la expropiación forzosa como sistema de actuación para ejecutar ciertas actuaciones que revisten una trascendencia territorial, encuentra plena justificación con fundamento en la clasificación urbanística del suelo como rústico y la naturaleza de las actuaciones a desarrollar.

Además, el ejercicio de esta potestad administrativa resulta facilitada por el propio TROTCan, desde dos puntos de vista. Por un lado, la aprobación definitiva de esta clase de planeamiento implica la declaración de utilidad pública y la necesidad de ocupación de los terrenos, las instalaciones, las construcciones y las edificaciones correspondientes, tanto cuando se delimiten unidades de actuación a ejecutar por el sistema de expropiación, como cuando se trate obras públicas ordinarias de las previstas en el artículo 145 del texto legal (actuaciones urbanísticas aisladas no previstas en el correspondiente planeamiento o cuando no resulte precisa o conveniente la delimitación de unidades de actuación). Por otro, en aquellos casos en que el correspondiente procedimiento se desarrolle por el cauce de la tasación conjunta, hay que recordar que el acuerdo aprobatorio del expediente expropiatorio determina la declaración de urgencia de la ocupación de los bienes y derechos afectados (artículo 129.2 del TROTCan).

IX. Aunque el Plan Especial de El Rincón considera la expropiación como el sistema de actuación más adecuado para ejecutar las actuaciones previstas en el mismo, es preciso destacar que, igualmente, podría resultar conveniente la ejecución de algunas de las actuaciones



El Funcionario de Carrera,

previstas- así, las de carácter turístico- por el sistema de cooperación. En efecto, de acuerdo con la dinámica propia de dicho sistema, no sólo corresponde la ejecución de las obras de urbanización a la Administración sino que los propietarios han de sufragar los gastos de urbanización. En otras palabras; la ejecución de las obras de urbanización se realiza con cargo a los propietarios que resultan obligados legalmente a sufragar los gastos de urbanización. De esta forma, la iniciativa y dirección del proceso corresponde a la Administración que, sin embargo, no asume el coste económico que implica la expropiación.

- X. El instrumento idóneo de adaptación de la ordenación de El Rincón al nuevo marco legal vigente depende de la ponderación que se haga sobre el alcance relativo de los intereses municipales y supramunicipales en juego, lo que en modo alguno viene determinado por el hecho de que la LOTR declarase a esta área "de interés autonómico", por lo que en el cuerpo del dictamen se ofrecen dos alternativas de ordenación, el Plan Especial de Paisajes Protegidos y el Plan Especial de Ordenación (este último en el marco, en su caso, de las determinaciones vinculantes de los instrumentos de ordenación territorial), según se estimen preponderantes los intereses supramunicipales o municipales, respectivamente.*

Con todo la adaptación del Plan Especial de Ordenación de El Rincón al nuevo marco legal vigente depende, como ya se ha comentado, de la ponderación que se haga sobre el alcance relativo de los intereses municipales y supramunicipales en presencia.

Dicha ponderación en modo alguno viene determinada por el hecho de que la Ley de Ordenación de la zona de El Rincón declarase a ésta área de interés autonómico.

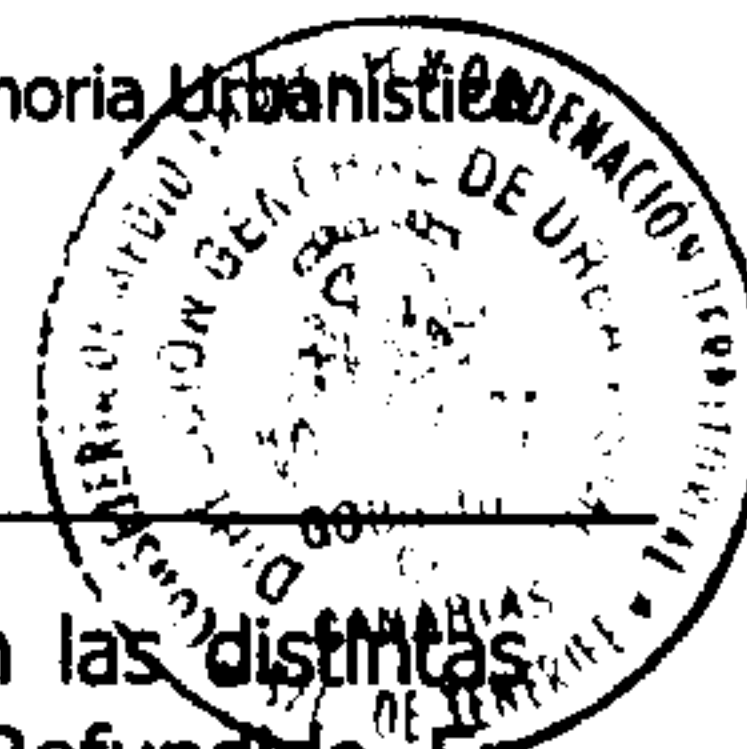
Si se asume el interés supramunicipal, la adaptación al Texto Refundido necesariamente pasa por la previa existencia por un lado de unas Directrices de Ordenación o a las determinaciones que el Plan Insular contemple, cuestión esta última que en el Documento de Aprobación Definitiva se contempla. En esta línea, y de acuerdo a la jerarquía de planeamiento del Texto Refundido se habría de redactar, con base en algunas de las figuras mencionadas, un Plan Especial Territorial que diera cobertura a la adaptación del vigente Plan Especial.

Ahora bien, si por otro lado, se asume el interés municipal, la adaptación al Texto Refundido pasa, necesariamente, por su incorporación a la actual Revisión del Plan General de Ordenación en fase de redacción, de tal

DILIGENCIA para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado por *el Ayto. Rius* de fecha **23 MAR 2004**



Memoria Urbanística



El Funcionario de Carrera,

manera que delimite áreas en la zona de El Rincón, según las distintas categorizaciones del suelo rústico contempladas en el Texto Refundido. En este sentido, el PIOT establece en el 2.2.7.7. las disposiciones particulares para el ámbito de El Rincón por lo cual se articularán los procedimientos de ejecución oportunos que garanticen la gestión integral de todos los recursos. En consecuencia, el Planeamiento General incluirá entre sus determinaciones medidas de cooperación interadministrativa y de coordinación de la actividad pública en sus distintas competencias, tales como áreas de gestión integrada o de análoga naturaleza y similares objetivos.

Asimismo el Planeamiento General adscribirá el ámbito Territorial de El Rincón, afectado por la Ley 5/1995, de 15 de julio, para la Ordenación de la zona de El Rincón, La Orotava, a la categoría de suelo rústico más adecuada.

Por tanto, y para dar cobertura a la financiación externa a la municipal, (Cabildo, Gobierno de Canarias) para la gestión y ejecución del Plan Especial, se delimitaría un área de gestión integrada (contemplada en el Texto Refundido) que posibilita la continuación de la figura del Consorcio (ente que recoge el citado texto).

Por tanto, el Plan General daría cobertura y establecería las determinaciones a la adaptación y revisión del vigente Plan Especial, que constituiría un instrumento de planeamiento especial de desarrollo del Plan General y recayendo las competencias para su aprobación en el Municipio.

A todas estas cuestiones cabe añadir el Acuerdo que el Consejo General del Consorcio en sesión celebrada el día Dieciocho de Julio de 2000, en el que tras analizar el Dictamen del Profesor Dr. Luciano Parejo, coinciden con carácter general atendiendo a que la intervención del Plan Especial de El Rincón se vincula exclusivamente al término municipal de la Villa de la Orotava y a que el instrumento adecuado sea un plan especial de carácter urbanístico, siguiendo en este cauce la Ley de Ordenación de El Rincón.

Tras el acuerdo de la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias en sesión celebrada el 23 de diciembre de 2003, el ámbito de El Rincón hasta tanto se apruebe el correspondiente Plan Territorial Especial quedará suspendido, manteniendo hasta entonces la ordenación aprobada por el Vigente Plan Especial derivado de la Ley 5/1992 de 15 de julio

el Ayto. Pto. de la Cruz



El Funcionario de Carrera,

2.7.3. Criterios de gestión

En las Áreas Agrícolas, con carácter general, los criterios de gestión en las áreas serán los que se contienen en el PIOT. La Administración Pública impulsará programas de actuación destinados a optimizar la potencialidad productiva de cada ámbito agrícola concreto, de acuerdo a las propuestas elaboradas por cada planeamiento de desarrollo, y en el marco del Plan de Desarrollo Agrario, y en los ámbitos agrícolas 2, primarán criterios de reactivación de las actividades agropecuarias tradicionales como creadoras y mantenedoras de un paisaje singular de gran valor ecológico y patrimonial, de acuerdo con lo previsto a tal efecto en el PIOT.

En las Áreas Naturales, Las administraciones públicas velarán muy especialmente por el mantenimiento y recuperación de los valores naturales de los espacios adscritos, para lo cual se arbitrarán cuantas medidas sean adecuadas para conseguir los objetivos de ordenación, preferiblemente mediante actuaciones integradas y coordinadas entre los distintos agentes intervinientes.

En las Áreas Forestales se impulsarán programas públicos de reforestación, mediante acuerdos de colaboración con los propietarios de los terrenos de valor forestal, o adquiriendo los terrenos si fuera preciso. El orden de prioridad en las actuaciones de reforestación se basará en el grado de abandono de los terrenos y la magnitud de la dinámica erosiva que sufran, estableciendo la adecuada estrategia temporal para permitir la continuidad de los usos agrícolas compatibles. Y en general, la Administración Pública propiciará la ubicación de usos recreativos, científicos y de educación ambiental en las áreas forestales potenciales frente a las existentes, dada la menor fragilidad de las primeras, su situación más periférica y su mayor facilidad de ordenación.

En las Áreas Litorales La Administración Pública propiciará el uso público de las ARH costeras; los planes de ordenación establecerán medidas de gestión adecuadas (entre ellas su vinculación con aprovechamientos urbanísticos exteriores) para facilitar la ejecución de sus propuestas y la participación de la comunidad en las plusvalías derivadas de éstas.

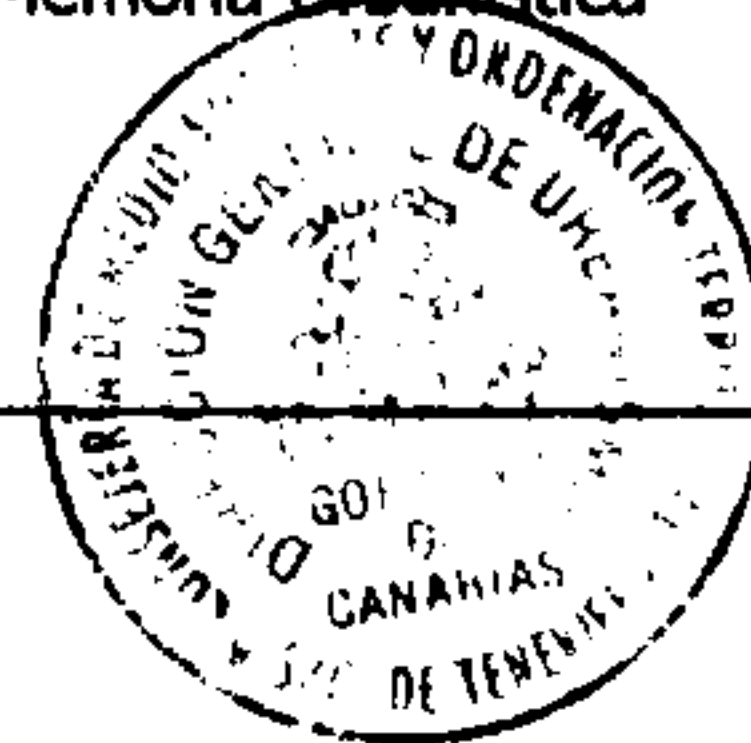
En los espacios litorales la Administración mantendrá criterios restrictivos para la autorización de actos de uso o intervención, asegurando la protección de sus valores.

En los asentamientos rurales la gestión será pública para la obtención de los espacios libres y para el viario e infraestructuras.

OBLIGACIÓN para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado por el Pleno de fecha 23 MAR 2004



Memoria Urbanística



El Funcionario de Carrera,

3. MEMORIA PROPOSITIVA DEL SUELO URBANO.

3.1. Consideraciones Generales.

Tras la redacción de la fase de Avance, con su preceptiva exposición pública y toma de conocimiento por el Pleno de la Corporación Municipal se establecieron los Objetivos y Criterios para la continuación de los trabajos de cara a esta fase de Aprobación Inicial.

Con base a dicho documento de Objetivos y Criterios, se plantea que en el suelo urbano, en general, el Plan procure adaptarse a la clasificación de Suelo Urbano heredado, ya que las previsiones anteriores han tenido dificultad de desarrollo y gestión, y en algunos casos se proponen cambios de clasificación o categorización, o incluso su desclasificación por no reunir los nuevos criterios del Texto Refundido de la Ley del Territorio y Espacios Naturales de Canarias.

