



PLAN ESPECIAL DE CASAS ALTAS (TEXTO REFUNDIDO)

Octubre 2.004

1.- INTRODUCCIÓN

1.1.- Equipo redactor

Coordinador: Fernando Fuentes Gandía Ingeniero de Montes
Carlos V. Pérez García Biólogo
Edelmira Luis Brito Ingeniera Técnica Agrícola
Jerónimo Melchor García Arquitecto Técnico
Eusebio Sánchez Acosta Auxiliar



1.2.- Metodología

Los pasos seguidos en la elaboración del presente Plan han sido los siguientes:

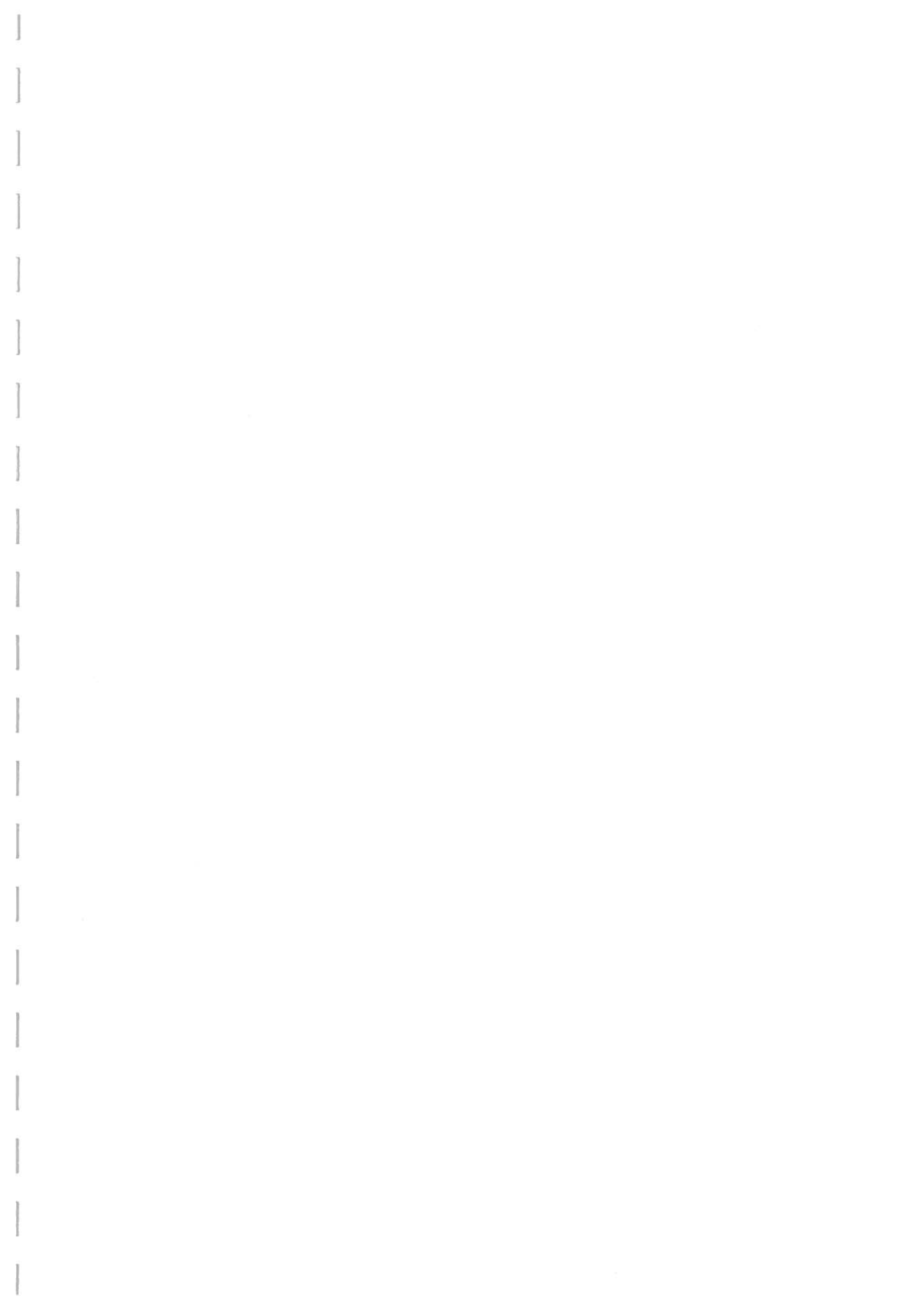
- Recopilación de información municipal: Plan General de Ordenación Urbana (en adelante, P.G.O.U.); motivaciones para la elaboración del Plan Especial (en adelante, P.E.), aspiraciones del Ayuntamiento sobre la zona.
- Cartografía (municipal, GRAFCAN); fotografía aérea.
- Información diversa: Instituto Meteorológico Nacional, Universidad, Gobierno de Canarias, Cabildo Insular, Instituto Nacional de Estadística, Instituto Canario de Estadística.
- Visitas al área: toma de contacto con la zona; configuración territorial, posibilidades, inquietudes y preferencias de los habitantes.
- Desarrollo de la información recopilada.
- División en unidades. Visita al área. Comprobación y/o modificaciones.
- Análisis de potencialidades.
- Diagnóstico final. Visita al área. Comprobación y/o modificaciones.
- Normativa. Costes.
- Previsión de revisión del Plan.

