Aprobado definitivamente de forma parcial por la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias mediante acuerdo de fecha: 1 1 JUN. 2005

Jefe de Sección del Servicio de Apoyo a la C.O.T.M.A.C. Occidental

Francisco Suárez Hernández

DILIGENCIA: Para hacer constar que la presente documentación ha sido aprobada por el Pleno el Ayuntamiento de la Villa Histórica de Santiago del Teide en sesión extraordinaria de 13 JUN. 2005

EL SECRETARIO GENERAL

Carlos Andrés Rodríguez-Figueroa Sánchez

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE SANTIAGO DEL TEIDE

A. ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

NORMAS URBANÍSTICAS

Suelo urbano no consolidado residencial.

Suelo urbanizable residencial

Suelo turístico: urbano y urbanizable

DOCUMENTO DE APROBACIÓN DEFINITIVA

Mayo 2005

CCRS arquitectos

APROBADO

Gobierno de Canarias

Consejería de Medio Ambiente y Ordenación Territorial

Dirección General de Ordenación del Territorio

PONENCIA TECNICA TENERIFE 27/04/2005

VI.- *APROBACIÓN DEFINITIVA DE LOS SUELOS SUSPENDIDOS Y SUBSANACIÓN DE REPAROS DEL PGO DE SANTIAGO DEL TEIDE (96/01).*

PRIMERO.- APROBAR DEFINITIVAMENTE y de forma **PARCIAL** el Plan General de Ordenación de Santiago del Teide, de acuerdo con lo previsto en el artículo 43.2.c) del Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio y de Espacios Naturales de Canarias por Decreto Legislativo 1/2000 de 8 de Mayo, los suelos urbanizables (excepto los turísticos), los urbanos no consolidados, (excepto los turísticos) y los núcleos rurales de Las Manchas, Valle de Arriba y El Retamar, así como las modificaciones provenientes del suelo aprobado definitivamente en el acuerdo de la COTMAC de 30 de Julio de 2002, a reserva de la subsanación, de forma previa a su publicación, de las deficiencias que se detallan a continuación y **MANTENER LA SUSPENSION** del suelo urbanizable turístico y el urbano consolidado turístico de Puerto Santiago – Los Gigantes, hasta que entre en vigor el Plan Territorial Especial de Ordenación del Turismo de la Isla de Tenerife.

Las deficiencias a subsanar son:

1. DERIVADAS DEL INFORME PROPUESTA DE LA CONSEJERIA DE MEDIO AMBIENTE Y ORDENACIÓN TERRITORIAL

a) El artículo 010 de la normativa pormenorizada:
   - Debe de eliminarse:
     - El párrafo que admite el aumento de volumen, ya que las edificaciones residenciales se encuentran fuera de ordenación.
     - El párrafo que determina que "las licencias concedidas con anterioridad a la aprobación de este Plan General podrán prorrogarse de acuerdo con el planeamiento aprobado y la legislación aplicable".
   - Debe de regularse expresamente las obras de conservación y mejora.

b) En cuanto a las disposiciones transitorias de aplicación en los núcleos turísticos de Puerto Santiago – Los Gigantes de la normativa pormenorizada, en el apartado de áreas residenciales, se propone dejarlas como estaban antes de estimar la alegación nº16, es decir, admitiendo nuevas viviendas en parcelas individuales con superficie no inferior a 500 m^2 y en parcelas residuales.

c) Ámbito de Suelo Urbano No Consolidado La Vigilia II: debe de reordenarse el ámbito con su ficha correspondiente, manteniendo los estándares y edificabilidad del planeamiento anterior, sin sobrepasar los estándares y edificabilidad que establece el Texto Refundido.

d) El sector E se propone que se clasifique como suelo rústico de protección territorial, debiendo de recogerse la vía.

e) Los sectores D y AB deben de tener la misma calificación, suelo urbanizable sectorizado.

2. DERIVADAS DEL INFORME DE LA CONSEJERIA DE TURISMO

El informe coincide con lo expuesto en el de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación Territorial, por lo que propone que en los artículos 004 y 005 de la normativa pormenorizada se eliminen el uso exclusivo residencial y el concepto de residencia turística ya que el uso exclusivo es el turístico.