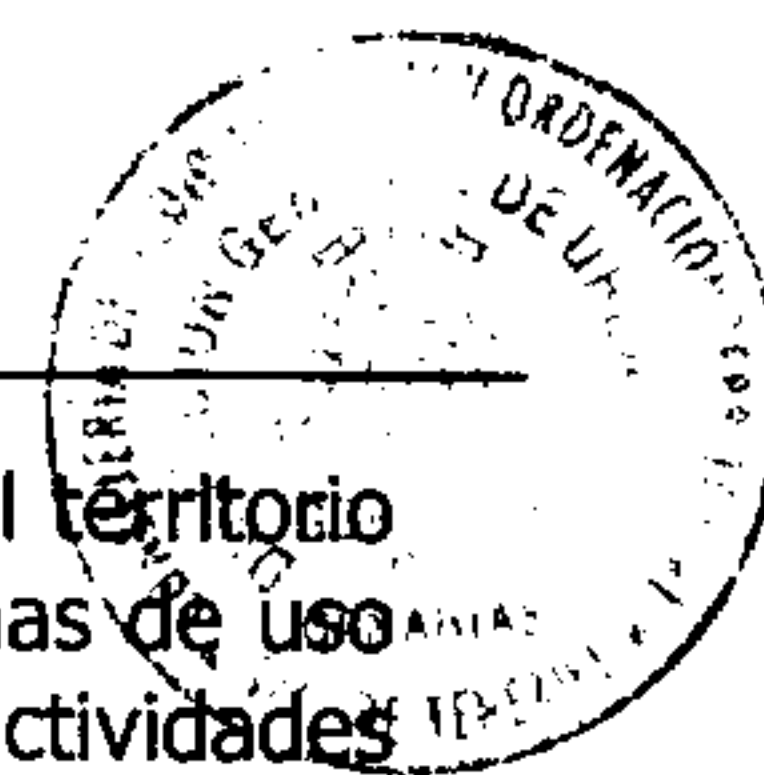
En ese sentido, se corrigen las tendencias actuales para promover una concentración de la edificación residencial que haga viable la prestación de servicios y equipamientos a los núcleos y, paralelamente, permita disminuir los impactos que genera el proceso de edificación disperso; también, incentivar desde la actuación pública un modelo más equilibrado de distribución territorial de la población.

Por tanto, la ordenación establecida dirige las dinámicas de crecimiento residencial hacia los núcleos existentes, propiciando la concentración de los procesos de crecimiento urbano con el objeto de completar y articular sus tramas urbanas y niveles de servicio, antes que hacia la conformación de nuevos enclaves, primando así, el desarrollo de aquellos núcleos que tengan una función dominante en el modelo de ordenación comarcal, desarrollando los criterios del PIOT, y a fin de reforzar la adecuada interrelación entre los núcleos residenciales y el resto de componentes de la estructura territorial, sobre todo las redes dotacionales y de infraestructuras y, entre éstas, especialmente las viarias.

Por otro lado, y de acuerdo con el Texto Refundido de la Ley del Territorio y Espacios Naturales de Canarias, atendiendo a los razonables crecimientos previsibles de la demanda, que no de población, de carácter residencial, terciario, industrial y turístico, se posibilita la existencia de suelo suficiente para el crecimiento residencial previsible, con márgenes de flexibilidad en el dimensionamiento, adecuando y vinculando la capacidad de cada área a la efectiva ejecución de los servicios y dotaciones necesarios.



El Funcionario de Carrera,



Asimismo se limitan las tendencias de ocupación edificatoria del territorio con viviendas dispersas, vinculando su admisibilidad sólo a formas de uso y disposición que sean compatibles y se supediten a las actividades rústicas o propias de los asentamiento rurales tradicionales.

3.2. Categorización del Suelo Urbano.

De acuerdo al Texto Refundido de la Ley del Territorio y Espacios Naturales de Canarias, el suelo urbano está integrado por:

- a) Los terrenos que, por estar integrados o ser susceptibles de integrarse en la trama urbana, el planeamiento general incluya en esta clase legal de suelo, mediante su clasificación, por concurrir en él alguna de las condiciones siguientes:
 - 1) Estar ya transformados por la urbanización por contar con acceso rodado, abastecimiento de agua, evacuación de aguas residuales y suministro de energía eléctrica, en condiciones de pleno servicio tanto a las edificaciones preexistentes como a las que se hayan de construir.
 - 2) Estar ya consolidados por la edificación por ocupar la misma al menos dos terceras partes de los espacios aptos para la misma, de acuerdo con la ordenación que con el planeamiento general se establezca.
- b) Los terrenos que en ejecución del planeamiento urbanístico hayan sido efectivamente urbanizados de conformidad con sus determinaciones.

Con base al mencionado Texto Refundido, el Plan General establece las siguientes categorías:

- a) Suelo urbano consolidado, integrado por aquellos terrenos que, además de estar ya transformados por la urbanización por contar con acceso rodado, abastecimiento de agua, evacuación de aguas residuales y suministro de energía eléctrica, en condiciones de pleno servicio tanto a las edificaciones preexistentes como a las que se hayan de construir, cuenten con los de pavimentación de calzada, encintado de aceras y alumbrado público, en los términos precisados por las Normas Técnicas del Planeamiento Urbanístico y el Plan General.
- b) Suelo urbano no consolidado por la urbanización, integrado por el restante suelo urbano.

El presente documento ha sido aprobado por el Ayto. Puro de fecha 23 MAR 2004



Memoria Urbanística



El Ayuntamiento de La Orotava, en su calidad de titular de la competencia de urbanismo, este Plan General diferencia en cualquiera de las dos categorías anteriores, delimitados en los planos de ordenación:

- a) El suelo de interés cultural, por contar con elementos de patrimonio arquitectónico o etnográfico, formen o no conjuntos y estén o no declarados bienes de interés cultural.
- b) El suelo de renovación o rehabilitación urbana, por quedar sujeto a operaciones que impliquen su transformación integrada.

3.3. Descripción de cada barrio o núcleo diferenciado

De acuerdo a los criterios expuestos en el apartado anterior, se ha categorizado como suelo urbano consolidado de interés cultural al ámbito redelimitado del Casco de La Villa, ámbito que es remitido a un Plan Especial de Desarrollo, con los objetivos y criterios que se especifican en la memoria de gestión y en el fichero de planes de desarrollo, y fundamentado en lo expuesto en el apartado de esta memoria referido al patrimonio.

Por otro lado, en el Barrio de La Vera, se ha delimitado un ámbito de suelo urbano no consolidado de renovación o rehabilitación urbana, que se remite a un plan especial de desarrollo, con los objetivos y criterios que se especifican en la memoria de gestión y en el fichero de planes de desarrollo, y fundamentado en la necesidad, derivada de la problemática detectada, de un estudio mas detallado y con un nivel de precisión mayor, que el propio de un plan general.

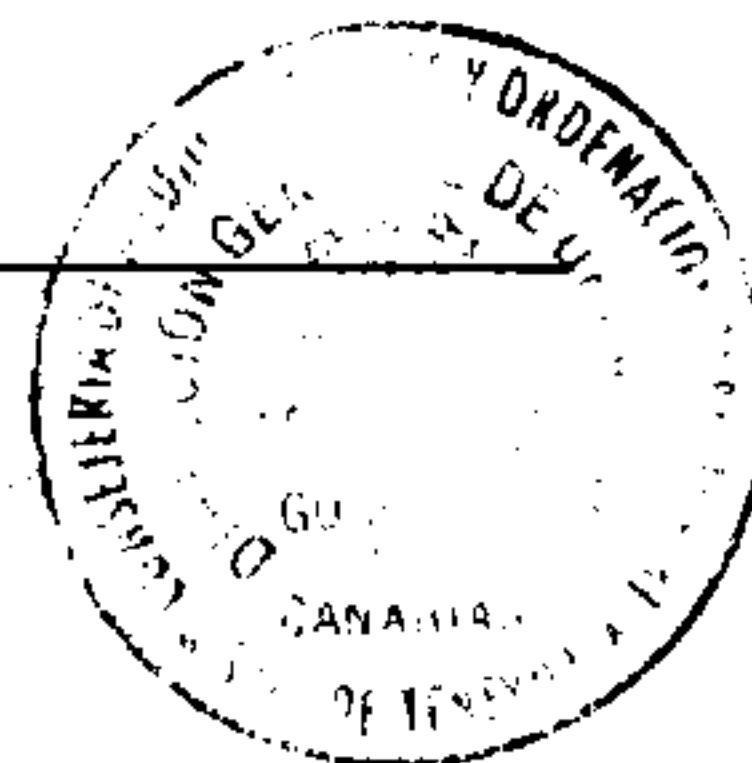
En los suelos urbanos no consolidados por la urbanización se han delimitado unidades de actuación, e incluidas en distintas áreas de ordenación, para su desarrollo y ejecución de acuerdo a las determinaciones del Texto Refundido. La relación de las unidades de actuación delimitadas están grafiadas en los planos de ordenación y son las especificadas en las fichas de la Memoria de Gestión.

3.4. Criterios de Gestión.

La gestión del desarrollo y ejecución del suelo urbano, se llevará a cabo a través de los mecanismos y procedimientos regulados en la legislación territorial y urbanística, mediante la creación de Unidades de Actuación, de una extensión superficial adecuada, para lograr su desarrollo unitario, y consolidar una actuación completa y autosuficiente desde el punto de vista de su funcionalidad, servicios y dotaciones y estructura urbana.



El Funcionario de Carrera,



4. MEMORIA PROPOSITIVA DEL SUELO URBANIZABLE.

4.1. Consideraciones Generales.

Tras la redacción de la fase de Avance, con su preceptiva exposición pública y toma de conocimiento por el Pleno de la Corporación Municipal se establecieron los Objetivos y Criterios para la continuación de los trabajos de cara a esta fase de Aprobación Inicial.

Con base a dicho documento de Objetivos y Criterios, se plantea que el suelo urbanizable se clasifique recuperando la continuidad del espacio urbano propio de la ciudad completa, teniendo en cuenta las consideraciones medioambientales, la situación y el grado de ejecución del planeamiento vigente, y poniéndoles en relación con el modelo global. Estos suelos se desarrollan bordeando los actuales límites del suelo urbano del casco y en este sentido, el desarrollo permisible se produce por yuxtaposición o sucesión continuada.

La ubicación de los nuevos crecimientos mediante suelo urbanizable en el borde del actual suelo consolidado y junto a la nueva vía de circunvalación, responde a dos criterios fundamentales.

En primer lugar completar los suelos vacíos junto al ya consolidado obteniendo la cesión de la mayor parte posible de los sistemas generales a cuenta de los aprovechamientos urbanísticos de los sectores de nueva creación.

Y en segundo lugar, para delimitar el crecimiento de nuevas edificaciones en el borde del suelo rústico y en la zona de contacto entre ambos suelos, el consolidado y el suelo libre de carácter agrario protegido. De esta manera, las edificaciones no permitidas en suelo protegido tienen espacio disponible para la construcción en el borde del mismo sin que se tengan que realizar grandes desplazamientos.

Las clasificaciones de nuevos sectores de suelo urbanizable se han reducido respecto del documento inicial del Avance, a los estrictamente necesarios para cumplir los objetivos antes citados, sin una mayor ocupación de los suelos rústicos existentes en los límites del conjunto urbano.

El presente documento ha sido aprobado por el Pleno de la Junta de Gobierno de la Villa de La Orotava, para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado por el Pleno de la Junta de Gobierno de la Villa de La Orotava, de fecha 23 MAR 2004.



Memoria Urbanística



El Funcionario de Carrera,

4.2. Categorización del Suelo Urbanizable

De acuerdo al Texto Refundido de la Ley del Territorio y Espacios Naturales de Canarias, el suelo urbanizable está integrado por:

Los terrenos que este Plan General adscriba, mediante su clasificación, a esta clase de suelo por ser susceptibles de transformación, mediante su urbanización, en las condiciones y los términos que determine. Asimismo, será en forma tal que sea contigua y no presente solución de continuidad alguna respecto de la de los terrenos clasificados como suelo urbano y de acuerdo, en todo caso, con los criterios establecidos por las Normas Técnicas del Planeamiento Urbanístico.

Por otro lado, los aprovechamientos asignados por el Plan General al conjunto de las diversas categorías de suelo urbanizable son los precisos para atender los razonables crecimientos previsibles de la demanda, que no de población, de carácter residencial, industrial, terciario y turístico, conforme a los criterios fijados por las Normas Técnicas de Planeamiento Urbanístico.

Con base al mencionado Texto Refundido, el Plan General establece las siguientes categorías:

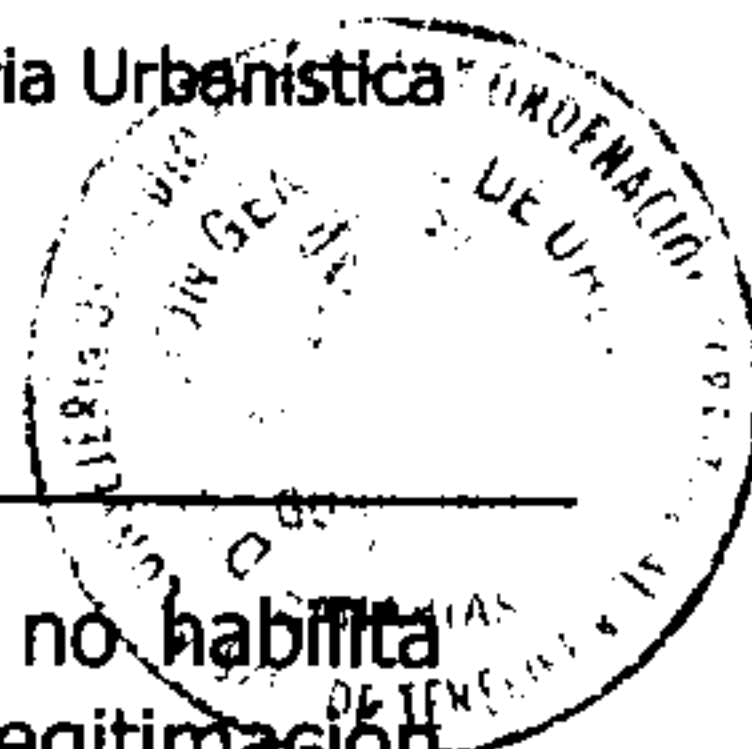
El suelo urbanizable se dividirá en sectorizado y no sectorizado, según se haya o no producido la delimitación de sectores.

