

## TITULO TERCERO

### DESARROLLO Y EJECUCION DEL PLANEAMIENTO

#### Capítulo primero. Desarrollo del Plan General

##### Sección 1ª. Disposiciones generales.

##### Art. 30 Competencia.

1. El desarrollo de este Plan General le corresponde al Ayuntamiento en el ámbito de sus específicas competencias, sin perjuicio de la participación de los particulares establecida por la legislación del suelo y de acuerdo con estas Normas Urbanísticas y de las competencias del Gobierno de Canarias y el Cabildo Insular.

##### Art. 31 Proyectos y Calificaciones Territoriales

Los proyectos y Calificacioes territoriales que se localicen en el municipio de Santiago del Teide se ajustarán a lo dispuesto en el artículo 52 y siguientes del T:R de acuerdo con las siguientes limitaciones

1. Los Proyectos y Calificaciones territoriales no podrán alterar el Modelo territorial de este Plan General.
2. En ningún caso se localizarán o afectarán suelo incluido en sistemas generales, suelo rústico de protección ambiental o asentamientos rurales.
3. La localización de los Proyectos o Calificaciones Territoriales en suelo rústico incluido en la categoría de suelo agrícola, de costa o medianías, deberá justificar su adecuación a las características de ordenación y al paisaje característico de estos ámbitos, estableciendo las medidas correctoras al impacto producido por las actuaciones propuestas y por las obras.
4. En caso de que la propuestas de Proyecto o Calificación territorial pudieran incidir en el desarrollo socioeconómico del municipio o de alguno de sus núcleos o asentamientos, la documentación deberá incluir el estudio y valoración de las consecuencias, evaluando las previsiones

de evolución de la población, así como las necesidades previsibles a nivel de vivienda, servicios, infraestructuras o equipamientos.

Art. 32 Desarrollo del planeamiento general.

1. Al objeto de complementar las determinaciones de este Plan General, y de acuerdo con las determinaciones del art. 31 del TR y el contenido de estas Normas Urbanísticas, se redactarán los Planes Parciales, Especiales y Estudios de Detalle.
2. Cuando no esté prevista la previa aprobación de alguno de los Planes citados en el número uno de este artículo, las determinaciones de este Plan General serán de aplicación directa, siempre que se trate de terrenos situados en suelo urbano que tengan la condición de solar o que no teniendo la condición de solar y no estando incluidos en polígonos o unidades de actuación se ajusten a lo que se establece en el artículo 40.1 del Reglamento de Gestión.
3. Podrá autorizarse la edificación de parcelas incluidas en suelo urbano no consolidado y consolidado que aún no tengan la condición de solar cuando se cumplan los requisitos que señalan los arts. 72.4 y 73.5 del TR, respectivamente.

Art. 33 *(suprimido en este texto)*

Art. 34 *(suprimido en este texto)*

Art. 35 Planes Especiales.

1. Los Planes Especiales se sujetarán a lo que dispone el art. 37 del TR. Excepcionalmente, mediante resolución motivada, podrán modificar las determinaciones de este Plan General, sin afectar a la ordenación estructural.
2. Los Planes Especiales se redactarán en relación a alguno de los objetivos previstos por el art. 37.2 del TR, y contendrán las determinaciones y la documentación establecida en el Reglamento de Planeamiento según el tipo de Plan.

Art. 36 Estudios de Detalle.

1. Cuando sea necesario completar o, en su caso, adaptar determinaciones establecidas en este Plan General se podrán redactar Estudios de Detalle ajustados a alguna de las finalidades establecidas en el artículo 38 del TR.
2. A los efectos de lo que dispone los artículos 65 y 66 del Reglamento de Planeamiento, se entenderán como determinaciones fundamentales de las Normas Urbanísticas de este Plan General, aquellas que regulan el tipo de ordenación, uso, ocupación y altura máximas de cada zona. En aquellos sectores caracterizados por una ordenación unitaria, el Estudio de Detalle se referirá al conjunto del sector.

Art. 37 Proyectos de Urbanización y de Ejecución de Sistemas

Para la ejecución de cualquier obra prevista en los Planes a que se ha hecho referencia en esta Sección, y salvo que el suelo estuviere ya urbanizado, será precisa la previa redacción y aprobación del correspondiente Proyecto de Urbanización o de Ejecución de Sistemas, de conformidad con el art. 41 del TR.



Sección 2ª. Desarrollo del Plan General según regímenes de suelo.

Art. 38 Desarrollo del Plan General en suelo urbano.

1. La ordenación y determinaciones previstas por este Plan General en el suelo urbano serán de ejecución inmediata y directa sin perjuicio de la redacción y aprobación previa de aquellos proyectos de reparcelación correspondientes a los Polígonos o Unidades de Actuación delimitadas y la redacción de los Planes Especiales o Estudios de Detalle de acuerdo con las finalidades establecidas por el Texto Refundido.
2. Cuando las circunstancias así lo aconsejen, el Ayuntamiento podrá autorizar la redacción de Planes Especiales o Estudios de Detalle para resolver problemas específicos. En dichos casos se justificará su necesidad y conveniencia, su coherencia con las determinaciones del Plan General y la posible incidencia de las medidas a adoptar, respectivamente para los Planes Especiales y los Estudios de Detalle.

Art. 39 *(suprimido en este texto)*

Art. 40 Desarrollo del Plan General en suelo rústico.