AYUNTAMIENTO * SANTIAGO DEL TEIDE * Secretaría

GOBIERNO DE CANARIAS

A. ORDENACIÓN ESTRUCTURAL..... 1

DOCUMENTO DE APROBACIÓN DEFINITIVA..... 1

A. ORDENACIÓN ESTRUCTURAL..... 1

Título segundo..... 1

Régimen urbanístico de la propiedad del suelo..... 1

Capítulo segundo: Sistemas..... 1

Desarrollo y ejecución del planeamiento..... 4

Art. 33. Planes Parciales..... 4

Art. 34 Planes Parciales de promoción privada..... 5

Sección 2ª. Desarrollo del Plan General según regímenes de suelo..... 6

Art. 39 Desarrollo del Plan General en Suelo Urbanizable..... 6

Capítulo segundo. Ejecución del planeamiento..... 7

Art. 46 Polígonos y Unidades de Actuación..... 7

Art. 47 Proyectos de reparcelación..... 7

TITULO CUARTO..... 8

SUELO RÚSTICO..... 8

Art. 57 Categorías en suelo rústico..... 8

Art. 60 Categoría c). Suelo rústico de asentamiento tradicional..... 8

Art. 71 Categoría c) Regulación del suelo rústico de asentamiento tradicional..... 8

CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE Y ORDENACIÓN TERRITORIAL
DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO
GOBIERNO DE CANARIAS
S/C. DE TENERIFE

A. Ordenación estructural

Título segundo

Régimen urbanístico de la propiedad del suelo

Capítulo segundo: Sistemas

... Son de aplicación las condiciones generales definidas en el texto refundido aprobado el 30 de julio de 2002. Los siguientes articulos completan las disposiciones que hacen referencia a suelo urbano no consolidado o suelo urbanizable que se suprimieron en dicho texto refundido.

Sección 3ª. Sistema de espacios libres

Art. 22 Definición

1. El Plan General delimita el sistema general de espacios libres en suelo urbano, urbanizable o rústico, en una proporción mínima de 5 m2 por habitante o plaza alojativa, de acuerdo con lo que dispone el art. 32 del T.R.

   El suelo incluido en el sistema general de espacios libres será de dominio y uso público.

   El sistema general de espacios libres se desarrollará mediante proyecto de urbanización de acuerdo con las condiciones de ordenación, proyecto y usos establecidos en este Plan General.

...

Art. 24 Usos admitidos

1 ...

En el Sistema General de espacios libres, la previsión de edificaciones destinadas a usos distintos al cultural o de servicios del propio parque se establecerá, mediante un Plan Especial, que se ajustará a las limitaciones generales en cuanto a ocupación y alturas de la edificación .

...

AYUNTAMIENTO
SANTIAGO DEL TEIDE
Secretaría

5. Los espacios libres que se desarrollarán mediante Plan Especial, además de ajustarse a las condiciones de ordenación o uso reguladas con carácter general, atenderán a los objetivos, condiciones de ordenación y usos particulares definidas para los siguientes espacios libres: .

Parque patrimonial de la Casa Patio, con los siguientes objetivos y condiciones:

- Complementar el sistema de equipamientos y espacios libres de La Casa Patio.
- Conservar el paisaje rural entorno al conjunto de la Casa Patio.
- Disponer usos complementarios, tales como aparcamientos ocasionales, espacios adaptados para usos recreativos al aire libre: barbacoas, áreas de pic-nic o similares.
- La edificación admitida sobre rasante no superará la definida con carácter general y justificará usos culturales o recreativos vinculados a los de la Casa Patio.

Parque Forestal de Las Manchas, con los siguientes objetivos y condiciones:

- Recuperar las condiciones ambientales y reforestación, de acuerdo con los el PIOT.
- Disponer usos de información y servicios de carácter cultural, educativo o lúdico en relación con los espacios naturales vecinos.
- No se superará la edificación admitida con carácter general.