El suelo sectorizado será ordenado cuando se haya producido directamente por éste Plan General, la ordenación pormenorizada que legitime la actividad de ejecución de los usos de carácter residencial no turísticos, industrial o terciario no estratégicos.

El suelo sectorizado será ordenado de ordenación incorporada, cuando provenga, la ordenación pormenorizada que legitime la actividad de ejecución de los usos de carácter residencial no turísticos, industrial o terciario no estratégicos, de un Plan General anterior o de una Modificación Puntual del mismo, y se encuentre en curso de desarrollo y cuente, al menos, con Aprobación Inicial anterior al presente Plan General.

Mientras esta ordenación no se hubiere producido, el suelo sectorizado quedará como no ordenado.

El suelo urbanizable no sectorizado en este Plan General adopta la categoría de Suelo Urbanizable Diferido, como tal es el caso del



El Funcionario de Carrera,

denominado "La Cañada". Esta categoría de suelo urbanizable no habilita por sí sola la transformación mediante la urbanización, cuya legitimación requerirá ser acreditada por nueva apreciación de la sostenibilidad del desarrollo urbanístico municipal. La reclasificación de este suelo a urbanizable sectorizado para uso principal residencial, industrial o terciario no estratégicos, deberá producirse mediante modificación del planeamiento general, si ya estuviera aprobada la totalidad del planeamiento de desarrollo del suelo previamente clasificado como urbanizable sectorizado para los usos previstos en el suelo a clasificar, o revisión en los restantes casos. Asimismo, requerirá la tramitación simultánea del Plan Parcial, que establezca su ordenación pormenorizada.

4.3. Descripción de los Sectores Delimitados.

Se han delimitado un conjunto de sectores de suelo urbanizable, con los criterios expuestos en el apartado anterior, y que se relacionan en la Memoria de Gestión Urbanística, tal y como queda reflejado en el fichero de suelos Urbanizables.

4. 4. Criterios de gestión.

La Administración Municipal tiene como deber el velar por la preservación estricta de los ámbitos de suelos urbanizables, en tanto no se concreten las iniciativas para su desarrollo, evitando usos o intervenciones que pudieran comprometer su destino final y ejerciendo, si conviniera, medidas de intervención a fin de garantizar su disponibilidad.

Si la iniciativa privada no cumple con los plazos previstos para el desarrollo de estos suelos urbanizables, la Administración Municipal asumirá la iniciativa de los procesos de transformación de estos ámbitos, garantizando que su desarrollo se ajusta a los objetivos que justifican su interés estratégico.

La Administración Municipal dirigirá, preferentemente, hacia estos ámbitos sus actuaciones sectoriales con incidencia territorial, en materias tales como política de suelo y vivienda, equipamientos, etc.

La ubicación de los nuevos crecimientos mediante suelo urbanizable en el borde del actual suelo consolidado y junto a la nueva vía de circunvalación permite obtener la cesión de la mayor parte posible de los sistemas generales a cuenta de los aprovechamientos urbanísticos de los sectores de nueva creación.

DILIGENCIA: para hacer constar que el presente

documento ha sido aprobado por

de fecha 23 MAR 2004

el Auto. Hecho



Memoria Urbanística



El Funcionario de Carrera.

5. MEMORIA PROPOSITIVA FUERA DE ORDENACIÓN COMO SITUACIÓN LEGAL

5.1. Concepto, Limitaciones y Actuaciones.

Entre otros, los efectos de la aprobación definitiva del Plan General de Ordenación supone la vinculación de los terrenos, las instalaciones, las construcciones y las edificaciones al destino que resulte de la clasificación y calificación, y su sujeción al régimen urbanístico que consecuentemente les sea de aplicación. Esto implica, naturalmente, la obligatoriedad del cumplimiento de sus disposiciones por las Administraciones y los particulares, siendo nulas cualesquiera reservas de dispensación.

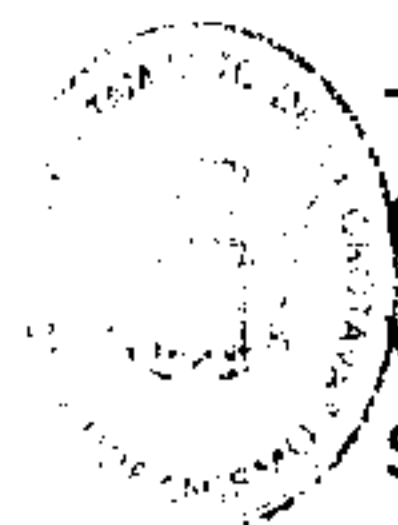
Por tanto las instalaciones, construcciones y edificaciones, así como los usos o actividades, existentes al tiempo de la aprobación definitiva del Plan General que resulten disconformes con sus disposiciones quedarán en la situación legal de fuera de ordenación.

Esto supone que las Normas del Presente Plan General definirán el contenido de dicha situación legal de fuera de ordenación y, en particular, los actos constructivos y los usos de que puedan ser susceptibles en las correspondientes instalaciones, construcciones y edificaciones.

Con todo ello, lo que se pone de relieve es que aprobado un Plan General de Ordenación produce efectos retroactivos respecto de las edificaciones y usos anteriores, de tal manera que están destinadas a su desaparición, salvo en aquellas que no supongan modificación sustancial del modelo estructural del Plan. Ahora bien, en contra puede aducirse que aquellas edificaciones siguen en vigor y no hay obligación de demolerlas.

Tal es el régimen general contenido en la legislación, pero cabe la modulación de sus efectos y la matización de su aplicación por parte del Plan General, de tal manera que establecemos una gradación del Fuera de Ordenación en grave y leve, en el sentido expuesto y pretendido.

En las Normas de este Plan General se definirá la gradación mencionada y se indicará aquellas obras de ornato, higiene y conservación que pueden llevarse a cabo en las edificaciones sobre las que recae situación legal de fuera de ordenación, así como la prohibición de las obras que supongan consolidación, aumento de volumen y edificabilidad, modernización o incremento de su valor de expropiación.



El Funcionario de Carrera

Como situaciones singulares por un lado, serán aquellas edificaciones de valor etnográfico o arquitectónico, catalogadas, y que se encuentren en situación legal de fuera de ordenación, en las que cabrá la rehabilitación y , excepcionalmente incluir obras de ampliación indispensables para el cumplimiento de las condiciones de habitabilidad; y por otro lado , aquellas edificaciones en situación de fuera de ordenación que resulten afectados por una obra pública, será posible su reconstrucción mediante el instrumento urbanístico del Proyecto de Actuación Territorial.

5.2. Catálogo relativo a edificaciones no amparadas por el planeamiento.

El Decreto 11/1.997, de 31 de Enero reguló la constitución de un Censo de Edificaciones no amparadas por Licencia, derivado de la existencia de un gran número de edificaciones en el territorio de la Comunidad Autónoma de Canarias que contravienen la ordenación urbanística vigente y los efectos de índole socioeconómica que derivarían de aplicar las procedentes medidas de restablecimiento de la realidad física alterada ilícitamente, requirieron el estudio de las posibles alternativas que legal o reglamentariamente puedan darse a la situación creada.

El censo de tales edificaciones que hayan sido erigidas con anterioridad a la entrada en vigor del Código Penal, constituyó un instrumento de análisis necesario para estudiar, con cierto rigor, la entidad y casuística de la problemática planteada, además de permitir ceñir la misma hasta un determinado hito temporal.

Como resultado de los Censos en cada Municipio, se elaboró un Documento, que se anexa a éste Plan General, de Información y Análisis que oriente de forma previa a la toma de decisiones Municipales, facilitando y ofreciendo un estudio de posibles orientaciones alternativas de legalización que desde el punto de vista de las leyes o reglamentariamente, puedan darse a la situación creada.

El Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y Ley de Espacios Naturales de Canarias , Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de Mayo, retoma el mandato del Decreto 11/97, en el sentido de que el El Plan General o, en su caso, un Plan Especial de Ordenación que lo desarrolle, deberá contener un catálogo comprensivo de las edificaciones censadas 11/1997, de 31 de enero, que, de conformidad con la revisión o modificaciones del planeamiento que en el mismo se aluden, no quedaran comprendidas en suelo urbano o rústico de asentamiento o que, aun en estos supuestos, resultaran disconformes con el nuevo planeamiento.

Presidencia para tener constancia que el presente documento ha sido aprobado por el Auto Pleno de fecha 23 MAR 2004



Memoria Urbanística



El Funcionario de Carrera,

Para ser incluidas en el Catálogo, las edificaciones deberán cumplir los siguientes requisitos:

- a) Estar destinadas a uso residencial, agrícola o ganadero.
- b) Estar en condiciones suficientes de estabilidad, seguridad y dimensiones en relación al uso a que se destinen, o que el coste de las obras precisas para adecuarlas a dicho uso sea porcentualmente inferior al que definen los supuestos de ruina conforme al Texto Refundido.
- c) Reunir las condiciones de adecuación territorial y urbanística al entorno en el que se ubican, en los términos que defina para cada área el planeamiento de ordenación urbanística al que alude esta disposición. En todo caso, no serán susceptibles de cumplir este requisito los supuestos contemplados en el artículo 8 del Decreto 11/1997 y su modificado por el Decreto 94/1997.

Una vez incluidas en el Catálogo se podrá solicitar autorización del uso a que se destine, conforme a los requisitos relacionados y previa realización de las obras que sean precisas a tal efecto.

La complejidad y casuística de las Edificaciones Censadas en el Municipio de La Orotava derivadas de la dispersión de las mismas, exige un nivel de trabajo pormenorizado que, lejos de la precisión y escala de trabajo del Plan General, requiere un mayor acercamiento al problema y sus soluciones, por lo que desde el Plan General se determina la redacción de un Plan Especial con el solo objetivo de cumplir el mandato del Decreto 11/97, que el Texto Refundido hizo suyo.



El Funcionario de Carrera,

6. MEMORIA PROPOSITIVA DE LOS SISTEMAS GENERALES DE INFRAESTRUCTURAS

6.1. Consideraciones Generales.

Tras la redacción de la fase de Avance, con su preceptiva exposición pública y toma de conocimiento por el Pleno de la Corporación Municipal se establecieron los Objetivos y Criterios para la continuación de los trabajos de cara a esta fase de Aprobación Inicial.

Con base a dicho documento de Objetivos y Criterios, se plantea que es razonable pensar que en un territorio donde solo el sistema viario tiene que resolver todas las demandas relacionadas con la movilidad terrestre, se ha de aumentar su nivel de respuesta y complejidad.

Los criterios para definir la estructura viaria propuesta son el establecer un sistema viario en anillo que facilite los desplazamientos y de los diferentes núcleos o entidades poblacionales dentro del término municipal, sin que sea necesario utilizar la Autopista TF-5 como parte del anillo. Asimismo se utilizan las carreteras existentes como de interconexión del territorio con el sistema viario en anillo. En cuanto al casco con la mejora de los accesos, desde la TF-5, la Vía Diagonal, que este plan deprime y hace subterránea en el discurrir por Villa Arriba y Villa Abajo, y la Vía de Circunvalación, descongestionan el tráfico interior del casco, con lo que es factible la peatonalización de determinadas vías.

En el suelo rústico no se crean infraestructuras viarias nuevas, así como en medianías, de tal manera que la edificación no se vertebral en ellas, Por lo tanto se mantiene el uso de la carretera de Las Cañadas, la de medianías, la de La Perdoma y la rectificación y mejora de la vía de La Luz, evitando así crear corredores horizontales y nuevos ejes verticales.

6.2. Situación Actual

La red viaria de La Orotava ha estado tradicionalmente apoyada en el sistema de carreteras existentes. A partir del acceso territorial de la Autopista TF-5 se define una red de carreteras que organiza el tráfico en el entorno del Valle. La carretera TF-21, antigua carretera general ha sido hasta ahora la configuradora del acceso al casco, convirtiéndose con el paso del tiempo en un eje vertebrador del suelo urbano, con la problemática añadida de ser el principal acceso al Parque Nacional. Esto significa que a los tráficos interiores de los barrios altos han de sumarse los generados por los citados accesos al Parque Nacional. En la actualidad

MEMORIA para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado por el Ayto. Pleno de fecha 23 MAR 2004



El Funcionario de Carrera,

se está adaptando el proyecto de mejora de esta vía por el Cabildo Insular, estando prevista su ejecución para el año 2003.

Además de esta vía, la TF-217 paralela a la autopista y que permite el acceso a Risco Caído y al Rincón por la TF-176. La carretera de acceso desde el cruce de El Ramal hasta la Plaza de La Paz en el Casco, la Tf-211.

Tangencialmente al municipio se desarrolla la carretera TF-31 de acceso al Puerto de La Cruz y que sirve de nexo de unión con el citado municipio.