1. Las determinaciones del Plan General en el suelo rústico se podrán aplicar de forma inmediata y directa, sin perjuicio de lo que se dispone para los sistemas generales en el artículo siguiente.
2. Se podrán formular, no obstante, Planes Especiales para las finalidades previstas en el art. 37.2 del TR.

Art. 41 Desarrollo de los sistemas generales.

Las previsiones del Plan General en relación con los sistemas generales, se desarrollarán directamente a través de los Proyectos de Ejecución de Sistemas (art. 41 del TR), excepto cuando por sus características sea necesaria la previa redacción de un Plan Especial, que será formulado por el Ayuntamiento u Organismo Público correspondiente.

## Capítulo segundo. Ejecución del planeamiento.

### Art. 42 Ejecución del Plan General

La ejecución de este Plan General y los Planes que se aprueben en su desarrollo corresponde al Ayuntamiento, sin perjuicio de la participación de los particulares en los términos establecidos por la legislación del suelo.

### Art. 43 Obtención del suelo destinado a sistemas.

1. El suelo destinado por este Plan General a sistemas generales podrá ser adquirido por la Administración mediante:
  - Cesión, compensada por su equiparación a los correspondientes sistemas locales, cuando se trate de suelo clasificado como urbanizable e incluido en un sector de planeamiento.
  - Mediante cualquier otro título jurídico, incluido el de expropiación forzosa, que prevean los planes o proyectos que las desarrollen.
2. Cuando de la ejecución de los sistemas generales se deriven especiales beneficios para los sectores próximos, el Ayuntamiento podrá repercutir los costes, incluso los de la expropiación, a través de contribuciones especiales a cargo de las propiedades beneficiadas.
3. Los suelos destinados por este Plan General y por los Planes que lo desarrollen, a sistemas locales de titularidad pública, se obtendrán mediante la cesión gratuita al Ayuntamiento por los propietarios del sector de planeamiento, de los Polígonos o de las Unidades de Actuación. No obstante, si razones de interés público o prioridad en la actuación lo aconsejan, también podrán ser adquiridos por cualquier otro título legal, o expropiados. En este caso el Ayuntamiento entrará a formar parte, como propietario del suelo así adquirido, del sector de planeamiento, Unidad o Polígono de Actuación correspondientes.

### Art. 44 Sistemas de Ejecución.

1. Los Planes que se redacten en desarrollo de este Plan General, deberán optar entre el sistema de ejecución privada o pública, especificando, cuando se trate de éste último, el concreto sistema elegido. Cuando los

Planes opten por el sistema de ejecución privada, la iniciativa para el establecimiento del concreto sistema de ejecución podrá ser adoptada por los propietarios del suelo incluido en el sector durante el año inmediato siguiente a su aprobación definitiva.

2. En el sistema de concierto las cesiones gratuitas y obligatorias de terrenos se efectuarán con la aprobación del convenio urbanístico correspondiente.
3. En el sistema de compensación, las cesiones gratuitas y obligatorias de terrenos se efectuarán inmediatamente que haya sido ejecutado el proyecto de compensación.
4. En el sistema de cooperación la transmisión de los terrenos que los propietarios han de ceder obligatoria y gratuitamente se efectuará con la aprobación definitiva del proyecto de reparcelación.

Art. 45 Cesiones para equipamientos y dotaciones.

1. Sobre el suelo destinado a equipamientos comunitarios y dotaciones que en ejecución de este Plan General pasen a ser de titularidad pública, la Administración podrá otorgar concesiones para la construcción y explotación del correspondiente equipamiento.
2. Esta concesión no podrá tener en ningún caso una duración superior a treinta años, ni conferirá derecho a renovación al concesionario.

Art. 46 *(suprimido en este texto)*

Art. 47 *(suprimido en este texto)*

### Capítulo tercero. Información, seguimiento y vigilancia del planeamiento.

#### Art. 48 Información a los administrados.

Cualquier administrado tiene derecho a consultar en las oficinas del Ayuntamiento la documentación correspondiente al planeamiento en curso y a ser informado por escrito mediante la solicitud de cédula urbanística, de las circunstancias, régimen y normativa aplicables a una finca o sector del término.

#### Art. 49 Cédulas Urbanísticas.

1. El Ayuntamiento expedirá las cédulas urbanísticas a que se refiere el artículo 168 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico, al solicitarse por los interesados, en un término máximo de un mes a partir del día de la solicitud.
2. A la solicitud de cédula urbanística se acompañará la descripción detallada de la finca y su posición exacta, según el modelo que disponga el Ayuntamiento, y un plano de situación a escala 1:5.000, 1:2.000 o 1:1000.
3. El Ayuntamiento exigirá la correspondiente cédula urbanística para otorgar licencias de parcelación, edificación y uso de los predios, de acuerdo con el artículo 168.2 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico.
4. Antes de dar inicio a las obras se solicitará el señalamiento de alineaciones que deberá llevarse a cabo sobre el terreno por el técnico municipal.

#### Art. 50 Seguimiento del Plan General.

1. El Ayuntamiento mantendrá los servicios de información y estudios necesarios para seguir el desarrollo del Plan General y detectar las posibles desviaciones provocadas por la aparición de circunstancias o datos nuevos.
2. La vigilancia de este Plan General atiende:
  - a) a la defensa del orden urbanístico, aplicando las sanciones que correspondan en casos de infracción, de acuerdo con lo que dispone el TR.