Parque etnográfico de los Aljibes, en Tamaimo con los siguientes objetivos y condiciones:

- Disponer un espacio rural como parque etnográfico y museo al aire libre.
- Conservación de paisajes, edificaciones y otros elementos en su entorno agrícola y natural.
- Disposición de usos culturales, educativos y lúdicos.
- No se superará la edificación admitida con carácter general, sin embargo se podrán disponer dependencias municipales y aparcamientos en los espacios generados por los ajustes topográficos y desniveles.
- En los espacios generados por los ajustes topográficos se admiten únicamente dependencias de servicios municipales, tales como almacenes, garajes de vehículos de servicio o aparcamientos públicos.

- Las cubiertas de estas edificaciones deberán adaptarse al espacio del parque.

Parque Deportivo de Tamaimo, con los siguientes objetivos y condiciones:

- Adecuación paisajística de un espacio situado en el límite urbano de Tamaimo.
- Complementar los espacios escolares y deportivos vecinos mediante la instalación de espacios adaptados para juegos y actividades deportivas y lúdicas al aire libre, tales como pistas, circuitos…
- No se superará la edificación admitida con carácter general, sin embargo se podrán disponer dependencias municipales y aparcamientos en los espacios generados por los ajustes topográficos para la adecuación de un espacio caracterizado por su pendiente.
- Las cubiertas de estas edificaciones deberán adaptarse al espacio del parque.

Parque ecológico de Tamaimo, con los siguientes objetivos y condiciones:

- Recuperación ambiental del vertedero.
- Disposición de un parque ecológico basado en las técnicas agrícolas tradicionales.
- Disposición de viveros y locales de servicio municipales.
- Usos culturales y recreativos.
- Las edificaciones se ajustarán a las condiciones generales, quedando limitado el uso de las mismas a las actividades directamente relacionadas con el parque, especialmente aquellas educativas directamente relacionadas con los objetivos del parque.

Parque ecológico de La Caldera, con los siguientes objetivos:

- Disposición de un parque ecológico basado en las técnicas tradicionales de aprovechamiento del agua.
- Disposición de viveros y locales de servicio municipales.
- Usos culturales, educativos y recreativos.
- Las edificaciones se ajustarán a las condiciones generales.

DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO
GOBIERNO DE CANARIAS
S/C. DE TENERIFE

Título tercero

Desarrollo y ejecución del planeamiento

...

Son de aplicación las condiciones generales definidas en el texto refundido aprobado el 30 de julio de 2002. Los siguientes artículos completan las disposiciones que hacen referencia a suelo urbano no consolidado o suelo urbanizable que se suprimieron en dicho texto refundido.

...

Art. 33. Planes Parciales.

1. Para el desarrollo de este Plan General en el suelo urbanizable no ordenado se elaborarán los correspondientes Planes Parciales que lo podrán complementar en sus determinaciones, pero no modificar.
2. Los Planes Parciales contendrán, de acuerdo con las determinaciones zonales que se contienen en estas Normas:

a) La división, si procede, en unidades de actuación para su ejecución, de acuerdo con el artículo 36 del Reglamento de Gestión Urbanística.
b) El ajuste o la precisión de la división en zonas y sistemas, según la delimitación efectuada por este Plan General.
c) La concreción de los espacios destinados a sistemas locales de parques y jardines urbanos, dotaciones sociales y culturales, escuelas y guarderías, y otros servicios públicos, de acuerdo con los estándares del art. 36 del TR y el Reglamento de Planeamiento Urbanístico, y los que, específicamente para cada zona, se establecen en estas Normas Urbanísticas.
d) La concreción de los espacios destinados a sistemas generales que el PGOU ha incluido o adscrito al sector.
e) Las alineaciones y rasantes de las calles, y demás determinaciones de la red viaria local, en relación a la red viaria general del municipio.

....

AYUNTAMIENTO
SANTIAGO DEL TEIDE
Secretaría

Art. 34 Planes Parciales de promoción privada.