1.3.- Condicionantes de la planificación

El P.G.O.U. del municipio de Tacoronte, aprobado con fecha 16 de octubre de 1.976, y cuya última revisión corresponde a la fecha 8 de marzo de 1.998 afecta a la totalidad del territorio del municipio, definiendo en su zonificación una variedad de posibilidades sobre el suelo rústico.

Dentro de esta categoría de suelo se encuentra la zona de Casas Altas, incluyendo varias opciones: edificación sobre camino rural (zona 13), interés agrícola (zona 15) y áreas de interés paisajístico, abarcando esta última 2 áreas diferentes: barrancos (zona 19a) y caminos paisajísticos (zona 19b).

Pese a reconocer como “caminos rurales” la práctica totalidad de los viales indicados por la información catastral, éstos presentan en el área objeto de estudio ciertas características que le dan una virtualidad pseudourbana: los caminos se hallan pavimentados, presentando red de distribución



eléctrica, de agua potable, y, en algunos casos, de alumbrado público y saneamiento.

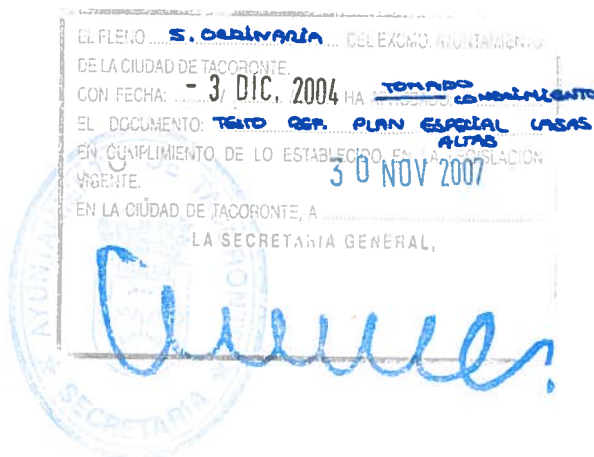
A estos hechos se añade la existencia de una cierta presión sobre la zona destinada a promover la edificación, con aumento tanto de las superficies como de los volúmenes de las construcciones, así como la consecución de nuevos edificios, en general con un destino residencial o de segunda residencia.

Paralelamente, todo este proceso se desarrolla sobre un área tradicionalmente agrícola, ubicada en las medianías del municipio, donde la edificación habitualmente llevada a cabo hasta escaso tiempo atrás incluía cuartos de aperos, salones y otras construcciones accesorias a la actividad agraria principal.

Por último, la situación del lugar hace que su visibilidad e importancia paisajística resulte relevante, por lo que presenta cierta importancia la integración de la actividad humana en el entorno.

Todos estos elementos, así como la segmentación del área, dividida entre distintas zonas de escasa dimensión, donde se unen e intersectan los asentamientos rurales, la actividad agrícola y la protección paisajística, dieron pie a que el P.G.O.U. previera un desarrollo de lo planteado en su redacción a través de un P.E. que afectaría a una superficie de 9,5 hectáreas.

La elaboración del P.E. se encuentra afectado y regularizado por normativa diversa -al margen del propio P.G.O.U.- tanto estatal (Texto Refundido de la Ley del Suelo) como autonómica (Ley de Ordenación del Territorio de Canarias¹), Ley Reguladora de los Planes Insulares de Ordenación.)



¹ : durante la revisión del presente documento para su aprobación, se aprobó el Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias, derogándose las Leyes indicadas.

2.- INFORMACIÓN TERRITORIAL BÁSICA

El área de Casas Altas se encuadra en el término municipal de Tacoronte, concretamente en su zona central. El territorio presenta una forma poligonal irregular, el cual linda: al oeste, con el barranco de Casas Altas, al este con el barranco de Alfonsos, al norte con la zona urbana inmediata a la carretera de Agua García, hasta la unión con la autopista norte, donde forma uno de los vértices situados al noreste, lindando con la carretera de La Cuesta. Por el sur limita por la línea ficticia que atraviesa las tierras con el numero catastral: R130200, R130208, R130209, R130248, R130254, R130255, R1300265, R130270, R130289, R130292, R130296, R130311, R130321 y R130325. Su altitud ronda los 625 m.s.m.