- b) a la adecuación y dirección del planeamiento hacia los objetivos perseguidos.
3. Cuando se den los supuestos previstos en los artículos 2.2 y 3 de estas Normas, el Ayuntamiento promoverá la revisión de este Plan General o su modificación .

Art. 51 Defensa del Plan General.

El Ayuntamiento velará por el cumplimiento de este Plan General y del planeamiento de él derivado, adoptando como medidas defensivas las que se establecen en el Capítulo V del Título V del TR.

Art .52 Plan Operativo del Plan General

Este Plan General contiene el Plan Operativo de acuerdo con las determinaciones del artículo 33 del T.R. El Plan Operativo deberá actualizarse transcurridos cuatro años a partir de la aprobación definitiva del Plan General, de acuerdo con lo establecido en el apartado 2 de dicho artículo.

Art. 53 Memoria anual sobre gestión y ejecución del planeamiento.

Anualmente el Ayuntamiento redactará una Memoria sobre la gestión y ejecución del planeamiento, los estudios a que se refiere este capítulo y las actuaciones a que haya dado lugar la vigilancia del Plan General.

## TITULO CUARTO

### SUELO RÚSTICO

#### Categorías y usos en suelo rústico

Art. 54 Definición

Este Plan General clasifica como suelo rústico aquellos terrenos, que por sus valores de orden agrícola, forestal, paisajístico, ecológico o por su función territorial han de ser objeto de protección para impedir la degradación o la pérdida de dichos valores, de acuerdo con los criterios establecidos en el artículo 54 del TR.

La delimitación de los ámbitos incluidos en las diversas categorías de suelo rústico se realiza en el plano nº 3 de ordenación y categorización del suelo rústico.

Art. 55 Disposiciones generales

1. Los terrenos clasificados como suelo rústico están sujetos a las limitaciones que se indican en los artículos 62 del TR y 20 de la Ley del Suelo.
2. Se prohíben las parcelaciones, divisiones o segregaciones de terrenos que impliquen fraccionamiento de las fincas inscritas registralmente en el momento de la aprobación inicial de este Plan General en superficies inferiores a las unidades de cultivo, definida por la Consejería de Agricultura, o puedan interpretarse como parcelación urbanística.

A los efectos de la prohibición de efectuar parcelaciones urbanísticas en suelo rústico (art. 20.2 de la Ley del Suelo) se considerará que constituyen parcelación los siguientes supuestos:

- a) El fraccionamiento simultáneo o sucesivo del suelo en lotes o porciones concretas y determinadas de terrenos que por sus características físicas, su delimitación por viales de nueva creación o la implantación de servicios comunes pueda originarse núcleo de población y vulnere las previsiones del planeamiento.

- b) Las segregaciones o divisiones de fincas, cuando éstas se inscriban en el título en los términos señalados en el apartado anterior o se aluda a servicios urbanísticos existente o en proyecto.
  - c) Cuando no dándose las circunstancias del apartado b se lleve a cabo la segregación simultánea o sucesiva de terrenos respecto a una finca de naturaleza rústica, en condiciones de tamaño y descripción, que racionalmente supongan la modificación del uso de la matriz de la que proceden.
  - d) Cuando sin división o segregación de fincas se enajenen partes indivisibles de una finca determinada con incorporación del derecho de utilización exclusiva de partes concretas de terreno, o bien se constituyan asociaciones o sociedades en las que la cualidad de socio, participación o acción, incorpore también tal facultad, siempre que se dé respecto a las porciones concretas, de las cuales se transmite el uso exclusivo, las condiciones referidas en los apartados b ó c.
3. Las parcelaciones, segregaciones o cualquier acto de división de fincas o predios rústicos requerirán licencia municipal, circunstancia indispensable para su inscripción en el Registro de la Propiedad.
  5. Se conservarán los actuales caminos rurales prohibiendo expresamente a los particulares la apertura de nuevos caminos, excepto aquellos relacionados con la actividad agrícola o los expresamente previstos en este Plan General. Los proyectos de nuevas pistas requerirán la declaración de utilidad pública y una memoria justificativa del trazado elegido frente a otras alternativas, que se acompañará de una evaluación del impacto ambiental y se someterá a un mes de información pública, siendo preceptivo el informe de la Consejería de Agricultura.
  6. Los proyectos de captación o alumbramiento de aguas a emboquillar deberán aportar una evaluación del impacto ambiental, en particular respecto a la hidrología de la propia zona donde se sitúe la captación y sobre los efectos de obras y escombros en el medio ambiente. Las canalizaciones habrán de enmascararse en el paisaje y serán preferentemente enterradas.  
Para la concesión administrativa será preceptivo el otorgamiento concesional del Consejo Insular de Aguas de Tenerife.
  7. Los espacios incluidos dentro de alguna de las categorías de suelo rústico de protección ambiental (a) o agrícola (b) no podrán ser

destinados a utilizaciones que impliquen transformación de su naturaleza o lesionen los valores específicos que se quiere proteger. Para ello el uso de los predios no podrá apartarse del tradicional, si lo hubiere, y al objeto de su control el cambio de uso agropecuario requerirá licencia municipal, previo informe de la Consejería de Agricultura y del Cabildo Insular.