1. Los Planes Parciales de iniciativa privada contendrán, sin perjuicio de lo que disponen el artículo 46 del Reglamento de Planeamiento y otras disposiciones legales vigentes, las siguientes condiciones:

a) Obligación del promotor de presentar el proyecto de urbanización en un plazo no superior a los 6 meses a partir de la fecha de aprobación definitiva del Plan.

b) Plazos de terminación, y, en su caso, entrega, de cada una de las obras de urbanización ejecutadas según los proyectos de urbanización. El Plan de Etapas no podrá prever un término superior a cuatro años o en su caso a la vigencia de las dos etapas cuadrienales del Plan General para la realización de la urbanización.

c) Forma de garantizar la ejecución y conservación de las obras de urbanización, con precisión de las responsabilidades de organismos, empresas y particulares.

d) Formalización, según el sistema de actuación, de la entrega al municipio, gratuitamente y libre de cargas, de los terrenos destinados a sistemas complementarios (viales, jardines, espacios libres, dotaciones, estacionamiento, etc.) y aquellos que constituyen la cesión del 10% del coeficiente de aprovechamiento medio sectorial.

e) Compromiso del promotor, urbanizador y propietario del suelo, de hacer constar en los documentos de venta de terrenos que las licencias de edificación no se podrán obtener hasta que las parcelas tengan la condición legal de solares y se hayan cumplido los requisitos de urbanización y cesión correspondientes.

2. Cuando los Planes Parciales no cumplan estas condiciones, se contendrán en el acuerdo de aprobación inicial municipal.

GOBIERNO DE CANARIAS

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

...

Art. 39 Desarrollo del Plan General en Suelo Urbanizable

1. En el suelo urbanizable el Plan General se desarrollará necesariamente a través de Planes Parciales, cuyo ámbito se corresponderá con los sectores de planeamiento delimitados, sin perjuicio de la propuesta de unidades de actuación que establezca el propio Plan Parcial.
   En este Plan General se ha distinguido entre los sectores ordenados, y cuya ordenación y calificación viene referida en los planos de calificación, de aquellos no ordenados, que todavía no han redactado el Plan Parcial.
2. Los terrenos incluidos en cada sector no podrán urbanizarse en tanto que no se apruebe definitivamente el Plan Parcial y los Proyectos de Reparcelación y Urbanización del mismo, ni edificarse en tanto no se hayan realizado las obras de urbanización correspondientes y efectuado las cesiones gratuitas que establecen la Ley del Suelo y el TR y este Plan General.
3. Se podrán formular asimismo Planes Especiales, sin necesidad de previa aprobación del Plan Parcial en suelo urbanizable para la ordenación de sistemas generales y demás finalidades determinadas en el art. 37.2 del TR.

DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO
GOBIERNO DE CANARIAS
S/C. DE TENERIFE

Capítulo segundo. Ejecución del planeamiento.

...

Art. 46 Polígonos y Unidades de Actuación.

1. Para la ejecución de este Plan General en sectores de planeamiento parcial o especial podrán delimitarse Unidades de Actuación Urbanística con los requisitos de los artículos 36 y siguientes del Reglamento de Gestión Urbanística.
2. En suelo urbano no consolidado se delimitarán Unidades de Actuación que permitan la justa distribución entre los propietarios de las cargas derivadas del planeamiento. Las Unidades tendrán en suelo urbano la extensión mínima de una unidad de zona.
3. No obstante, la Administración podrá realizar actuaciones aisladas, sin la delimitación de una Unidad, cuando estas actuaciones estén previstas en un Plan o Estudio y no se requiera la distribución de las cargas entre los propietarios del sector.
4. Este Plan General delimita diversos Polígonos y Unidades de Actuación al objeto de desarrollar las previsiones contenidas en los documentos gráficos y normativos correspondientes.
5. El sistema de ejecución escogido y el plazo fijado para proceder a la reparcelación y formalización de las cesiones oportunas es el indicado en el artículo correspondiente. Una vez agotado este plazo, el Ayuntamiento podrá proceder a ejecutarlos de oficio.

Art. 47 Proyectos de reparcelación.

1. Los proyectos de reparcelación y compensación habrán de incluir la redistribución entre los propietarios de las cargas de urbanización correspondientes a las obras de demolición, derribo o destrucción de edificios, plantaciones y otros bienes, las indemnizaciones, los costos de los proyectos, valoraciones y peritajes, y cualquier otro concepto originado por razón de la urbanización.
2. Los proyectos de reparcelación se ajustarán, en su contenido y procedimiento, a lo que se dispone en los artículos 84.5 del TR y 71 al 130 del Reglamento de Gestión Urbanística.