La superficie total sobre la cual se desarrolla el presente P.E. abarca 9,5 hectáreas, con un perímetro de 1,35 km. La altitud de la zona esta comprendida entre 594 m.s.m. y 690 m.s.m.



Fotografía aérea del área objeto del Plan.



3.- ASPECTOS ABIÓTICOS

3.1.- Orografía. Pendientes. Exposiciones

El área presenta una pendiente suave, en torno al 10% como media, aunque rondando e incluso superando el 15% en buena parte de la mitad occidental del territorio, y variando de manera uniforme a lo largo de la superficie en la mitad inferior, descendiendo de oeste a este; en la zona superior, de inclinación más leve, no se aprecian modificaciones sustanciales transversales; esta pendiente varía en los barrancos que actúan como linderos este y oeste, en cuyas laderas aumenta hasta superar el 80% como media, siendo su fondo de pendiente ligera y similar a la general de la superficie objeto del Plan. La anchura de estos barrancos varía entre los 5 – 6 metros (zona inferior del barranco de Casas Altas) hasta superar los 12 metros en algunos puntos del barranco de Los Alfonsos; sus profundidades rondan los 4 - 5 metros. Su área inferior es plana, presentando una conformación general en “U”. Los últimos 50 metros aguas abajo del barranco de Los Alfonsos dentro de la zona de estudio, se encuentran aterrados discurriendo su cauce por un conducto de 1 metro de diámetro. En esta zona el terreno presenta una pendiente casi inapreciable, para desembocar en un camino, y difuminarse en el territorio su antigua traza.

Transversalmente, el terreno presenta la siguiente configuración:



El terreno asciende de cota según se avanza hacia la franja central del área, encontrándose interrumpido dicho ascenso por la presencia de una pequeña vaguada dorsal.

Según el perfil longitudinal, la variación clinométrica es como sigue:



La exposición general del área de Casas Altas es noroeste, con excepciones locales, en particular en las laderas de los barrancos.

3.2.- Hidrología

La red de drenaje en el área es difusa –con excepción de la vaguada central- sin que existan regueros apreciables en las zonas de cultivo; al margen de la mínima vaguada central que aparece en la zona, las únicas vías de evacuación definidas son los caminos existentes en el interior de Casas Altas, que, en número de 8 se distribuyen por su superficie, en sentido sur-norte, así como por los barrancos que limitan la zona al este y al oeste.

La capa freática se encuentra muy próxima a la superficie en la base de las vaguadas manteniéndose la humedad en su fondo (en particular en el barranco de Casas Altas) aún en ausencia de lluvias.

La parte inferior del curso del barranco de Los Alfonsos, concretamente en la zona que linda con la carretera de La Cuesta se halla transformada, aterrada y conducida por un único conducto de fibrocemento de 100 centímetros de diámetro, y desapareciendo los restos del cauce posteriormente, hallándose incluido en el área de cultivo. Hacer constar que la margen derecha del barranco, exterior al territorio objeto de estudio, se encuentra totalmente transformada por la acción humana, con desaparición de los elementos naturales de ribera.

3.3.- Geología y Geomorfología

3.3.1.- Geología

Según los datos obtenidos en el Instituto Geológico y Minero de España, se encuentra catalogada la zona de medianías del Municipio de Tacoronte, como Serie III dentro del esquema tectónico y clasificada en el esquema regional, como serie cuaternaria básica e intermedia. La columna estratigráfica en la principal unidad estructural se incluye dentro de las coladas basálticas (B₃).

3.3.2.- Geomorfología

El área presenta una pendiente homogénea, con ligeras variaciones – algo superior al noroeste-, y sin estructuras geomorfológicas singulares.

3.4.- Suelos. Pedregosidad. Rocosidad

3.4.1.- Suelos

Se podría clasificar la zona de Casas Altas en suelo fersialítico, que presenta coloración roja, con predominio de arcillas expandibles de tipo



montmorillonítico que se manifiestan por la formación de grietas anchas y profundas y presentan slikenside en la masa del suelo.

Son muy fértiles y constituyen los suelos más abundantes de las zonas de medianías.

En la estructura y textura del suelo ferrosilicio aparecen una estructura amplia, poliédrica o prismática.

Se han llevado a cabo análisis de los suelos de la zona, obteniéndose los resultados que se especifican en el anexo correspondiente.

3.4.2.- Pedregosidad

La pedregosidad en el área de Casas Altas es variable, dependiendo de la zona sobre la que aquélla se evalúe; así, en el área donde se ubican las edificaciones, el porcentaje de pedregosidad puede calificarse como “medio”, en torno al 15% del volumen de la primera capa de suelo (suelo agrícola).