8. En el conjunto del suelo rústico se prohíbe la colocación de cualquier tipo de anuncio publicitario, excepto aquellos carteles de indicación de carreteras o localidades.

Los existentes deberán ser retirados por los anunciantes en el plazo máximo de un año.

9. En el ámbito de suelo rústico se admite el turismo rural en antiguas edificaciones rehabilitadas, siempre que se incluyan en un proyecto de Actuación territorial o sean objeto de Calificación territorial, de acuerdo con lo que dispone el artículo 67.5d del TR.

Art. 56 Actuaciones de interés general objeto de un Proyecto de Actuación Territorial

Sólo, excepcionalmente, y cuando sean objeto de un Proyecto de Actuación Territorial de conformidad con los arts. 25, 26 y 67 del TR , podrán autorizarse en suelo rústico usos industriales, residenciales, turísticos y de equipamientos y servicios no previstos en este Plan General.

Art. 57 Categorías en suelo rústico

De acuerdo con las determinaciones del artículo 55 del TR este Plan General establece las siguientes categorías en suelo rústico:

- a) Suelo rústico de protección de valores ambientales
  - a1. Protección natural
  - a2. Protección paisajística
  - a5. Protección costera
- b). Suelo rústico de protección de valores económicos
  - b1.1. Protección agrícola costero
  - b1.2. Protección agrícola de medianías
  - b3. Protección hidrológica
  - b5. Protección de infraestructuras



- c). Suelo rústico de asentamiento tradicional
  - c1. Asentamiento rural (*suprimido en este texto*)

Art. 58 Categoría a). Suelo rústico de protección de valores ambientales.

Abarca los terrenos merecedores de protección por sus valores de carácter natural, paisajístico y características fisiográficas. Se han distinguido tres categorías:

- a1 Protección natural
  - Incluye los Espacios Naturales Protegidos de gran interés y especial relevancia a nivel insular, reconocidos como tales en la Ley de Espacios Naturales de Canarias, que precisan de protección por sus valores ecológicos, naturales y ambientales.
  - Comprende además: las laderas de Tamaimo, las coladas volcánicas en la base de la Corona Forestal, el área de malpaís entre Las Manchas y Santiago del Teide. Se trata de espacios con singulares valores naturales y ecológicos de especial relevancia en el municipio, desempeñando, en algunos casos, el papel de transición entre las áreas agrícolas y los espacios naturales protegidos.
- a2. Protección paisajística

Corresponde a la zona agrícola del Valle de Arriba, área agrícola situada en los espacios llanos bordeados por importantes pendientes que se caracteriza por la singularidad de su aptitud agrícola dada la posición altimétrica que ocupa, la población está mayoritariamente concentrada en el caserío del mismo nombre.

La calidad agrológica del suelo incluido en esta categoría constituye una excepción entre las tierras de medianías de la isla, así como la aptitud para el cultivo derivado de las condiciones topográficas de escasas pendientes que definen el sector de El Valle de Arriba.
- a5. Protección Costera

Suelo de dominio público marítimo-terrestre, destinado a la protección y zonas de servidumbre de paso. En el municipio de Santiago del Teide el suelo rústico costero queda incluido en el Parque Rural de Teno (Espacio Natural Protegido). Las áreas costeras restantes están íntegramente incluidas en el suelo urbano de Puerto Santiago - Los Gigantes.

Art. 59 Categoría b). Suelo rústico de protección de valores económicos.

Incluye los suelos que precisan de protección por sus valores económicos, por ser idóneos, al menos potencialmente, para la explotación agrícola y también para el establecimiento de infraestructuras así como para áreas de reserva y protección.

b1. Suelo rústico de protección agrícola

1. Comprende aquellos terrenos que por su excepcional aptitud agrícola conviene reservar para dicha actividad, preservándose de su incorporación a usos urbanos. Los terrenos incluidos en esta categoría recibirán tratamiento prioritario en la ordenación de las actividades agrícolas que favorezcan la mejora de las explotaciones.

El uso admitido en esta zona es exclusivamente el agrícola.

2. En función de las características específicas (calidad del suelo, topografía, parcelación y tipo de explotación) se han distinguido dos categorías de suelo rústico de protección agrícola :

b1.1 Suelo rústico de protección agrícola de costa

Corresponde a la franja agrícola situada en las cotas más bajas del municipio, define el estrecho valle al sur del término municipal entre Teno y las laderas de Tamaimo hasta una altura próxima a la población del mismo nombre.

La buena calidad de las tierras donde predominan las áreas de regadío, cultivos de plataneras aterrazadas y expectativas de aumento de productividad de estos cultivos e incorporación de otros nuevos.

b1.2 Suelo rústico de protección agrícola de medianías

Corresponde los ámbitos que rodean los núcleos de Tamaimo, Arguayo y Santiago del Teide, así como el espacio comprendido ente los núcleos de menor tamaño de El Retamar, El Molledo y Las Manchas.

Comprende suelos de distintas calidades agrológicas, en terrenos aterrazados en función de la pendiente variable. Se valoran en este sector las obras de aterrazamiento, los regadíos dispersos, así como la importancia histórica del aterrazamiento que define el paisaje de medianías del municipio.

b3. Suelo rústico de protección hidrológica

El suelo rústico de protección hidrológica está comprendido por los cauces públicos y privados, entendiéndose por cauces el terreno cubierto

por las aguas en las máximas crecidas ordinarias. Comprenderá asimismo los márgenes o franjas anejas lateralmente a los cauces.

b5. Suelo rústico de protección de Infraestructuras

Terrenos de dominio público que soportan las infraestructuras, más aquellas franjas de protección.