También existen tres elementos de la red viaria que conforman tres ejes horizontales que son la carretera de La Luz (TF-322), la carretera de La Perdoma (TF-324) y la carretera de Benijos (TF-326). Estas vías tienen el carácter de urbanas en los tramos originales y que forman parte ya del sistema viario urbano y que dejan ser consideradas como tales.

También existe otro eje horizontal aunque de menor importancia y claramente de carácter local como es el caso de la carretera de Midianías.

6.3. Las Nuevas Propuestas

A este sistema viario ya existente se le añaden nuevas propuestas, algunas ya en trámite como es el caso del enlace con Opuntia.

Las nuevas propuestas, pretenden formar un Sistema Radical junto con las vías existentes que tienen su punto de unión en el encuentro con la vía de circunvalación propuesta por este Plan General.

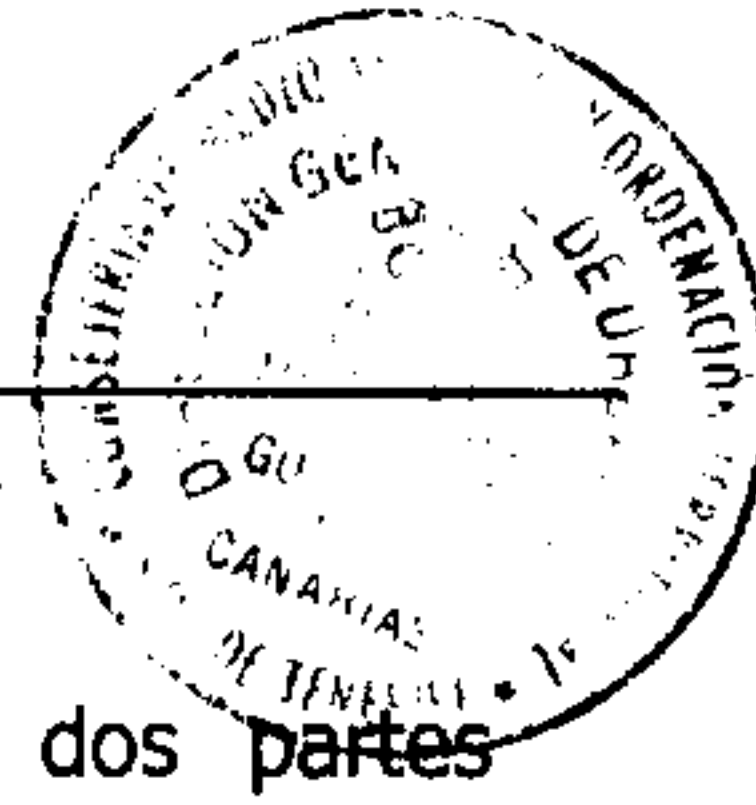
De esta manera la vía de circunvalación del sistema sin entrar en el sistema viario local, más propio de los tráficos interiores, y descongestionando calles como La Carrera, San Francisco, León, Carrero Blanco, etc.

A este anillo se le unen tres vías que conforman el sistema radial citado: la vía de acceso de la autopista hasta la carretera de La Luz, denominada como de Los Martillos; la vía de enlace al recodo y sector de Opuntia y por último la ejecución de la prolongación de Emilio Luque hasta la nueva vía de circunvalación en la zona de los Frontones.

La vía de la Cruz de Los Martillos permitirá el enlace, sin utilizar la autopista, desde el casco hasta el Sector 10 donde se ha confirmado una gran zona de atracción comercial y de ocio.



El Funcionario de Carrera



6.4. La Vía de Circunvalación

La vía propuesta por el Plan General tiene claramente dos partes diferenciadas, tanto por su trazado y concepto como por su manera de gestionarse urbanísticamente.

La primera parte de la vía es claramente un Sistema General de la red viaria, tanto por su trazado como por su ejecución y gestión.

Esta primera parte está formada por los tramos 1 al 6 y que se describen a continuación.

El tramo 1 discurre desde la autopista TF-1 por la zona del Barranco la Arena hasta el paseo de las Arucarias, donde a través de una rotonda se podrá acceder al casco a través del Paseo Domínguez Afonso. Se obtendrá el suelo por expropiación y se ejecutará por la administración pública.

Tras el acuerdo de la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias en sesión celebrada el 23 de diciembre de 2003, los dos ámbitos, correspondientes al tramo 1 y tramo 2 descritos anteriormente, delimitados en el plano adjunto al Informe emitido por el Cabildo Insular de Tenerife a fin de que el Ayuntamiento, en coordinación con la Consejería de Obras Públicas del Gobierno de Canarias y el Cabildo de Tenerife, precisen el trazado, las rasantes, las secciones y las condiciones de borde de estos viarios, así como los encuentros con las tramas urbanas adyacentes.

El tramo 2 continúa a partir del anterior hasta el enlace con la carretera TF-21 por encima del recodo. Este tramo contiene el otro acceso importante al casco a través de la prolongación de la calle Emilio Luque. Este enlace se produce en una rotonda que se ha diseñado lateralmente a la carretera para fomentar el acceso directo hasta la TF-21 como un desvío de la misma. Se obtendrá el suelo por expropiación y se ejecutará por la administración pública.

El tramo 3 parte desde el anterior hasta el Camino Polo y está incluido a los efectos de la obtención del suelo en el Suelo Urbanizable Sectorizado No Ordenado de Blas Luis, ejecutándose la vía por la administración pública.

El tramo 4 discurre desde el anterior hasta la rotonda del Camino La Sierra, donde se un acceso importante a la parte alta del casco, la Villa de Arriba.



~~El Funcionamiento de Carrera~~

El tramo 5 parte del anterior hasta la rotonda de Candelaria del Lomo facilitando otro acceso para la zona alta del casco.

El tramo 6 discurre desde el anterior hasta la rotonda de San Antonio, donde enlaza con la carretera de La Perdoma, permitiendo que los tráficos que hasta ahora entraban en el casco para poder cruzarlo a partir de la misma pueden ser desviados por fuera reduciendo las molestias y mejorando los tiempos de traslado de una zona a otra.

El suelo de los tramos 4,5 y 6 se obtendrá por expropiación y la vía se ejecutará por la administración pública.

La segunda parte de la vía de circunvalación discurre por el interior de sectores de suelo urbanizable, enlazando la citada rotonda de San Antonio con la carretera de La Luz a través de los Sectores Tafuriaste, San Antonio y Lercaro.

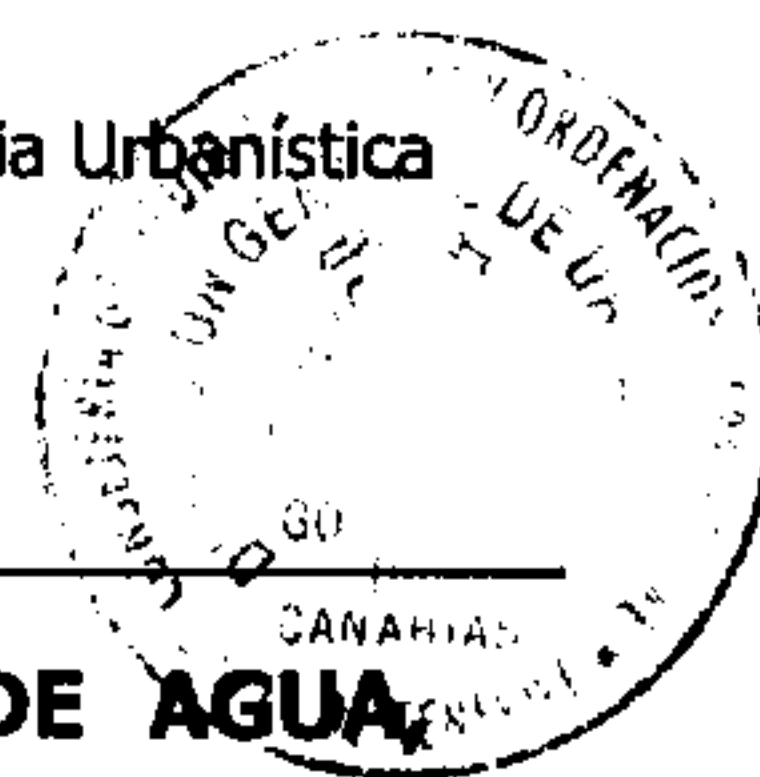
Desde la carretera de La Luz hasta el enlace del Mayorazgo con la TF-5 discurre en parte por el Sector de la Playita y en parte por la rambla ya ejecutada del Plan Parcial El Mayorazgo.

Desde la rotonda que se crea nueva junto al enlace continúa por el Sector de San Felipe hasta el enlace de El Ramal.

Desde el enlace de El Ramal se cierra el anillo hasta Paseo Domínguez Afonso y el Paseo Las Araucarias por dos caminos, de El Ramal hasta la Plaza de la Paz y por otra parte a través de la urbanización de las Palmeras enlazando con el Sector de Suelo Urbanizable de Risco Caído.

Toda esta segunda parte de la vía no se considera Sistema General ya que en realidad se trata de una propuesta de ordenación que permite, utilizando los viarios interiores de los Sectores, completar el anillo con el carácter de vías urbanas integradas en la trama de cada una de las zonas, otorgándole el carácter de vía urbana y no de carretera o vía rápida.

Para conseguir este efecto se ha dispuesto una sección total entre alineaciones de parcela de 20 metros. Se prevén dos aceras de 2,50 metros de ancho con árboles, dos calzadas de 6 metros en cada sentido y una rambleta central de 3 metros con árboles a todo lo largo del recorrido.



El Funcionario de Carrera,

7. MEMORIA PROPOSITIVA DEL ABASTECIMIENTO DE AGUA, SANEAMIENTO Y RED ELÉCTRICA.

La actividad urbana demanda gran cantidad de volúmenes crecientes de agua, que a su vez devuelven al sistema caudales igualmente crecientes de aguas residuales, que si no son depurados adecuadamente provocan problemas de contaminación. Asimismo, resulta imprescindible y urgente la depuración de las aguas residuales y su reutilización en la agricultura o en el riego. Por tanto en este sentido se presenta como modelo global de ocupación del suelo Urbano y Urbanizable (con ordenación detallada) en un planteamiento de continuidad, que favorece el desarrollo racional y de menor bajo coste de la red de abasto de agua y de la red de saneamiento. Este último debe tener un planteamiento comarcal y diseñar la red utilizando la depuradora de la central del Puerto de La Cruz .

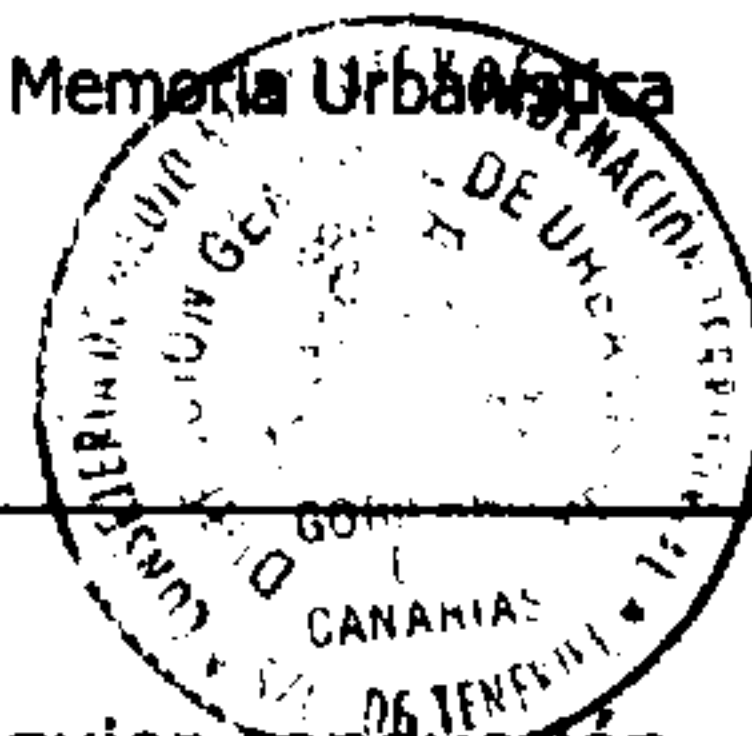
El modelo planteado favorece la racionalización y desarrollo de los tendidos eléctricos en los cascos y zonas ampliadas. En cuanto a los tendidos entre entidades de población y en tanto no se apruebe el Plan Especial de Corredores de Transporte de Energía Eléctrica, se prohíbe nuevos tendidos eléctricos aéreos a través de cualquier área, sea agrícola, paisajística, forestal, etc. Asimismo las conducciones de servicios que discurran a lo largo de las carreteras se contemplarán con el proyecto de aquellas y serán subterráneas.

El Plan preverá, en su caso, la canalización de las conducciones de servicios y el soterramiento de las existentes, así como las reservas de suelo para los correspondientes nodos.

En cualquier caso, previamente a la construcción de cualquier conducción o nudo de servicio se requerirá la resolución favorable de la correspondiente Declaración de Impacto.

El modelo planteado favorece la racionalización y desarrollo de los tendidos eléctricos en los cascos y zonas ampliadas. En cuanto a los tendidos entre entidades de población y en tanto no se apruebe el Plan Especial de Corredores de Transporte de Energía Eléctrica, se prohíbe nuevos tendidos eléctricos aéreos a través de cualquier área, sea agrícola, paisajística, forestal, etc. Asimismo las conducciones de servicios que discurran a lo largo de las carreteras se contemplarán con el proyecto de aquellas y serán subterráneas.