Este valor cambia cuando se analiza el área actualmente aprovechada agrícolamente, donde el porcentaje desciende hasta considerarse prácticamente despreciable.

Sobre los barrancos, ubicados en los extremos este y oeste del área objeto del Plan, y pese a lo que pudiese estimarse a priori, la pedregosidad no aumenta sustancialmente con respecto a lo habitual en el resto del territorio.

3.4.3.- Roccosidad

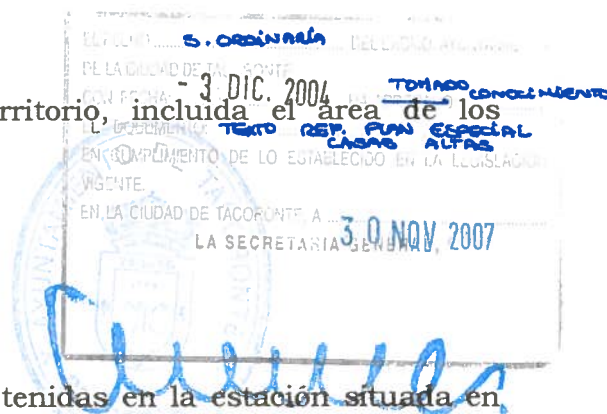
Inapreciable en el conjunto del territorio, incluida el área de los barrancos de Casas Altas y Los Alfonsos.

3.5.- Clima

3.5.1.- Temperatura

Las temperaturas medias mensuales obtenidas en la estación situada en Tacoronte, a una altitud de 327 m.s.m. son las siguientes:

AÑO	ENE.	FEB.	MAR	ABR.	MAY.	JUN.	JUL.	AGO.	SEP.	OCT.	NOV.	DIC.	MED.
1980		15.6	16.2	18.6	18.2	19.8	20.8	21.8	21.4	20.2	17.6	16.2	
1981	14.7	13.9	16.8	16.2	16.4	20.1	20.2	19.4	21.2	19.4	19.5	16.3	18.0
1982	16.0	15.5	15.3	15.6	16.4	18.2	19.9	21.8	20.4	19.4	18.0	15.3	17.6
1983	15.4	15.6	15.0	16.1	16.1	19.5	19.7	20.0	21.0	21.4	18.6	16.6	17.9
1984	14.6	14.8	14.6	16.2	16.3	17.8	20.0	20.8	20.3	19.9	17.5	15.3	17.3
1985	13.8	14.2	14.6	15.8	16.0	18.5	19.8	19.8	22.8	21.5	20.6	17.6	
1986	14.2	14.0	13.6	14.2	16.6	16.9	18.9	20.0	21.0	19.3	18.0	16.7	17.0
1987	16.3	16.1	18.6	17.8	18.9	21.	21.	22.4	24.4	19.8	18.2	16.3	19.2
1988	15.0	14.8	16.6	17.2	18.6	19.6	22.0	22.2	21.6	21.6			



1989	16.1	15.0	16.6	15.2	16.6	19.7	21.0	20.8		20.4	16.9		
1990	13.6	16.3	15.8		16.8	18.6	20.0	21.0	22.0	19.3	18.6	16.0	
1991	14.9	14.2	14.5	14.8	15.9	18.4	20.0	21.0	22.0	19.3	18.6	16.9	17.2
1992	15.4	14.6	15.4	16.0	17.2								
1993	----	14.3	14.9	15.9	16.8	19.2				19.0	15.9		
1994	14.6	15.6	14.9	16.2	17.0	19.1	20.4	21.0		19.0			
1995	----	15.1	14.8	15.0	17.8	19.6	22.3	22.0	21.4	21.8	20.0	17.6	
1996	16.1	15.0	15.5	16.6	18.7	19.4	20.6	21.3	20.7	22.2	19.0	17.4	18.5
1997	16.0	16.8	18.4	17.2	18.7	20.6	21.4	21.2	24	21.2	19.8	17.6	17.9
1998	16.4	18.3	17.8	16.2	17.2	18.5	19.8			20.2			
1999	15.7	15.4	15.2	16.6	18.0	19.6	20.8						
MED.	15.2	15.3	15.8	16.2	17.2	19.2	20.5	21.5	21.4	20.2	18.2	16.5	

De estos datos se deduce que la variación de temperaturas a lo largo del año es escasa, resultando propicias para el cultivo de medianías.