Quedan incluidas en esta categoría la totalidad de las infraestructuras y espacios de protección asociados. En cada caso se aplicará la legislación sectorial vigente.

Art. 60 *(suprimido en este texto)*

## Disposiciones de carácter general

### Art. 61 Red de caminos rústicos

1. Atendiendo a su naturaleza, uso y posición en relación a la actividad agrícola se distinguen tres tipos de caminos:

- a) Red principal de caminos agrícolas. Formada por aquellos caminos que históricamente y en la actualidad soportan las conexiones agrícolas y dan acceso a los diversos sectores del territorio municipal. Dichos caminos vienen específicamente señalados en el plano de Estructura General y Orgánica del Territorio.

A fin de adaptar dichos caminos a las nuevas necesidades de circulación de vehículos y de la maquinaria agrícola se admiten las obras de mejora del trazado y pavimentación siempre que se respeten o repongan la vegetación y muros de piedra existentes en sus bordes y el tratamiento de la pavimentación se realice con materiales de textura y color no discordantes con el carácter propio de la tierra original.

El ancho máximo admitido es de 5 metros permitiéndose ensanchamientos puntuales para facilitar el cruce o el estacionamiento.

- b) Caminos de acceso. Son aquellos que partiendo de carreteras o caminos de la red principal nos llevan a edificaciones o parajes alejados de los mismos.

Se mantendrán los caminos de acceso señalados en el plano de ordenación del suelo rústico, admitiéndose obras que faciliten las labores agrícolas y la circulación por los mismos, siempre que aseguren la conservación de la vegetación y muros de piedra circundantes.

- c) Caminos internos a la explotación. Son aquellos directamente relacionados con la actividad agrícola de una finca; se consideran provisionales y directamente relacionados con las explotaciones.

2. La apertura de nuevos caminos por los particulares se reducirá a los de acceso o internos a la explotación, con las condiciones establecidas general o específicas para cada zona. No se permitirá ningún tipo de apertura que pueda dar lugar a operaciones de parcelación o pueda suponer el peligro de formación de un núcleo de población.

Art. 62 Parcelario rústico

1. Las divisiones o segregaciones de fincas deberán ajustarse a lo establecido en el artículo 70. siendo las unidades mínimas de cultivo para cada zona o tipo de explotación las que establezca en cada caso la Consejería de Agricultura.
2. No se admitirá la división de fincas si da lugar a superficies inferiores a la unidad mínima de cultivo (a menos de que se trate de una disposición a favor de los propietarios colindantes) o si pueden dar lugar a la urbanización y edificación marginal de dicha finca rústica.
3. Se admite la división y agregación de parcelas siempre que tenga como objetivo conseguir extensiones de tamaño adecuado para la explotación agrícola, cumplan con los planes de la Consejería de Agricultura y con las condiciones específicas de cada zona.

Art. 63 Construcciones en suelo rústico

1. Se admite la construcción de cuerpos de servicio de la actividad agrícola (cubiertos, cuartos de herramientas, invernaderos) en explotaciones que se ajusten a los mínimos establecidos en cada zona. De acuerdo con lo que especifica el artículo 66.4 del TR las construcciones e instalaciones al servicio de las explotaciones agrícolas deberán ajustarse a la legislación sectorial vigente, así como guardar proporción con su extensión y características, quedando vinculadas a dichas explotaciones.
2. No se admiten nuevas edificaciones residenciales. Las edificaciones existentes podrán realizar obras de conservación, mejora y rehabilitación siempre que no incrementen el volumen y no se hallen emplazadas en suelo reservado para sistemas generales, infraestructuras o su protección.
3. En cualquier caso se admitirán tan solo aquellas edificaciones relacionadas con el carácter y finalidad agrícola de la finca que se ajusten a las normas a la Consejería de Agricultura. Estas circunstancias habrán de justificarse en la solicitud de licencia para cualquier tipo de edificación. La separación de toda construcción de los lindes de su parcela no será inferior a la altura de la misma y con respecto al eje de cualquier camino será al menos de seis metros.

4. Se han distinguido tres tipos de edificaciones destinadas a usos específicos en relación con la actividad agrícola.
  - a) Edificaciones al servicio de la actividad agrícola, tales como: almacenes, establos, depósitos, silos,...
  - b) Invernaderos, edificaciones provisionales destinadas exclusivamente a cultivos que en ningún caso supondrán edificación definitiva y se realizarán con materiales ligeros.
5. Las características constructivas y acabados de las edificaciones deberán integrarse al paisaje, respetando los tipos y colores tradicionales y no admitiéndose paredes sin revocar y pintar.
6. Los muros, de contención de tierras o de aterrazamiento, serán de mampostería de piedra y tendrán una altura máxima de 3 metros.  
Los muros de cerramiento tendrán una altura máxima de 0,8 metros.  
Cualquier cerramiento que supere las alturas establecidas sólo podrá ser vegetal o de material transparente.
7. Las edificaciones existentes, de cualquiera de los tipos descritos, podrán realizar obras de mantenimiento, mejora y consolidación.  
Las obras de ampliación deberán someterse a la presente normativa.  
En los edificios residenciales situados en suelo rústico, no incluidos en los asentamientos rurales, no se admiten obras de ampliación.