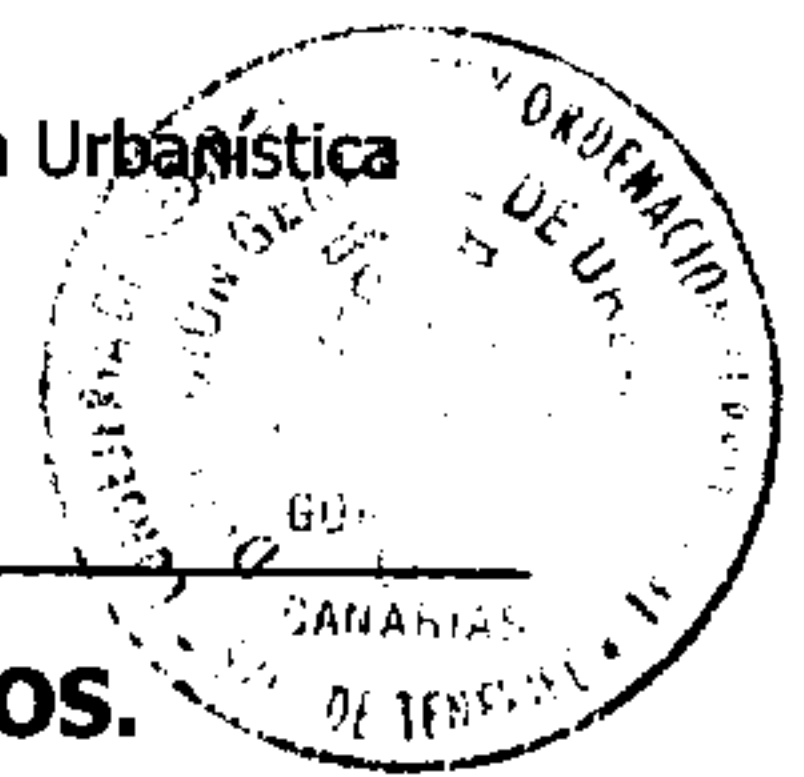
El Plan preverá, en su caso, la canalización de las conducciones de servicios y el soterramiento de las existentes, así como las reservas de suelo para los correspondientes nodos.



DILIGENCIA: para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado por el Auto. Pers de fecha 23 MAR 2004



~~El Funcionario de Carrera,~~



El Funcionario de Carrera,

8 MEMORIA PROPOSITIVA DEL VERTIDOS DE ESCOMBROS.

La solución adoptada pasa por rechazar la utilización de los barrancos de La Orotava como puntos de vertido de escombros. La condición como cauce natural de estos hitos geomorfológicos, que en el caso del Valle constituye una red de barrancos poco evolucionados, geomorfológicamente jóvenes y en proceso de formación, aumentan el riesgo potencial ante las lluvias torrenciales.

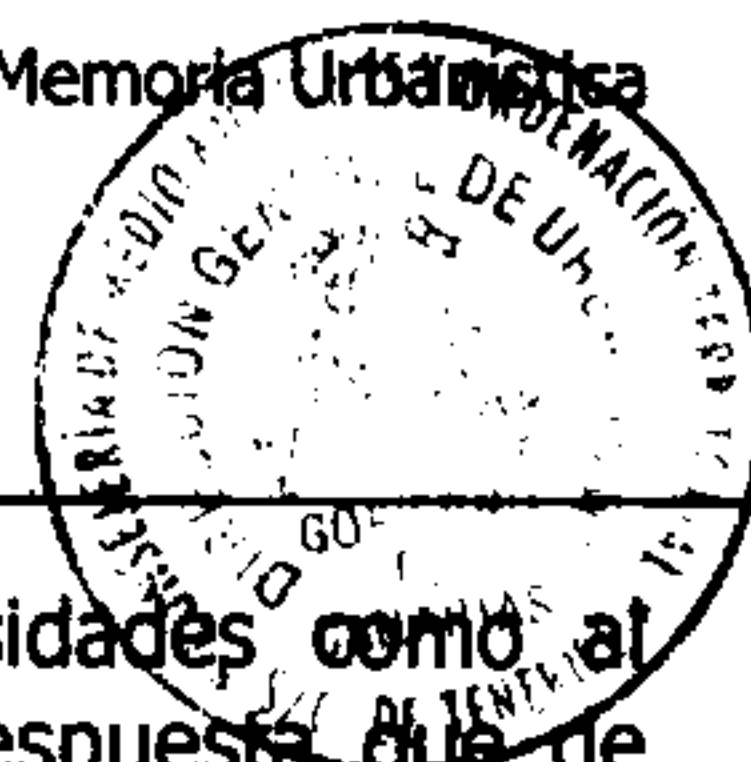
Los relatos históricos de los temporales sufridos en 1826 y 1968 son suficientemente clarificadores en cuanto al alcance de las consecuencias geomorfológicas y de riesgo para las personas, que estas catástrofes naturales pueden tener.

La solución al vertido de escombros debe estar encaminada hacia otro tipo de propuestas alternativas, ambientalmente mejores, que la ocupación de los cauces de los barrancos. Entre ellas se baraja la posibilidad de utilizar como punto de vertido lugares que han sido explotados como canteras y donde el vertido de escombros formaría parte de un proyecto de rehabilitación y restauración del medio degradado. También se prevé la posibilidad de crear puntos temporales de vertidos donde esté previsto la realización de obras de carácter público; en las que por su naturaleza y superficie, sea preciso el relleno y este pueda realizarse con escombros procedentes de otras obras.

No obstante, el depósito y tratamiento de escombros es un problema grave de ámbito insular, siendo a este el nivel donde se deben establecer soluciones. Al igual que se han fijado políticas de tratamiento y recogida de residuos sólidos, para el vertido de escombros se deben impulsar políticas similares y apostar por un Plan Insular coordinador de la gestión y tratamiento de los vertidos.

La coordinación a nivel insular tendría efectos ambientales positivos múltiples, desde un abanico mayor de posibles puntos de vertidos, pasando por una mejor planificación de la red de itinerarios de comunicación con los puntos de vertidos y reducción de vertidos incontrolados, hasta un menor impacto paisajístico.

El Plan Insular debe ir acompañado, además, de una serie de medidas directas, compensatorias para los municipios afectados o ayudas al transporte para los municipios más alejados de los puntos en funcionamiento, así como impulsar, con el tiempo, un servicio de recogida de escombros.



Dada la repercusión insular, tanto en cuanto a necesidades como al ámbito de influencia, corresponde al Cabildo dar una respuesta que de solución al problema de los vertidos de escombros. Hoy en día, el sector de la construcción se encuentra en un pico de producción que se augura mantener durante los próximos años. Este puede tener consecuencias ambientales considerables de no contarse con puntos debidamente acondicionados y autorizados donde se depositen los escombros procedentes de las obras.

En tanto en cuanto no se redacte por parte del Cabildo el Plan Insular de Vertidos, desde este Plan se tolera la instalación de un punto de vertido y tratamiento de escombros en el área de Suelo Rústico de Protección Territorial situado bajo la autopista TF5 y junto al margen izquierdo del nudo de acceso al casco por El Mayorazgo. Esta localización es la única idónea y tolerada derivada de las ventajas de accesibilidad por la proximidad al nudo de la autopista TF5 y por sus características topográficas que impiden su visión y por tanto minimiza el impacto paisajístico visual. En todo caso, esta propuesta para ubicación deberá contar con el preceptivo estudio de impacto ambiental de la instalación y cumplir la legislación sectorial vigente.

DILIGENCIA para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado por el *Anteo Pleno* de fecha **23 MAR 2004**



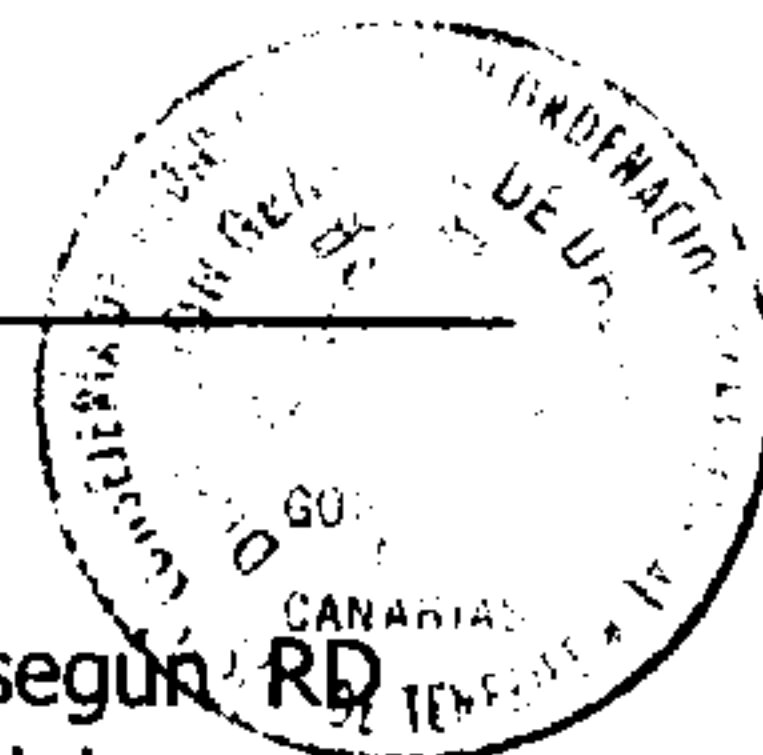
El Funcionario de Carrera.

El Ayto. Orotava



El Funcionario de Carrera

9. MEMORIA PROPOSITIVA DE PATRIMONIO.



Actualmente el centro Histórico de la Villa está declarado, según RD 10.XII.1976, como Conjunto Histórico-Artístico. Desde un principio, esta declaración originaba una situación de aparente y relativa desigualdad para la globalidad del patrimonio de La Orotava, pues dividía artificialmente la Ciudad Histórica en dos, protegiéndose la zona de la Villa de Abajo, más rica en edificios domésticos y religiosos, y creando artificialmente una denominada "zona de respeto", que abarcaba el barrio del Farrobo, más modesto en sus valores artísticos pero con enormes riquezas ambientales y etnográficas.

Esta división no sólo dejaba fuera uno de los ámbitos urbanos más destacados como recurso ambiental y cultural, sino que privan de protección alguna gran cantidad de elementos situados en las inmediaciones de la Ciudad.

Posteriormente, con la Ley 16/1985 de Patrimonio Histórico Español, el Conjunto Histórico Artístico pasa a denominarse Bien de Interés Cultural (BIC), según queda recogido en su disposición adicional primera. En esta Ley, también se establece la obligación de redactar un Plan Especial, con la finalidad de establecer las medidas de ordenación necesarias para la conservación y valoración del Conjunto, obligando de igual forma la realización de una catalogación de los elementos unitarios que forman dicho Conjunto.

Con la Ley 4/1999 de Patrimonio de Histórico de Canarias queda claro que debe redactarse un Plan Especial de Ordenación para el Conjunto Histórico Artístico de manera separada del Plan General, y que se desarrolla en nuestro caso de forma simultánea. En éste sentido el Plan General categoriza una redelimitación del Casco de La Villa, como suelo urbano de interés cultural y remite a al mencionado Plan Especial su ordenación pormenorizada y la elaboración de un Catálogo.

Ahora bien , desde la información urbanística recabada en el Avance, se constata la existencia de una cantidad importante de elementos e inmuebles con un alta valor patrimonial , por lo que se aborda la necesaria redacción de un Catálogo de "extramuros", exterior al ámbito redelimitado del Casco.

Este documento del Plan General de Ordenación de La Villa de La Orotava constituye una catálogo arquitectónico del municipio donde se recogen aquellos inmuebles y espacios singulares que por sus valores arquitectónicos, históricos o etnográficos merecen su preservación,

El IGEOTIA para hacer constar que el presente
documento ha sido aprobado por *el Auto Pleno*
de fecha **23 MAR 2004**



Memoria Urbanística



El Ayuntamiento de La Orotava

estableciéndose el grado de protección y los tipos de intervención permitidos en cada presupuesto.

El Marco Jurídico de este Catálogo corresponde a la Ley 4/1999, de 15 de Marzo, de Patrimonio Histórico de Canarias, así como también al Texto Refundido de la Ley del Territorio y Ley de Espacios Naturales de Canarias, Decreto Legislativo 1/2000 de 8 de Mayo. La relevancia del patrimonio histórico cultural del Casco de La Villa desplaza al existente en el resto del Término Municipal a un inaceptable segundo plano. Con el objetivo de recuperar esta situación se elabora el presente Catálogo, que pone de manifiesto un legado patrimonial de destacado valor, herencia de la elaborada ocupación y transformación que ha sufrido el territorio a lo largo de siglos de una intensa explotación agrícola.

La elaboración de este Catálogo se ha basado en el reconocimiento sobre el propio terreno de los elementos patrimoniales y en las oportunas consultas bibliográficas y de archivos.

El resultado de la información y captación de datos sobre el Término Municipal queda reflejado en el conjunto de fichas anexas que conforman el Catálogo y que recogen de manera individualizada las características de cada uno de los elementos patrimoniales identificados.

Queda completado el conjunto de fichas con una serie de planos a escala 1/2000, en los que se refleja la ubicación de dichos elementos.

Las fichas que conforman el catálogo contienen datos sobre cada uno de los elementos catalogados, cuya interpretación responde a los siguientes pautas:

Identificación

La identificación de cada uno de los elementos que se han considerado de interés patrimonial dentro del Municipio queda reflejada en la ficha en base a los siguientes criterios.