AYUNTAMIENTO DE SANTIAGO DEL TEIDE
Secretaría

TITULO CUARTO

SUELO RÚSTICO

Art. 57 Categorías en suelo rústico

...

c). Suelo rústico de asentamiento tradicional

c1. Asentamiento rural

...

Art. 60 Categoría c). Suelo rústico de asentamiento tradicional

c1. Suelo rústico de asentamiento rural

Incluye los asentamientos de Las Manchas, El Valle de Arriba y El Retamar. Entidades de población existentes, que cuentan con suficiente concentración edificatoria para considerarlas como un recinto compacto residencial, pero cuyas características no aconsejan su clasificación como suelo urbano.

Se ha distinguido entre asentamiento rural consolidado (c1a) y en consolidación (c1b).

Se reserva en cada núcleo un espacio para dotaciones y espacios libres, existente o de nueva creación .

- La densidad máxima en cada asentamiento no superará los 25 viviendas/ ha.

...

Art. 71 Categoría c) Regulación del suelo rústico de asentamiento tradicional

c1. Asentamientos rurales

Comprende los asentamientos de El Retamar, Las Manchas y El Valle de Arriba. En función del grado de consolidación del asentamiento se distinguen dos subcategorías: c1a, asentamiento rural consolidado y c1b, asentamiento rural en colmatación .

c1a. Asentamiento rural consolidado.

Comprende aquellos sectores de los asentamientos rurales prácticamente consolidados por la edificación. El objetivo principal del Plan General para estos asentamientos es su conservación, compatible con las mejoras de las viviendas y de los espacios públicos, por ello se reconocen las edificaciones existentes. En caso de ampliación o sustitución se aplicarán las siguientes condiciones:

1a. Condiciones de parcela

Se considerará una parcela como edificable cuando:

a) Posea como mínimo un frente de 12 metros, una profundidad de 15 metros y una superficie mínima de 200 m^2.

b) Dicho frente mínimo se podrá reducir a 8 y 5 metros en el caso que las edificaciones colindantes posean un paramento lateral con tratamiento de medianera a uno o ambos lados de la parcela, en cuyo caso las nuevas edificaciones se adosarán obligatoriamente a ellas.

c) En cualquiera de los casos la forma de la parcela debe permitir la inscripción de un rectángulo de 5 por 12 metros de lado, con el menor de ellos apoyado en el camino.

d) En ningún caso se considerará edificable una parcela que no posea frente a los caminos señalados en el plano de ordenación, cualquiera que sea su superficie.

2a. Condiciones de la edificación

a) La edificación se alineará al camino. Las alineaciones se indican en los planos de ordenación correspondientes a cada núcleo.

b) La separación de los lindes laterales y del fondo de la parcela será como mínimo de 3 metros, no se admitirá en ninguna de las fachadas paramentos cerrados con tratamiento de medianeras, a excepción de las situadas en parcelas colindantes con pared medianera que deberán adosarse obligatoriamente a ellas.

Las fachadas posteriores de las edificaciones abiertas al suelo rústico, justificarán la adecuación al entorno que constituye el frente del asentamiento, incluyendo la fachada posterior de la edificación así como el tratamiento del espacio no edificado y cerramientos. Esta condición es aplicable a la edificación prinicipal y a los cuerpos anexos destinados a usos agrícolas.

c) La profundidad máxima será de 14 metros y la fachada posterior se separará un mínimo de 3 metros del límite posterior de la parcela.

DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO GOBIERNO DE CANARIAS S/C. DE TENERIFE

d) La altura máxima, medida desde cualquiera de sus paramentos exteriores, será de 7 metros, equivalente a planta baja y una planta piso.

e) La superficie edificada máxima , para uso residencial, será de 150 m^2. por parcela.

f) Se admite la construcción de cuerpos anexos para uso agrícola únicamente en parcelas superiores a 500 m^2. La ocupación de las edificaciones anexas no superará el 10% de la superficie de la parcela. Su altura máxima será de 4 metros y deberán separarse un mínimo de 3 metros de los lindes laterales y posteriores de la parcela. La suma de la edificación residencial y de las edificaciones anexas no superará los 300 m^2 por parcela.

g) Las edificaciones existentes que no se adapten a las prescripciones anteriores podrán realizar obras de mantenimiento y consolidación. Se admitirán las obras de ampliación únicamente cuando, con independencia del edificio existente, se adapten a la presente normativa.

h) Toda nueva edificación deberá ajustarse a las condiciones establecidas, así como a las alineaciones indicadas en los planos de ordenación.

3a. Condiciones de uso

El uso principal es el residencial unifamiliar

Se consideran compatibles los usos relacionados con las actividades agrícolas, dotaciones, equipamientos e instalaciones destinadas al turismo rural.

4a. Condiciones de cerramiento y de tratamiento de los espacios no edificados.

El cerramiento de las fincas, en caso de existir, será preferentemente vegetal o adaptado a las terrazas de nivelación tradicionales, se admiten también muros de piedra con una altura máxima de 0,6 m.

El espacio no edificado se utilizará preferentemente para labores agrícolas, considerándose compatible con jardines, siempre que las áreas pavimentadas, en caso de existir, no superen el 20% de los espacios no edificados incluidos en la parcela ni se localizen a distancias superiores a los 5 metros de las edificaciones.

AYUNTAMIENTO SANTIAGO DEL TEIDE Secretaría

c1b. Asentamiento rural en colmatación

Comprende aquellos sectores limítrofes al asentamiento rural, donde las edificaciones se han dispuesto con carácter más disperso y se admite la colmatación del asentamiento constituyendo la transición con su entorno agrícola o natural.

1b. Condiciones de parcela

Se considerará una parcela como edificable cuando:

a) Posea como mínimo un frente de 20 metros y una profundidad de 25 metros, y una superficie mínima de 500 m^2.

b) El frente mínimo se reducirá a 12 y 9 metros en el caso que las edificaciones colindantes posean un paramento lateral con tratamiento de medianera, en cuyo caso las nuevas edificaciones se adosarán obligatoriamente a ella.

c) En cualquiera de los casos la forma de la parcela deberá permitir la inscripción de un rectángulo de 9 por 15 metros con el lado menor apoyado en el camino.

Los cerramientos de las parcelas, en caso de existir, serán vegetales o con muros de piedra, com una altura máxima de 0,60 m.

d) En ningún caso se considerará edificable una parcela que no posea frente al camino.

2b. Condiciones de la edificación.

a) Se considerará como alineación una paralela al eje del camino situada a 6 metros de dicho eje.

b) La separación de los lindes será como mínimo de 3 metros en los laterales y de 5 metros en el fondo.

c) La altura máxima, medida desde cualquier punto de la edificación, será de 4metros, equivalente a planta baja.

d) Todos los paramentos tendrán la consideración de fachadas, a excepción de aquellos que deban adosarse obligatoriamente a una medianera existente.

Especialmente, las fachadas posteriores de las edificaciones abiertas al suelo rústico, justificarán la adecuación al entorno que constituye el frente del asentamiento mediante el tratamiento de la fachada posterior de la edificación así como del espacio no edificado y cerramientos.

e) La superficie edificada máxima será de 150 m^2 por parcela.

f) Se admite la construcción de cuerpos anexos para uso relacionado con la actividad agrícola en parcelas con superficie superior a los 500 m^2. La ocupación no superará el 10% de la superficie de la parcela, la altura máxima será de 4 metros manteniéndose la separación respecto al eje del camino (6m.), los laterales (3 m.); y el fondo (5 m.) de la parcela.

g) No se admitirá la agrupación de edificaciones.

3b. Condiciones de uso

El uso principal és el residencial unifamiliar

Se consideran compatibles los usos relacionados con las actividades agrícolas, equipamientos y instalaciones destinadas al turismo rural.

CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE Y ORDENACIÓN TERRITORIAL
DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO
GOBIERNO DE CANARIAS
S/C DE TENERIFE

AYUNTAMIENTO
SANTIAGO DEL TEIDE
Secretaría