3.5.2.- Pluviometría

Los datos ofrecidos por el I.N.M. de Canarias Occidental sobre precipitaciones máximas y mínimas se presentan a continuación:

Meses	Más. Mensual	Año	Min. Mensual	Año
Enero	401,9	1979	0	1993
Febrero	124,0	1989	0	1965
Marzo	130,6	1991	0	1963
Abril	131,7	1977	0	1963
Mayo	91,9	1976	0	1964
Junio	32,8	1986	0	1989
Julio	16,3	1982	0	1962
Agosto	39,0	1984	0	1964
Septiembre	96,0	1984	0	1985
Octubre	262,7	1987	6	1996
Noviembre	157,3	1989	93	1963
Diciembre	187,9	1977	74	1974
Extremas	401,9	1979	0	1993
	Enero		Enero- Septiembre	

De ello se deducen 2 cuestiones:

- Durante otoño e invierno llueve de manera regular, presentándose precipitaciones mínimas superiores a cero durante el conjunto de la serie (periodos superiores a 30 años.)
- Los picos de precipitación, sin embargo, suelen producirse tanto en esta época como durante la primavera, disminuyendo de forma drástica las lluvias en verano.



4.- ASPECTOS BIÓTICOS

4.1.- Flora

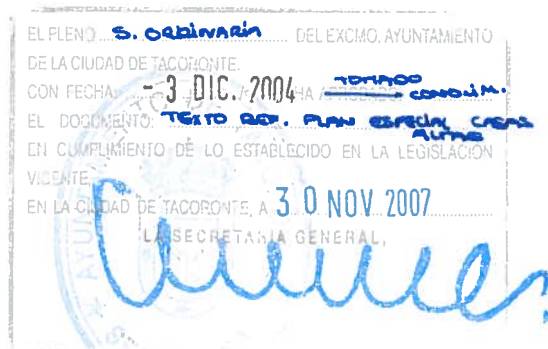
El área es esencialmente agrícola, con presencia de especies cultivadas (vid –*Vitis vinifera*- principalmente.) En las zonas donde la actividad agraria se abandonó, y en los bordes de caminos, aparece la grama (*Cynodon dactylon* y *Agropyron sp.*) y otras especies ruderales –magarza (*Argyranthemum sp.*), mato risco (*Lavandula sp.*).

La mayor diversidad vegetal se presenta en los barrancos, con especies arbóreas provenientes de plantación (principalmente castaño –*Castanea sativa*-), y elementos aislados de brezo (*Erica arborea*). Dentro del estrato arbustivo y subarbustivo, aparece el cañaveral (*Arundo donax*), y la zarza (*Rubus sp.*), y ocasionalmente el tomillo (*Micromeria sp.*).

4.2.- Fauna

Frecuentemente, sobre la zona objeto de planeamiento aparece el cernícalo (*Falco tinnunculus*) y, de forma más ocasional, la lechuza (*Tyto alba*) entre las aves; en reptiles, destaca la presencia del lagarto (*Gallotia galloti eisentrauti*) y el perenquén (*Tarentola deladandii deladandii*).

Dentro de los insectos, se encuentran sobre todo especies de los órdenes coleópteros, dípteros, hemípteros, lepidópteros e himenópteros, apareciendo también con cierta relevancia, dentro de los invertebrados, los arácnidos (arañas, ácaros).



5.- ASPECTOS SOCIOECONÓMICOS Y TERRITORIALES

5.1.- Población. Actividad

Tacoronte es el cuarto municipio de la provincia en densidad de población, la cual ha crecido en un 13% entre 1986 y 1996, situándose en 10.880 habitantes. Este fenómeno se hace extensivo al asentamiento en Casas Altas, esencialmente en el sector oriental de la superficie objeto de Plan.

El municipio presenta uno de los porcentajes de parados más bajo de la provincia en el sector servicios, quince puntos porcentuales por debajo de la media provincial. El año 1994 registró el mayor número de parados, en consonancia con las fechas en los que se registró la crisis económica, año a partir del cual su número ha ido disminuyendo, registrándose en los últimos años las cifras más bajas de los últimos 20 años (por debajo de las 1.000 personas.) Como en muchos otros municipios de la zona, la agricultura está perdiendo cada vez más peso en la economía local: no se produce relevo generacional, se abandonan los terrenos de cultivo y cada vez más la agricultura sirve como complemento a otras actividades familiares. A pesar de ello, sigue teniendo peso el cultivo de la uva para vino y la papa. Esta pérdida de peso no se refleja, sin embargo, en Casas Altas, con mejoras y tecnificación del viñedo en las áreas más adecuadas.

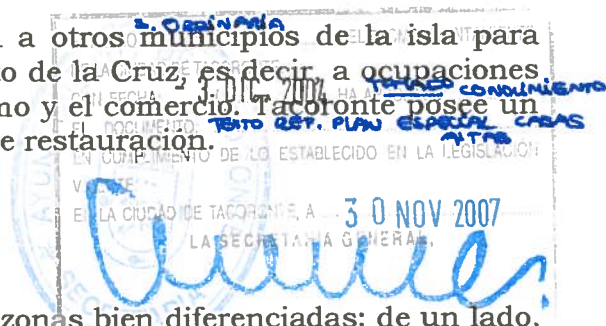
Parte de la población se desplaza a otros municipios de la isla para trabajar, principalmente al sur y al Puerto de la Cruz, es decir, a ocupaciones relacionadas principalmente con el turismo y el comercio. Tacoronte posee un importante número de establecimientos de restauración.