Denominación: Corresponde al nombre de la edificación o elemento en el caso de que lo tuviera.

Dirección: Corresponde a la indicación de la calle, vía, etc. con inclusión de su número de gobierno.

Sector: Corresponde a la zona en la que se ubica el elemento patrimonial considerado.

PROYECTO de Plan General de Ordenación de la Villa de La Orotava que el presente documento ha sido aprobado por el Ayuntamiento de La Orotava de fecha 23 MAR 2004



Memoria Urbanística



El Funcionario de Carrera,



Referencias Catastrales: Corresponde al número para su localización en el Catastro.

Coordenadas UTM: Corresponde a una referencia cartográfica para su localización exacta en planos y mapas.

Situación Administrativa: corresponde a su situación referida a la clasificación de Bien de Interés Cultural.

Datos Históricos

Constituye información relativa a su antigüedad, construcción, propietarios, relación con el uso tenido a lo largo de su historia, etc.. En suma, un conjunto de referencias históricas relevantes de cada inmueble.

Datos Arquitectónicos

Constituye la información relativa a las características formales, tipológicas, funcionales, etc., con indicación de elementos arquitectónicos relevantes.

Información Descriptiva

Constituye la información relativa a elementos estructurales (cimentación, estructura portante, etc.) o elementos exteriores (carpinterías, fachadas, cubierto, elementos ornamentales, etc.); elementos interiores (patios, techos, artesonado, elementos de ornato, pavimentos, etc.); dotación de instalaciones (redes de agua, saneamiento, electricidad, telefonía y protección de incendios).

Información de uso

Información relativa a los distintos usos existentes en los inmuebles (residencial, comercial, turístico, cultural, etc.)

Régimen de propiedad

La definición de la propiedad se circunscribe a la constatación de su carácter público o privado. Objetivo este que se relaciona con las fórmulas de gestión más adecuadas para la preservación de dichos elementos patrimoniales.

señalando para hacer constar que el presente
documento ha sido aprobado por el Auto Pleno
de fecha 23 MAR 2004



Memoria Urbanística



El Funcionario de Carrera Valoración del Inmueble

Constituye una sucinta estimación que confiere a los elementos catalogados la necesidad de protección y conservación.

Esta estimación se enmarca en los aspectos etnográficos, arquitectónicos, artísticos e históricos.

Tipo de Intervención

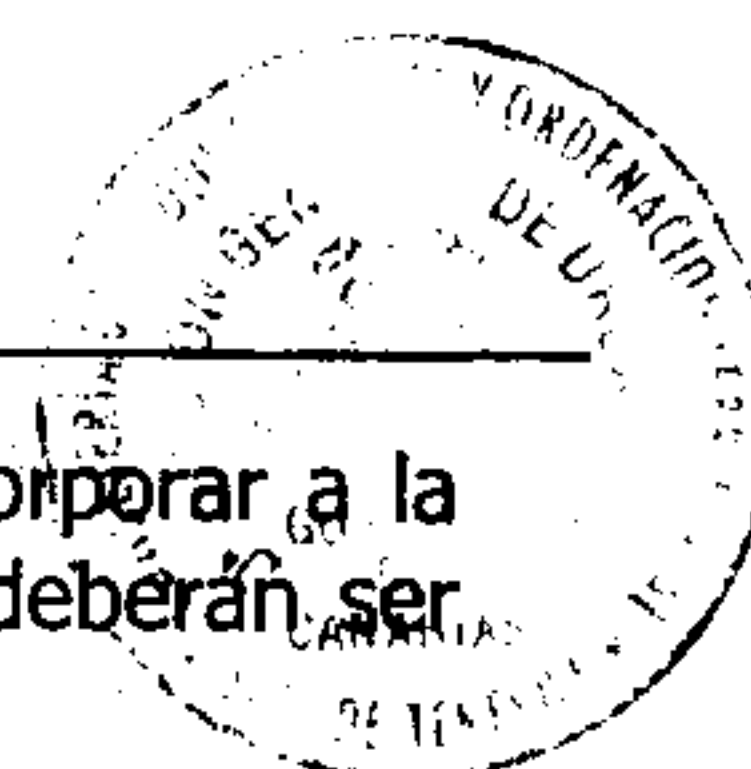
Indicación de las intervenciones permitidas en cada uno de los elementos patrimoniales catalogados. Estas intervenciones se tipifican las siguientes:

- a) Son medidas de Conservación las que tienen por finalidad la realización de estrictas actuaciones de mantenimiento, en cumplimiento de las obligaciones de los titulares o poseedores de los bienes sobre las condiciones de seguridad, salubridad y ornato de las edificaciones, así como las reparaciones y reposiciones de las instalaciones.
- b) Son intervenciones de Restauración aquellas que pretenden, mediante una reparación o reposición de elementos estructurales o accesorios del edificio, restituir sus condiciones originales, sin incluir aportaciones que deterioren los valores que motivaron su catalogación.
- c) Son intervenciones de Consolidación las que tienen por objeto el afianzamiento y refuerzo de elementos estructurales e instalaciones para asegurar la estabilidad y adecuado funcionamiento del edificio en relación con las necesidades del uso a que sea destinado.
- d) Son intervenciones de Rehabilitación las de adecuación, mejora de las condiciones de habitabilidad o redistribución del espacio interior, manteniendo las características tipológicas del edificio.
- e) Son intervenciones de Remodelación las que tienen por finalidad la adecuación o transformación del edificio, incluyendo la demolición total o sustitución parcial de los elementos estructurales y de modificación de los parámetros de altura, ocupación y volumen.
- f) Son intervenciones de obra nueva con conservación de elementos, la de realización de obras en parcelas cuya edificación se presenta en un estado que sólo es posible la conservación de elementos aislados incorporándolos a la edificación de nueva planta. O bien la edificación que, por sus modificaciones posteriores o grado de deterioro, conserva exclusivamente elementos valiosos de su primitiva



El Funcionario de Carrera,

~~construcción~~ que se considera necesario conservar e incorporar a la edificación de nueva planta. Los elementos a conservar deberán ser integrados de forma acorde con el nuevo diseño.



- g) Son intervenciones de obras exteriores con afección puntual, aquéllas que sin estar incluidas en alguno de los grupos anteriores afectan, de forma puntual o limitada, a la configuración o aspecto exterior de los edificios sin alterar la volumetría ni la morfología general de los mismos. Comprenden especialmente la modificación de huecos de fachada, la sustitución de materiales o elementos de cierre o el establecimiento de otros nuevos y la implantación de elementos fijos exteriores en los supuestos en que se admita.

Protección

Se indica el grado de protección fijado de acuerdo a los siguientes:

- a) Integral: Protege la totalidad de cada uno de los inmuebles en él incluidos.
- b) Ambiental: Protege el conjunto del ambiente urbano y la tipología de los inmuebles.
- c) Parcial: Protege elementos específicos.

Fuentes Documentales

Se indica la referencia a las fuentes documentales utilizadas para la elaboración de las fichas y la determinada información.

El Interés Patrimonial y los Criterios de Catalogación.

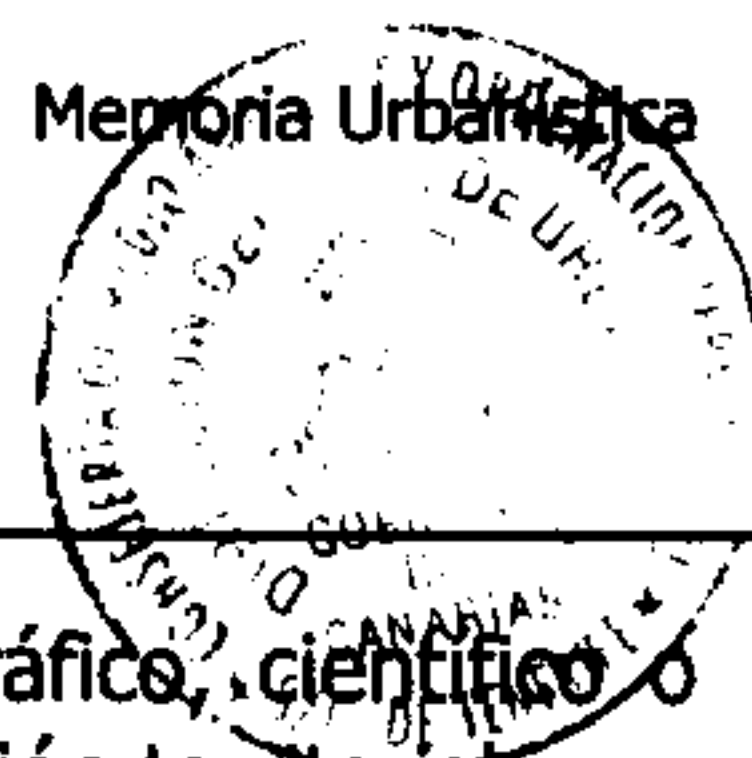
Los espacios culturales, o zonas en donde es posible encontrar huellas de cultura material, tales como monumentos, iglesias y ermitas, calzadas, manifestaciones arquitectónicas que son o han sido expresión relevante de la cultura tradicional de un pueblo, casco antiguos de nuestras ciudades, en elementos que en nuestro ordenamiento jurídico tienen la consideración de bienes integrantes del patrimonio histórico, y que se encuentran inmerso, como no podía ser de otro modo, en la amplia problemática del uso del territorio.

En este sentido, no cabe duda alguna de que la Legislación en materia de Protección del Patrimonio Histórico, en la medida de que está llamada directamente a la tutela de los inmuebles y objetos muebles de interés

DILIGENCIA: para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado por el Ayto. Pto. Rico de fecha 23 MAR 2004



Memoria Urbanística



El Funcionario de Carrera,

artístico, histórico, paleontológico, arqueológico, etnográfico, científico o técnico, es una normativa sectorial con una gran proyección territorial.

De ahí la necesidad de adecuar la gestión de estas competencias con aquellas otras que también tienen implicaciones sobre el territorio, y fundamentalmente las relativas al régimen del suelo, protección del medio ambiente, ordenación del territorio y conservación de la naturaleza.

Es en este contexto, en el que debemos situar la tutela efectiva de dichos espacios culturales.

Ahora bien, esa tutela no siempre determina la existencia de un bien jurídico inmaterial. El valor cultural es un bien jurídico sólo cuando nos encontramos ante bienes formalmente declarados, calificados, inventariados o inscritos conforme a la legislación de patrimonio histórico, alcancen o no a tener naturaleza de bien cultural y se caracteriza porque irremediabilmente se lleva a cabo a través de los elementos que son soporte físico de esa utilidad inmaterial que es su valor cultural. Esto es, sin duda, lo más peculiar del patrimonio histórico, y lo que hace necesario la redacción de un catálogo, como identificación de aquellos elementos susceptibles de ser soporte de una utilidad cultural, requiriendo en ellos la concurrencia de un interés específico (artístico, turístico, arquitectónico, arqueológico, etc.).

Con todo lo expuesto se aborda la elaboración del catálogo con los criterios de concurrencia de interés específicos siguientes:

- a) La complejidad técnica, arquitectónica o constructiva que dote a determinadas edificaciones o elementos de infraestructura urbana o agrícola de un valor único y diferencial respecto al resto de elementos de su misma naturaleza con los que comparte un espacio determinado.
- b) La antigüedad, en tanto en cuanto, supone la permanencia testifical y material que reflejan, una manera de ocupación y explotación del territorio diferente a la actual.
- c) La relación que existe entre los elementos patrimoniales a considerar, en el sentido de conformar un espacio reconocido y determinado, de tal manera que su interés aflora no sólo de su individualidad, sino del conjunto en sí mismo.



El Funcionario de Carrera,

- d) La ~~constatación~~ de un valor histórico o artístico vinculado al elemento, constituyente siempre con criterio a favor de su interés patrimonial
- e) El estado de conservación de las características y aspectos originales del elemento a considerar, se constituye con una relativa validez a la hora de determinar el interés patrimonial.

Teniendo en cuenta estos criterios se ha elaborado el presente catálogo, y siempre teniendo presente la complejidad del concepto patrimonial, como expresión espacial de valores culturales, y con la subjetividad que ello implica.

Deber de conservación.

Los bienes integrantes del patrimonio histórico de Canarias deberán ser conservados, mantenidos, restaurados y custodiados por sus propietarios o, en su caso, por los titulares de derechos reales o simples poseedores de manera que quede garantizada, en todo caso, la conservación y protección de sus valores.

Se entiende por conservación de los bienes muebles el conjunto de medidas que se limitan a prevenir y retardar el deterioro de los mismos, con la finalidad de asegurar la mayor duración posible de la configuración material del objeto considerado.

Declaración de ruina de elementos catalogados.

No cabe declaración de la situación legal de ruinas en ningún inmueble o elemento catalogado.

Casos de ruina o derribo.

En caso de ruina o derribo de edificios catalogados, deberán repetirse íntegramente todos aquellos elementos protegidos, con mantenimiento de todos y cada uno de sus elementos. Asimismo, deberán utilizarse idénticos materiales que los que lo componían, incorporando todos y cada uno de los materiales y elementos que permitan su reutilización, todo ello sin eximir las infracciones y sanciones que procedan.