Art. 64

Categoría a). Suelo de protección de valores ambientales

a1) Suelo rústico de protección natural

1. Terrenos de suelo rústico que gozan de excepcionales valores naturales y ecológicos.  
Incluye los Espacios Naturales Protegidos, y aquellos espacios definidos por el PIOT por su valor natural y paisajístico clasificados como barrancos, laderas y malpaís.  
El Parque rural de Teno cuenta con Plan rector de uso y gestión aprobado mediante Decreto 309/1999, de 19 de noviembre y publicado en el BOC nº 1, de 3 enero de 2000.  
La Reserva especial de Chinyero dispone de Plan Director, aprobado por Orden de 26 de Enero de 2001 y publicado en el BOC nº 37, de 23 de marzo de 2001.  
Para los restantes espacios incluidos en la categoría a1, en tanto no se aprueben los planes y normas de Espacios Naturales Protegidos, serán

de aplicación las condiciones establecidas en el artículo 63.5 del TR y, en virtud de lo dispuesto en la Disposición Transitoria Quinta serán de aplicación las condiciones de los siguientes apartados.

2. Los espacios incluidos en esta categoría serán objeto de protección de sus características naturales, geológicas, geomorfológicas, ecológicas y paisajísticas, no admitiéndose ningún uso o actividad no previsto en estas Normas.

Se admite la conservación de las actividades agrícolas actuales, siempre que éstas no supongan movimientos de tierras, apertura de caminos o construcciones de ningún tipo. Asimismo dichas actividades no deberán suponer ningún riesgo para el equilibrio ecológico del entorno.

3. Por sus condiciones de accesibilidad y proximidad a espacios naturales de gran interés se admite la implantación de usos que tiendan a incrementar las posibilidades de conocimiento científico, cultural y paisajístico de los elementos singulares de la isla. Las instalaciones previstas para dicho fin deberán ser declaradas actuaciones de interés territorial.

4. Se prohíben especialmente:

- Las extracciones de rocas, áridos o cualquier otro movimiento de tierras que pueda conllevar peligro de erosión del suelo
- Cualquier actividad que pudiera poner en peligro la flora o la fauna del lugar, incluyendo las repoblaciones desmedidas o con especies vegetales o animales ajenas a la zona, la liberación de productos contaminantes o el empleo de productos químicos que pudieran tener incidencia en el suelo o el aire.
- El vertido o acumulación de cualquier tipo de material sólido o líquido a excepción del agua.
- El pastoreo y la roturación de nuevos suelos agrícolas fuera de las áreas especificadas en el apartado 2 de este artículo.
- Los tendidos eléctricos, telefónicos o instalaciones de telecomunicaciones, a menos que se demuestre la imposibilidad de paso o ubicación alternativa. En este caso se cuidará que el impacto paisajístico sea el mínimo y el proyecto deberá ser informado por la Consejería de Agricultura y el Cabildo Insular de Tenerife.

5. En función del estado de conservación y de la presencia de usos no admitidos o de impactos ambientales en cualquiera de las áreas incluidas

en esta zona, o en parte de las mismas, el Ayuntamiento podrá delimitar ámbitos de desarrollo de proyectos de restauración paisajística, ecológica y ambiental. Asimismo, los proyectos de obras o instalaciones que afecten u ocupen posiciones próximas a los elementos pertenecientes a estas zonas deberán contener un estudio de impacto ambiental, que asegure la preservación de las características geomorfológicas, ecológicas y paisajísticas que se protegen.

Art. 65 a2. Suelo rústico. Protección Paisajística

1. Se incluye en esta categoría el llano agrícola en torno al asentamiento rural de El Valle de Arriba..
2. Se cumplirán en esta zona las condiciones generales respecto a caminos y parcelario rústico.
3. Dado el especial interés paisajístico de esta zona agrícola, se conservarán los muros de cerramiento y las masas vegetales existentes.
4. En este sector las edificaciones se concentrarán en Asentamiento Rural de El Valle de Arriba donde el Plan General reserva suficiente suelo edificable. Dada la calidad de los suelos y la singularidad del llano no se admiten nuevas edificaciones en el suelo rústico incluido en esta zona.

Art. 66 a5. Suelo rústico de protección costera

1. Se establece una franja de protección del litoral que comprende las áreas situadas dentro de un ámbito de 100 metros tierra adentro, a partir del deslinde de la zona marítimo-terrestre y aquellos terrenos de la costa situados en cotas inferiores a los cinco metros.
2. En estas áreas deberán conservarse las características naturales del terreno, no permitiéndose ningún tipo de construcción o movimiento de tierras, apertura de vías rodadas, ni ninguna otra intervención que pueda afectar las características específicas del paisaje litoral.
3. Dadas las especiales características de la zona de suelo rústico litoral del municipio de Santiago del Teide, incluido en su totalidad en el Parque Rural de Teno, regirán en esta zona las disposiciones del Plan rector de uso y gestión aprobado mediante Decreto 309/1999, de 19 de noviembre y publicado en el BOC nº 1, de 3 enero de 2000.



Categoría b Suelo rústico de protección de valores económicos.