5.2.- Usos y aprovechamientos

El área objeto del P.E. incluye dos zonas bien diferenciadas: de un lado, los cauces de los barrancos, sin aprovechamientos significativos por parte de los habitantes (excepto el del cañaveral para su utilización en las huertas), aunque de gran importancia ecológica y paisajística, y definidores de la estructura territorial, máxime si se tiene presente su distribución lineal y su ubicación, ciñendo y limitando el área al este y oeste. Su superficie, sin embargo, es reducida (inferior a 1 hectárea).

Sobre el resto del territorio se plantea el aprovechamiento agrícola, que paulatinamente va siendo desplazado por una urbanización que adquiere en ocasiones las características de asentamiento, consolidado en las cotas inferiores o medias de los bordes de caminos pavimentados, y más disperso en sus zonas altas, presentando edificaciones dispersas o ninguna en absoluto al avanzar hacia el sur por estas vías, o en la totalidad de la traza de las pistas sin pavimentar.

Excluidos los barrancos y las zonas edificadas en los bordes de caminos, el resto de la superficie se destina al cultivo, principalmente de viñedo (>90% del área agrícola), bien sin levantar, bien en espaldera baja o alta. Este cultivo se halla en expansión por el apoyo del POSEICAN al viñedo de medianías en zonas con denominación de origen (Casas Altas pertenece a la



denominación de origen Tacoronte – Acentejo), y aparece incluso intercalado entre edificaciones en los laterales de caminos, lo que se fundamenta en parte en el hecho de que algunas de las viviendas, originalmente, se tratasen de cuartos de aperos reconvertidos posteriormente al uso residencial.

Por último, una pequeña fracción del territorio se emplea para el cultivo de frutales de hueso y naranjos.

Se ha de hacer constar que, si bien en su momento se produjo un flujo de entrada de varas de brezo y faya para el cultivo de la vid, desde el monte ubicado por encima del territorio (zona de Agua García), en la actualidad su empleo ha mermado considerablemente, sustituyéndose por estructuras metálicas, en particular al este de la zona.

5.3.- Estructura de la propiedad

El área se halla notablemente parcelada, presentando 46 predios sobre una superficie de 9,5 hectáreas. Estas parcelas se sitúan sobre las siguientes zonas delimitadas por el Plan General:

- Zona 13 (camino rural): 36 parcelas, abarcando una superficie de 5,72 hectáreas.
- Zona 15 (agrícola): 29 parcelas y 2,24 hectáreas.
- Zona 19-a (barrancos): 8 parcelas, 0,22 hectáreas.
- Zona 19-b (caminos paisajísticos): 5 parcelas; 1,33 hectáreas.

La mayor parte de las fincas presentan una doble zonificación, por lo que su número total es inferior a la suma de las indicadas.

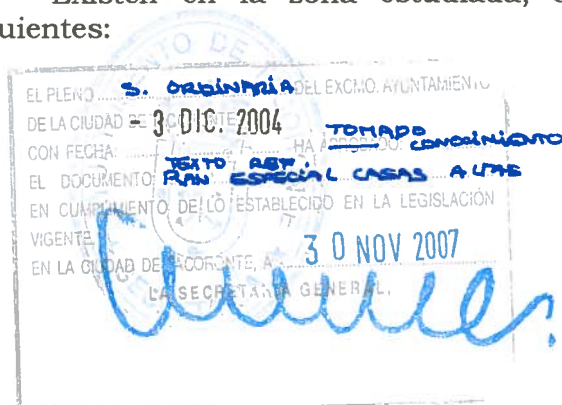
Esta división territorial supone una parcela media de algo más de 2.065 m².; se trata de una superficie escasa si se tiene en cuenta que el terreno es de vocación agrícola.

En lo referente a la distribución de la propiedad, al igual que las parcelas se encuentra muy fragmentada: no se repiten los propietarios entre los diferentes predios, excepto en algún caso aislado (2) en la zona de protección paisajística (19-b).