DILIGENCIA para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado por *El Ayto. Puro* de fecha **23 MAR 2004**



Memoria Urbanística



El Funcionario de Carrera,

10. MEMORIA PROPOSITIVA DE LOS SISTEMAS GENERALES Y LOCALES DE DOTACIONES Y EQUIPAMIENTOS.

10.1. Consideraciones Generales.

Sistemas de carácter local.-

Son aquellos que su área de influencia es de tamaño pequeño, a nivel barrio o de sector de barrio. Son elementos que por su especial singularidad no pueden obtenerse a través de los mecanismos de gestión habituales, tanto por su tamaño como por ubicación o tipo de uso debiendo utilizarse fórmulas de obtención directa, bien por expropiación o por convenio a cambio de aprovechamiento urbanístico en la misma zona o similar.

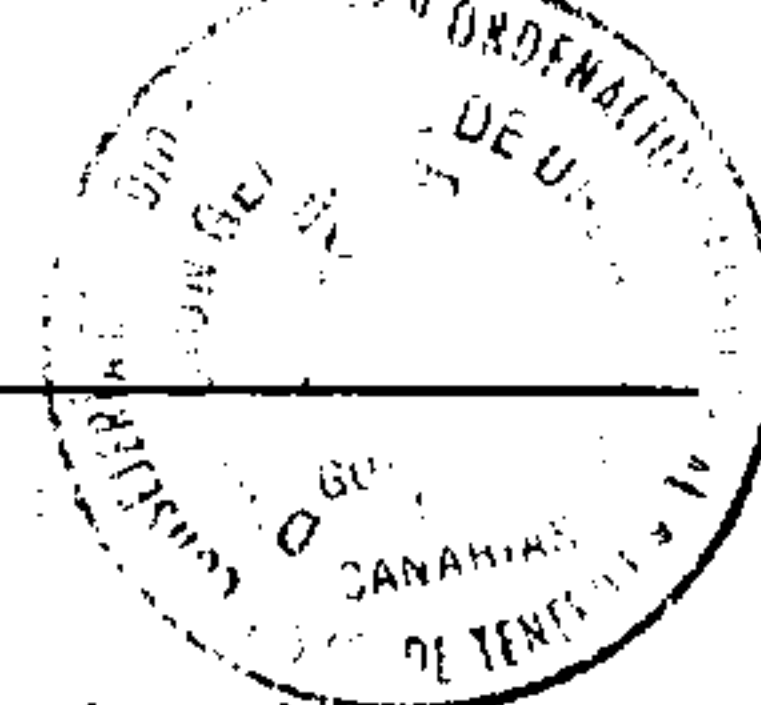
Sistemas de carácter general.-

Son aquellos que su influencia corresponde al ámbito del municipio y su obtención se realiza mediante mecanismos de adscripción a suelos urbanizables, de tal manera que su obtención es gratuita.

Constituyen Categoría comprensiva de los usos y servicios públicos, a cargo de la Administración competente, básicos para la vida colectiva, junto con el suelo y las infraestructuras y construcciones y sus correspondientes instalaciones, que requiera su establecimiento. Pueden ser insulares, comarcales o supramunicipales y municipales. Los bienes inmuebles correspondientes son siempre de dominio público. La gestión de los sistemas generales, una vez implantado el uso o servicio, puede tener lugar en cualquiera de las formas permitidas por la legislación reguladora de la Administración titular.

Equipamiento.

Categoría comprensiva de los usos de índole colectiva o general, cuya implantación requiera construcciones, con sus correspondientes instalaciones, de uso abierto al público o de utilidad comunitaria o círculos indeterminados de personas. Puede ser tanto de iniciativa y titularidad públicas como privadas, con aprovechamiento lucrativo. Cuando la iniciativa y la titularidad sean públicas, el bien inmueble tiene la consideración de bien patrimonial. Tiene las variedades o especies que reglamentariamente se determinen. La explotación del equipamiento público puede tener lugar por cualquiera de las formas de gestión permitidas por la legislación reguladora de la Administración titular.



Dotación. El Funcionario de Carrera,

Categoría comprensiva de los usos y servicios públicos, con el suelo y las construcciones e instalaciones correspondientes y a cargo de la Administración competente, que el planeamiento no incluya en la categoría de sistema general.

Los bienes inmuebles correspondientes tienen siempre la condición de dominio público. La gestión de las dotaciones, una vez implantado el uso o el servicio, puede tener lugar en cualquiera de las formas permitidas por la legislación reguladora de la Administración titular.

10.2. Descripción de los Sistemas Generales, Locales, Dotaciones y Equipamientos.

10.2.1. Consideraciones Generales

En los Asentamientos Rurales se han dispuesto dotacionales correspondientes a Espacios Libres, con una proporción del 10% de la superficie del ámbito delimitado, y solo en aquellos de tamaño considerable, grafiado en los planos de ordenación.

En las fichas de los Suelos Urbanizables y Unidades de Actuación están especificados los Sistemas Generales, Locales, Dotaciones y Equipamientos, así como en los planos de ordenación.

Sistema General Deportivo y Sistema General de Espacios Libres en Los Cuartos, signado como SGEL3 y SGDO en los planos de ordenación.

10.2.2. Sistemas Generales de Espacios Libres

Se han propuesto varios grandes parques urbanos como el Parque Periurbano, el de Casa Azul (SGEL4) y el de Los Cuartos (SGEL6).

El caso del Parque Periurbano es singular, tanto por su dimensión como por sus características, al ser propuesto por el Cabildo Insular.

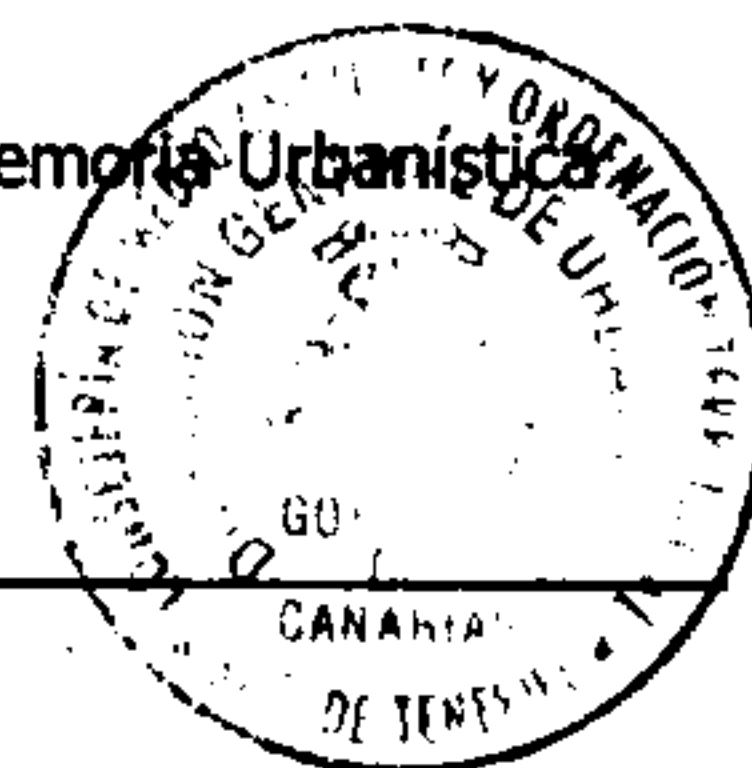
Parque PeriUrbano

Forma parte del Programa de Planes Sectoriales de Tenerife Verde, en los que se delimitan parques comarcales cuya función es satisfacer las necesidades comarcales de grandes espacios de recreo al aire libre fuera del marco urbano. Cumplen una función de bisagra entre las áreas naturales y las zonas urbanas.

... para hacer saber que el presente
... ha sido aprobado por el *Alto Rector*
de fecha **23 MAR 2004**



Memoria Urbanística



El Funcionario de Carrera,

Ambito de influencia: atienden a la población de un entorno supramunicipal, casi siempre comarcal. Son "espacios verdes lejanos", de uso no cotidiano y con tiempos de residencia altos, cercanos al día.

Actividades: alojan actividades de ocio (deportivas, recreativas, culturales) que por sus elevados requerimientos de suelo o por sus características tipológicas, no son compatibles con entornos urbanos, así como instalaciones cuyo potencial de uso (capacidad) es superior al requerido por un municipio.

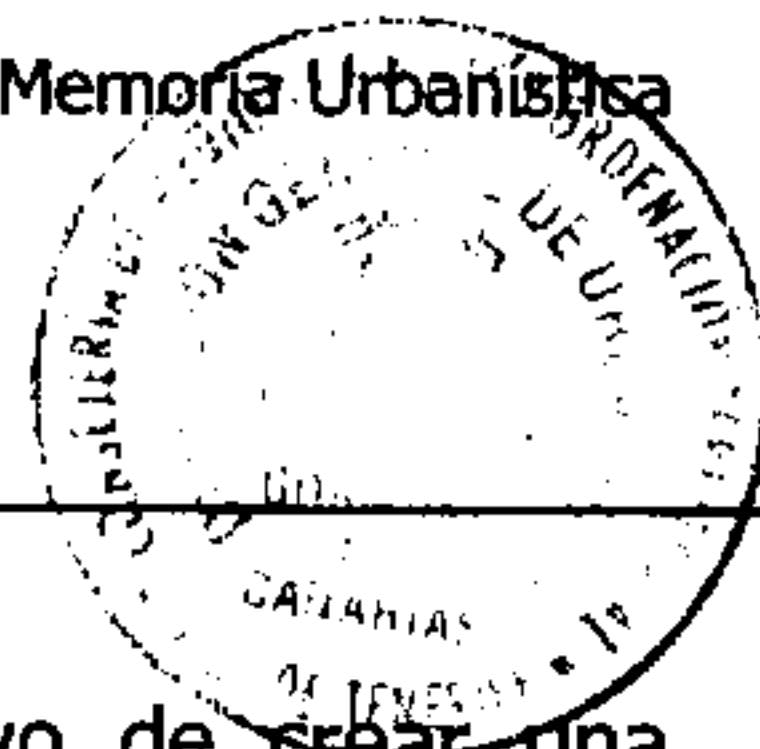
Categorías: En función de su localización respecto de los espacios naturales de alto valor y los núcleos habitados (y de las posibilidades de uso que estas condiciones de localización implican) se establecen dos categorías:

Parques forestales y Parques periurbanos que se localizan en las cercanías de los núcleos de población. Esta categoría de espacios no se encuentra desarrollada en la Isla en la actualidad sino a nivel de propuesta o proyecto.

El dimensionamiento de necesidades de parques comarcales y la inventariación del equipamiento existente en esta categoría resulta en la estimación del déficit superficial que recoge el cuadro 2. Como se desprende del mismo, las necesidades previstas de parques comarcales de la Isla se encuentran en la actualidad cubiertas sólo en un tercio, aproximadamente, con grandes variaciones entre comarcas. Al déficit de superficie hay que añadir un desequilibrio tipológico, ya que los únicos espacios comarcales existentes actualmente en la Isla se adscriben a la red de zonas recreativas (ZR) en medio natural, y se incluyen en la tipología "parque forestal". Las futuras actuaciones de creación de parques comarcales deberán por tanto centrarse en el desarrollo de parques periurbanos, actualmente inexistentes.

CUADRO 2: Necesidades y déficit de parques comarcales

Unidad territorial	Necesidades		Actual (ZRs)	Superávit/déficit	
	Umbral	Techo		Umbral	Techo
Valle de La Orotava	75	75	29	-46	-46



El Funcionario de Carrera,

El sistema de parques periurbanos responde al objetivo de crear una oferta de grandes superficies de esparcimiento al aire libre alternativa a los parques forestales, fuera de los ámbitos de mayor valor natural, y por tanto, sin las limitaciones de uso que éstos presentan. En ellos han de encontrar acogida las actividades de ocio y recreo que requieran mayor nivel de equipamiento o transformación del medio para su implantación y desarrollo.

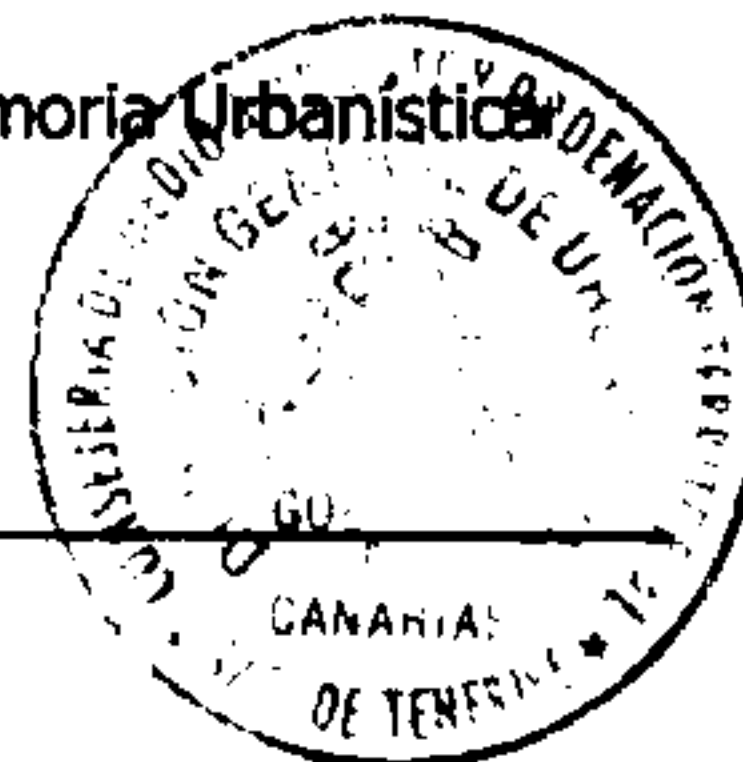
Su localización característica es interna o periférica a la franja poblada, con buen acceso rodado desde los principales núcleos de la comarca (o comarcas) incluidas en su ámbito de influencia.