Art. 67

b1.1. Suelo rústico de protección agrícola costero

1. Se cumplirán en esta zona las condiciones generales respecto a los caminos y parcelario rústico. La posibilidad de reparcelación y agregación de fincas en esta zona deberá tener como objeto el conseguir parcelas de tamaño adecuado para la explotación agrícola y la mejora de los accesos a la red principal.
2. Las construcciones de servicio a la actividad agrícola para cada unidad de cultivo tendrán un volumen máximo de 600 m<sup>3</sup> y altura máxima medida desde cualquier punto del terreno de 4 m., a excepción de silos, depósitos o instalaciones especiales, que exijan una mayor altura. Dichas instalaciones deberán justificar su vinculación a las actividades de la finca, así como guardar proporción con las características de la explotación y su extensión, quedando vinculadas a dichas explotaciones.
3. No se admiten nuevas edificaciones residenciales, las edificaciones existentes, se considerarán disconformes, podrán realizar obras de mantenimiento y consolidación, siempre que no incrementen el volumen.
4. Se admite en esta zona la instalación de invernaderos y elementos destinados a la protección de cultivos, definidos como instalaciones provisionales destinadas a cultivos intensivos o forzados, cuya ocupación no superará el 75% de la parcela ni supondrá instalaciones continuas superiores a los 2.000 m<sup>2</sup>, adaptándose a los bancales existentes.

Se realizarán con materiales ligeros y cubierta translúcida, debiendo justificarse su altura en función del tipo de cultivo.

La separación de los lindes de la propiedad será como mínimo de 5 metros. En los caminos interiores y en los bordes de la propiedad deberá plantarse árboles o vegetación arbustiva.

La concesión de una licencia para invernadero supondrá un compromiso estricto de mantenimiento de la instalación por parte del solicitante, así como el desmantelamiento y la retirada de los materiales una vez finalizado el período de vida útil. Se prohíbe el quemado como sistema de eliminación de plásticos y restos metálicos. El Ayuntamiento podrá

solicitar garantías económicas a tal efecto, pudiendo clausurar la actividad cuando estas medidas resulten insuficientes.

Art. 68

b1.2. Suelo rústico de protección agrícola de medianías

1. Se cumplirán en estas zonas las condiciones generales respecto a los caminos y parcelario rústico. Se conservarán las terrazas y cerramientos existentes donde deben apoyarse los caminos de acceso a nuevas explotaciones.
2. Se admiten construcciones al servicio de la actividad agrícola, para cada unidad de explotación tendrán un volumen máximo de 300 m<sup>3</sup> y una altura máxima de 4 m medida desde cualquier punto del terreno.
3. Las construcciones existentes podrán realizar obras de rehabilitación y conservación, siempre que se ajusten a las condiciones generales de edificación en suelo rústico.

Art. 69

b3. Suelo rústico de protección hidrológica

El suelo rústico de protección hidrológica está comprendido por los cauces públicos y privados, entendiéndose por cauce el terreno cubierto por las aguas de las máximas crecidas ordenarias.

Comprende asimismo las márgenes o franjas anejas lateralmente a los cauces.

Determinaciones

1. El suelo rústico de protección hidrológica comprende una franja de anchura variable a ambos lados del eje (Limahoya) del barranco.  
Dicha franja tendrá cuanto menos cinco (5) metros a cada lado del eje, aunque se extenderá más allá mientras la pendiente del barranco sea superior al 50 %.  
En todo caso, el Consejo Insular de Aguas de Tenerife será quien, en última instancia determinará las dimensiones anteriores al proceder al análisis de los instrumentos de desarrollo de este Plan General, en ejercicio de sus competencias.
2. En suelo rústico de protección hidrológica se prohíbe cualquier tipo de actividad, construcción, plantación o movimiento de tierras, que pueda provocar la modificación física de dichos cauces, o impedir el acceso a los mismos. Se admiten sólo aquellas obras de interés público que tengan autorización previa del Consejo Insular de Aguas de Tenerife.

- 3 Las obras en las márgenes requerirán previa autorización administrativa del Consejo Insular de Aguas de Tenerife, y se ajustarán a las determinaciones del Plan Hidrológico Insular.

Art. 70

b5. Suelo rústico de protección de infraestructuras.

1. Se incluyen en esta clasificación ciertas franjas de terreno al objeto de proteger las carreteras del término municipal, de mantener la estructura de los caminos que dan acceso y soporte a las distintas fincas agrícolas y de guardar una distancia mínima prudencial con respecto a otras infraestructuras (canales, depuradoras, depósitos...).

La delimitación de estas zonas de protección queda incluida, en el caso de las vías y caminos, en el ámbito señalado a ambos lados de las carreteras y caminos en el plano de Estructura General y Orgánica del territorio y en el de ordenación del suelo rústico.

En otros casos la zona de protección viene definida en estas Normas. En todos los casos las protecciones establecidas pueden venir incrementadas por las disposiciones sectoriales relativas a la infraestructura de que se trate.