5.4.- Infraestructuras

5.4.1.- Viales

Existen en la zona estudiada, 8 viales; de oeste a este son los siguientes:





- Camino nº 1: con nº catastral 9025; parte de la carretera de Agua García, penetrando en el área de estudio entre las parcelas 204 y 205; atraviesa la zona en sentido nor-noroeste - sur-sudeste, concluyendo la superficie asfaltada en la linde oeste del predio con registro catastral nº 214, ya fuera y al sur del territorio objeto del Plan. La longitud total de la vía, dentro de la zona afectada por el P.E. de Casas Altas, es de 223 metros. Se encuentra declarado por el P.G.O.U. como “camino paisajístico”.
- Camino nº 2: con nº catastral 9026; parte de la carretera de Agua García, penetrando en el área de estudio entre las parcelas 205 y 258; atraviesa la zona de estudio en sentido nor-noroeste- sur-sudeste, terminando la zona de pavimento en la linde este del predio con registro catastral nº 207; dentro de la zona de estudio su longitud total es de 92 metros. El P.G.O.U. lo declara “camino rural”.
- Camino nº 3: con nº catastral 9027; parte de la carretera de Agua García, penetrando en la zona entre las parcelas nº 264 y 263; el sentido de su recorrido es similar al de los viales anteriores. Se encuentra totalmente pavimentado dentro de la zona de estudio, saliendo de la misma entre las parcelas nº 254, al este, y 248, al oeste; su longitud dentro del área objeto del Plan es de 286 metros. Declarado “camino rural” por el P.G.O.U.
- Camino nº 4: con nº catastral 9028; se inicia en la carretera de Agua García, siguiendo el sentido nor-noroeste – sur-sudeste. Penetra en el área entre las parcelas nº 266 y 291, concluyendo en la parcela 270. Se encuentra totalmente asfaltado. Se ha de hacer constar que, en la actualidad, se encuentra vallado a 120 metros de su entrada en Casas Altas, al inicio de la parcela 268. Su longitud total dentro de la zona es de 227 metros. Al igual que en el caso anterior, el P.G.O.U. lo declara “camino rural”.
- Camino nº 5: con nº catastral 9029: Parte de la carretera de Agua García. Penetra en la zona de Casas Altas entre las parcelas 291 y 292; esta última parcela se elonga a lo largo de la margen este del camino, concluyendo la zona pavimentada entre los predios nº 289 y 292; la vía continúa sin pavimentar, hasta salir de la superficie objeto del Plan, en el límite entre las parcelas 289 y 292. La longitud total del vial en el área es de 330 metros, correspondiendo a la zona asfaltada los primeros 279 metros. Su numeración catastral es la 9029. Se encuentra declarado, de acuerdo con el P.G.O.U., como “camino rural”.
- Camino nº 6: con nº catastral 9030: se denomina “primera transversal de la carretera de La Cuesta”, partiendo de la vía citada, que une la carretera de Agua García con la zona del barranco de Las Lajas. Su numeración catastral es 9030. Penetra en la zona en estudio entre las parcelas 293 y

318, siguiendo el sentido nor-noroeste – sur-sudeste. Se encuentra asfaltado hasta el límite entre los predios 312 y 311, sobre una longitud de 308 metros, continuando hasta salir de la zona de Casas Altas, ya sin pavimentar, hasta completar un total de 354 metros dentro del área objeto de análisis, y siguiendo posteriormente hasta enlazar con El Ortigal. Se encuentra declarado por el P.G.O.U. como “camino rural”.

- Camino n° 7: sin n° catastral, parte del camino con n° catastral 9030, prácticamente en su inicio, existiendo otra entrada desde la carretera de La Cuesta, común a los caminos n° 7 y 8. Su sentido es igual al de los viales previos. Penetra en la zona en estudio entre las parcelas 321 y 315, atravesando Casas Altas, limitando en todo su recorrido con el predio n° 320, por el este, y partiendo de la superficie del Plan por la linde este de la parcela n° 311. No se encuentra pavimentado, ni reconocido por el Catastro como vía pública. Su longitud total en Casas Altas es de 332 metros. En sus primeros metros de recorrido en el interior de Casas Altas aparece sobre su traza un poste de alta tensión.
- Camino n° 8: sin n° catastral, parte de la carretera de La Cuesta y/o del camino n° 7, siguiendo el sentido nor-noroeste – sur-sudeste. Penetra en la zona en estudio a través del barranco de Los Alfonsos, a la altura de la parcela n° 326, cruzando una zona terraplenada, donde el barranco se encuentra aterrado. Una vez en el interior del área, continúa por la parcela n° 326 hasta encontrarse nuevamente con el barranco, cruzando éste en sentido este-sudeste, a través de un puente de piedra de 6 metros de longitud, partiendo de la zona objeto del Plan. No se encuentra pavimentado, ni reconocido por el Catastro como vía pública. Su longitud dentro de la superficie de estudio es de 115 metros.