Se prevén multifuncionales, con instalaciones deportivas, recreativas y culturales, así como amplios espacios libres. Para su definición inicial, se parte de las previsiones del Plan Insular de Ordenación del Territorio, tanto en cuanto a extensión (mínima de 10 Ha, óptima de 20 Ha) como en cuanto a su zonificación básica, con una distribución 1:1:2 entre las superficies de equipamiento deportivo, equipamiento recreativo y espacios libres.

La propuesta de actuación se centra en la creación de parques de estas características en aquellas comarcas en las que se han identificado los principales déficits de equipamiento comarcal.

Las características y localización de los parques periurbanos se plantean para completar la oferta de recreo ya existente y presentan diferencias importantes con respecto a los espacios de ésta (subred de parques forestales), en los siguientes aspectos:

- **Localización:** En el interior o en la periferia de las franjas más pobladas, cerca de los núcleos de población más importantes.
- **Relación con el planeamiento urbanístico:** Característicamente en suelo rústico, si bien se apoyan en ocasiones en suelo urbano o urbanizable actualmente no desarrollado.
- **Dimensiones:** Con una superficie mínima de 10 Ha (óptima de 20 Ha).
- **Integración de usos:** Los nuevos espacios deben integrar espacios libres, deportivos y recreativos en una proporción superficial 2:1:1.



El Funcionario de Cartera

Estas características sugieren condiciones y potencialidades:

- La integración de usos supone un **nivel de equipamiento medio-alto**, con **costes de inversión y de mantenimiento intermedios** entre los de los parques urbanos y los de las zonas recreativas hasta ahora ejecutadas. Estos costes se justifican únicamente mediante un beneficio social alto, es decir, asegurando un **uso intenso** de los espacios. Estos no pueden reducirse a ser espacios "de fin de semana" de los mismos, lo que reafirma la necesidad de localizarlos cerca de los asentamientos.
- La implantación de las **infraestructuras de servicio** (vialidad, abastecimiento de agua potable y de riego, evacuación de aguas residuales, suministro de energía eléctrica, alumbrado, telefonía) será igualmente más fácil si los parques se sitúan en la franja poblada.

La selección de las áreas de localización de los futuros parques se ha realizado dando preferencia a las localizaciones en la franja poblada o su periferia. Se ha dado prioridad a las áreas que el PIOT delimita como " de interés territorial", si bien, por presentar éstas generalmente limitaciones topográficas insalvables, en muchos casos ha habido que acudir a las áreas " de interés agrícola" y, muy excepcionalmente, a las " de interés natural".

La funcionalidad de los parques periurbanos es la de proporcionar ocio y recreo a grupos familiares (centrada en los fines de semana, los días festivos y, con menor intensidad, los períodos vacacionales).

Como función secundaria, la de actuar como centro de actividades sociales, acogiendo excursiones, competiciones y reuniones, al servicio de distintos colectivos: colegios, asociaciones de vecinos, de amas de casa, de la tercera edad, culturales, deportivas, etc. Opcionalmente, podrán incorporarse dependencias para uso exclusivo de alguno de los colectivos mencionados.

De acuerdo con las funciones expresadas y con la distribución de usos prevista en el PIOT, los parques tendrán una zonificación interna flexible.

Las zonas deportivas y recreativas útiles indicadas en la misma concentran el equipamiento, deportivo o recreativo "formalizado", entendiendo por tal el que requiere instalaciones mínimas que restringen otros usos alternativos y suponen una alteración sustancial de las condiciones iniciales. Por el contrario, denominamos equipamiento " informal" el que se implanta mediante intervenciones mínimas, sin alteración significativa

El Plan General de Ordenación de la Villa de La Orotava, por el que se aprueba el presente documento, ha sido aprobado por el Ayuntamiento de La Orotava de fecha 23 MAR 2004.



Memoria Urbanística



El Funcionario de Carrera del medio compatible con otros usos y actividades, para el que no se prevén reservas de suelo específicas.

Zonificación básica

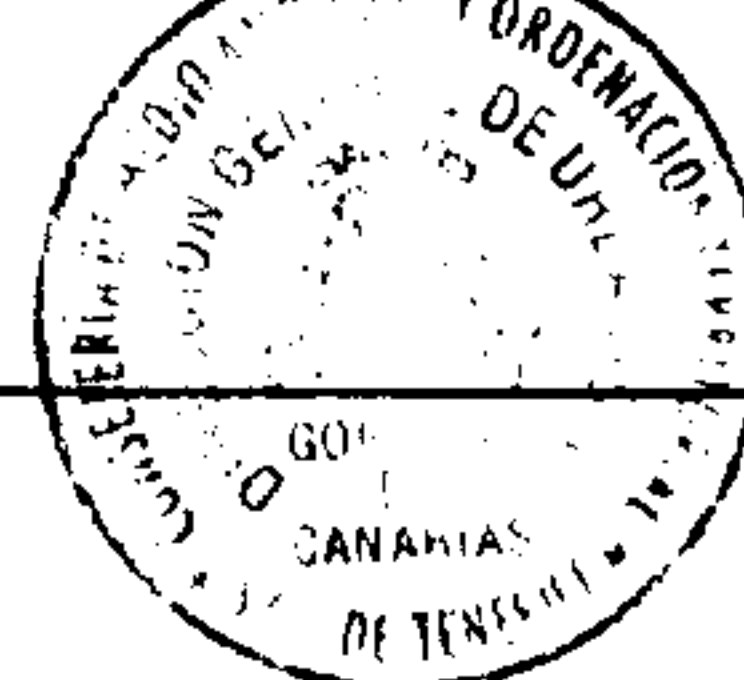
Zona	Superficie	Características	Subzona	Superficie	Características
Libre	0,5 * S	Uso extensivo. Adecuación Mínima, arbolada			
Equipada	0,5 * S	Uso intensivo. Ajardinada. Infraestructuras de servicio y edificación	Servicios generales	0,3 * S	Vialidad y aparcamientos. Edificios. Ocio pasivo, deporte y recreo no formalizado. Espacio libre intersticial.
			Recreativa útil	0,1 * S	Instalaciones de recreo activo formalizadas.
			Deportiva útil	0,1 * S	Instalaciones deportivas formalizadas.

Siendo S la superficie total del parque (mínimo 10 Ha y óptimo 20 Ha)

Con independencia de que sea "formalizado" o "informal", deportivo o recreativo, el equipamiento incluirá un conjunto de instalaciones "básicas" (que, con carácter general y salvo excepciones justificadas, se consideran indispensables para el buen funcionamiento del parque) y otras "complementarias", que se incorporarán selectivamente, en función de las características intrínsecas y locacionales de cada espacio y/o su ámbito poblacional de influencia.

El equipamiento deportivo básico se centrará, lógicamente, en aquellas actividades de mayor aceptación popular, y entre éstas, en las de menores costes de implantación y mantenimiento. En principio, se dará prioridad a las actividades que se desarrollen al aire libre. (Hay que señalar que, en estos espacios, la actividad deportiva se plantea básicamente como de recreo activo, antes que como puramente deportiva). El recreo activo incluirá como equipamiento básico los juegos infantiles y familiares y, como equipamiento complementario, las actividades recreativas especializadas. Se incluyen asimismo las zonas cubiertas de usos social y cultural y se consideran dentro del equipamiento básico al menos una sala de usos múltiples: proyecciones, exposiciones y representaciones eventuales, reuniones y otros actos.

Los servicios generales engloban las superficies dedicadas a infraestructuras de servicio, así como las instalaciones de ocio pasivo (descanso y comida). Dado que los parques se proyectan para períodos de estancia prolongados, cercanos a la jornada, se estima que la práctica totalidad de los visitantes harán en ellos su comida principal, bien en instalaciones de restauración, bien en áreas de merienda libre.



10.2.3. Sistemas Generales Deportivos

Se crea un espacio dotacional deportivo como ampliación y continuación de los Cuartos. En este espacio caben Instalaciones Deportivas cubiertas y al aire libre, así como espacios libres de versátil uso para distintas actividades deportivas y/o lúdicas.

Este Sistema General Dotacional se signa en planos como SGDO.

Por otro lado en el SUSNO la Playita (antiguo 8 A6) se indica que las dotaciones se concentran como continuación de las existentes en El Mayorazgo, de tal manera que se conforme como un Gran Espacio Deportivo, que si bien tanto las dotaciones del SUSNO la Playita son Sistema Local como las del Mayorazgo (ya obtenido), el conjunto tiene por su superficie y atención a todo el municipio el rango de Sistema General a todos los efectos menos el de su obtención total.

Con todo ello se entiende por este Plan General que el Sistema General Deportivo del Sector 10 las Arenas quede sustituido por los anteriormente mencionados toda vez que ya resulte suficiente para El Mayorazgo.

DILIGENCIA para hacer constar que al presente
documento ha sido aprobado por el Ayto. Penco
de fecha 23 MAR 2004



El Funcionario de Carrera.



El Funcionario de Carrera

11. MEMORIA PROPOSITIVA DE LA GESTIÓN.

La fuente fundamental de la estrategia de un Plan General es la gestión, y entendemos por gestión los mecanismos legales que permiten la intervención de la administración en la regulación de los aprovechamientos y su relación con el derecho de propiedad, de tal manera que de la conjunción de ambos se obtienen las dotaciones de equipamientos y sistemas de infraestructuras como una reversión a la colectividad de una parte de los excedentes generales por el sistema urbanístico de clasificación y calificación de suelo diferencial entre el valor del suelo inicial y el valor del suelo clasificado.

Por todo ello la gestión debe dirigirse a la obtención de dotaciones importantes a través de la clasificación de sectores de suelo urbanizable, adscribiéndoles sistemas generales, tanto de equipamiento, como de ocio o de infraestructura y el sistema viario de carácter territorial.

El concepto de gestión no debe, en cualquier caso, circunscribirse únicamente a los suelos urbanos y urbanizables, sino que también es posible en el suelo rústico.

La gestión del suelo rústico debe ir orientada a la obtención de suelo de equipamientos, sistema viario y grandes infraestructuras que ayuden a organizar un desarrollo armónico entre la explotación agraria, el paisaje y la calidad de vida de las personas que viven y hacen posible que lo agrario siga coexistiendo. La cesión del suelo necesario debe obtenerse gratuitamente o bien vinculada a alguna unidad de actuación en los asentamientos rurales.

Precisando con mayor detalle, pero de ampliación a cualquiera de las clasificaciones de suelo, la iniciativa debe ser preferentemente privada en cualquier proceso de desarrollo urbano, ya que la lentitud y carencia de medios de la administración dificulta el inicio o impulso de desarrollo por parte de la misma. También es cierto que la iniciativa privada responde básicamente a intereses de rentabilidad y oportunidad vinculados al precio inicial del suelo y no a criterios generales de desarrollo urbano desde el punto de vista territorial y general, no siempre el suelo libre es el más barato, ni el más barato es el ideal para crecer la ciudad. Por todo ello se propone desde el Plan General que la Administración Municipal debe ser la impulsora a través de los mecanismos contemplados por las leyes vigentes cuando la iniciativa privada no haya sido capaz de iniciar el proceso de desarrollo urbano, pasando en ese momento la iniciativa de la gestión a la administración, principalmente a través del sistema de cooperación, de aquellos sectores o zonas de interés municipal. También



la obtención de grandes equipamientos de carácter local o comarcal deben ser iniciados por la gestión pública.

Para facilitar todas estas iniciativas entendemos que la creación de sociedades instrumentales para el desarrollo de la gestión urbanística y la promoción pública de viviendas, es necesaria.

DILIGENCIA para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado por el Ayto. Ruso de fecha 23 MAR 2004



El Funcionario Carrera



12. RESUMEN ALEGACIONES A LA APROBACIÓN INICIAL

El conjunto de las alegaciones habidas a la información pública de la Fase de Aprobación Inicial de La Revisión del Plan General de Ordenación durante el período comprendido entre el 04 de abril al 10 de junio de 2002, asciende a un total de trescientas noventa alegaciones, a las que se ha de añadir un total de cuarenta y un alegaciones extemporáneas, que a pesar de haber sido presentadas fuera de plazo se estimaron y analizaron. Por tanto el total de alegaciones formuladas han sido de cuatrocientas treinta y una.

El conjunto de alegaciones aceptadas presentadas han sido un total de 128, lo que supone un 29,69%; así mismo han sido parcialmente aceptadas un total de 103, lo que supone un 23,89%; y por otro lado no han sido aceptadas un total de 183, lo que supone un 42,45%.

Por tanto se puede concluir que la aceptación de las demandas formuladas se han estimado en un 57,55% frente al 43,45% no aceptada.

A continuación se adjunta fichas resumen de cada una de las alegaciones presentadas, de lo que se puede concluir que las alegaciones están referidas a Reclassificaciones a Suelo Urbano, Recategorizaciones a Asentamiento Rural, no inclusión en Unidad de Actuación y Afectaciones del Sistema Viario.

Se declara que el contenido del presente documento ha sido aprobado por el A.T. Rees de fecha 23 MAR 2004



~~El Funcionario de Carrera~~