2. En esta zona se prohíbe todo tipo de construcción, reconstrucción o ampliación de cualquier tipo de edificaciones a excepción de las que resultasen imprescindibles para la conservación y mantenimiento de las existentes, así como las estaciones de suministro de combustibles (debidamente autorizadas y de acuerdo con las limitaciones de la Ley de Carreteras,) para cuya ejecución podrá ampliarse el ámbito de la zona al mínimo indispensable, de manera que pueda ajustarse a la legislación vigente para este tipo de instalaciones. Se admite también la actividad agrícola ya existente a la aprobación inicial de este Plan General. Los terrenos comprendidos en esta zona no podrán ser destinados a usos que supongan la transformación, por pequeña que sea, de sus condiciones actuales. Se prohíben expresamente los movimientos de tierras y extracción de áridos.
3. La protección de las carreteras implica, de acuerdo con la Ley 25/1988, de 29 de julio, la delimitación de las zonas de dominio público, servidumbre y afección.
  - a) El dominio público corresponde a dos franjas de 3 metros de anchura (8 metros en autovías, autopistas y vías rápidas) a cada lado de

la carretera, medidas desde la arista exterior de la explanación. La zona de servidumbre incluye dos franjas de terreno a ambos lados de la misma, delimitadas interiormente por la zona de dominio público y exteriormente por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación, a una distancia de 8 metros (25 metros en caso de autovías, autopistas y vías rápidas). La zona de afección de la carretera consiste asimismo en dos franjas más, a partir del límite exterior de la zona de servidumbre con una anchura de 42 metros (100 metros en caso de autovías, autopistas y vías rápidas).

b) La aplicación concreta de estas distancias se ha venido efectuando hasta la fecha, tanto por parte del MFOM como del Cabildo, atendiendo a las particularidades específicas de un tipo de crecimiento arracimado a lo largo de los ejes de comunicación. Por todo ello el ámbito de la zona de protección de infraestructuras se adecua a dicha práctica, aunque prevé, donde aún sea factible, la reserva de un ámbito de protección, tal como se establece en la Ley y el Reglamento de carreteras.

c) Así la aplicación en un futuro de estas distancias se hará en la forma que determinen el Gobierno Canario y el Cabildo, en las carreteras sujetas a su respectiva competencia. En este Plan General se establecen unas distancias tipo de protección que son las siguientes:

- 25 metros desde el eje para las carreteras que venían siendo competencia del anterior MOPU, hoy transferidas al Gobierno Canario
- 15 metros desde el eje para las restantes carreteras.
- 10m desde el eje para los caminos rurales.

d) La reserva para el anillo insular reproduce la afectación derivada del proyecto actualmente en trámite, donde se establece una franja de 100 metros, (50 metros a ambos lados del eje)

e) En cuanto a la protección paisajística vinculada a las carreteras, de acuerdo con el art. 73.b) de la Ley del Suelo, se prohíbe toda construcción, cuyas dimensiones o posición, limite el campo visual para contemplar las bellezas naturales, rompa la armonía del paisaje o desfigure su carácter. Por ello no se concederán licencias a construcciones situadas aguas abajo de las carreteras en puntos de apertura visual panorámica. Por otro lado, cualquier proyecto de

construcción o reparación de una carretera deberá justificar en sus documentos la restitución de los márgenes a su estado natural.

f) La limpieza de vegetación en los bordes de las carreteras se realizará en época distinta a la nidificación de las aves. Se considera ésta en el 15 de marzo y finales de junio.

g) La construcción, reparación o mejora de cualquier carretera o camino deberá contemplar en su proyecto la adecuada reposición del terreno natural en los bordes exteriores de ésta, así como un encuentro ajustado entre la superficie pavimentada y dicho terreno natural.

4. Se fija una distancia mínima de protección con respecto a otras infraestructuras. En dichos ámbitos se prohíben las construcciones, exceptuándose de dicha prohibición las destinadas precisamente al entretenimiento de dichos servicios.

a) Los tendidos de alta tensión serán siempre subterráneos en el suelo urbano y urbanizable. Sin embargo todos aquellos tendidos aéreos en el suelo no urbanizable crean una servidumbre de paso. Esto no impide al dueño del predio sirviente cercarlo, plantar o incluso edificar en él si guarda dicha distancia.

Queda en cambio prohibida la plantación de árboles y cualquier tipo de construcción en la proyección y ámbito de afección de los trazados de alta tensión. El ámbito mínimo sería una franja de 5 metros a ambos lados de dicha proyección vertical, aunque esta distancia aumenta en función de la intensidad y tipo de tendido. En cualquier caso se deberán respetar las distancias mínimas establecidas por el Reglamento de líneas de alta tensión de 28 de noviembre de 1968.

b) Para la protección de embalses será de aplicación el decreto de 10 de septiembre de 1966 y la O.M. del 11 de junio de 1967. Con respecto a los canales de transporte y distribución de agua, se prevé una franja de protección a ambos lados de su eje de 5 metros de anchura.

c) Asimismo se establece una franja de protección con respecto a las estaciones depuradoras existentes y futuras de 50 metros. Esta distancia deberá mantenerse asimismo con respecto a los vertederos.

d) Todas estas distancias podrán ser incrementadas por la normativa específica de cada una de estas infraestructuras. De igual modo podrán establecerse otras, en el supuesto de construcción de nuevas

infraestructuras y servicios, si su correcto funcionamiento así lo requiere.

5. Se fija una distancia de 50 m. en torno a los cementerios, de acuerdo con la legislación vigente. En dicha franja no se admiten edificaciones.



CCRS arquitectos

Barcelona - Santiago del Teide. Octubre de 2002