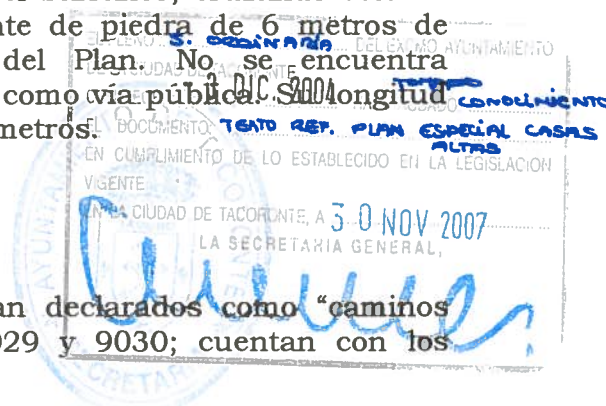
5.4.2.- Caminos rurales – situación actual

En el momento presente, se encuentran declarados como “caminos rurales” los números, 9026, 9027, 9028, 9029 y 9030; cuentan con los siguientes servicios dentro del área en estudio:

- Pavimentado: hormigonado para el camino n° 9029, y asfaltado en los demás casos. En los viales 9029 y 9030, el pavimento no es completo.
- Tendido eléctrico: Disponible en toda la longitud del vial en los caminos números 9026, 9027 y 9028. Los caminos números 9029 y 9030 solo disponen de este servicio hasta la conclusión de la zona asfaltada.
- Red de Abastecimiento de agua potable, similar al caso anterior.
- Alumbrado público, existente en el camino n° 9027.
- Red de saneamiento: disponible en los caminos n° 9026 y 9027.

Los caminos rurales citados presentan las siguientes particularidades:

- El camino número 9028 da servicio a 8 fincas (números 266, 267, 268, 269, 270, 289, 290 y 291), contando en toda su longitud con asfaltado, tendido eléctrico y red de abastecimiento de agua potable.
- Los caminos números 9027, 9029 y 9030 atraviesan el área de norte a sur, actuando como viales principales en el territorio. Tanto el primero de ellos como el tercero unen la zona inferior (área urbana



de Casas Altas) con la superior (zona de El Ortigal), si bien el primero se encuentra cortado en la actualidad.

- El camino número 9026 da servicio en exclusiva a la finca número 258, disponiendo de pavimentado, tendido eléctrico y redes de abastecimiento y saneamiento, aunque no de alumbrado público. Los servicios citados se dirigen a la vivienda existente en la finca citada.

Los caminos presentan una anchura aproximada de 3 – 3,5 m.

5.4.3.- Caminos paisajísticos – situación actual

El P.G.O.U. reconoce como único camino paisajístico, el camino con numeración catastral 9025, que se encuentra asfaltado en su totalidad dentro de la zona de estudio. Este camino dispone de tendido eléctrico y redes de abastecimiento de agua potable y saneamiento en toda su longitud construida, así como un punto de luz perteneciente al alumbrado público. En sus márgenes aparecen edificaciones con carácter residencial, así como otras de apoyo a la actividad agrícola. Las primeras se encuentran expresamente prohibidas por el P.G.O.U.

5.4.4.- Otros caminos – situación actual

En el momento presente, existen 2 caminos sin clasificación por parte del Plan General, dado que no se recogen en la información catastral. Se trata de las vías nº 7 y 8, ubicadas en la zona más oriental de la superficie en estudio, y carentes de cualquier servicio (agua, luz, alcantarillado.) Se encuentran sin pavimentar, atravesando el camino número 7 el área declarada como “agrícola” por el P.G.O.U. (zona 15), y el número 8 la zona inmediata al barranco (zona 19a.), incluso cruzando el de Los Alfonsos.

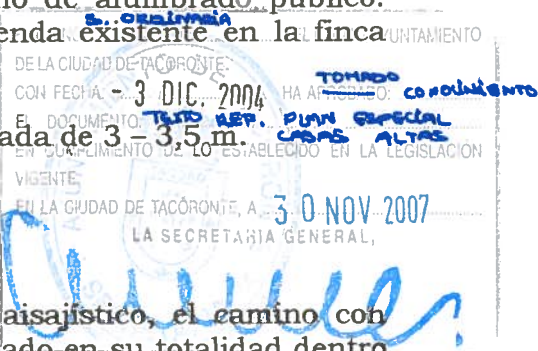
El segundo camino carece de construcciones residenciales en sus márgenes, en tanto que el primero, que sí las posee, no presenta entradas hacia las mismas, que se efectúan desde el vial nº 9030.

5.4.5.- Instalaciones de distribución de agua, eléctricas y de saneamiento

Red de abastecimiento de agua potable:

Existe actualmente una conducción principal de la red general de abastecimiento de agua potable en la carretera de Agua- García, de la cual parten los tramos secundarios que a su vez abastecen a la zona de Casas Altas, a través de los caminos de la zona, con los nº catastrales 9025, 9026, 9027, 9028, 9029, 9030. Estas redes secundarias discurren paralelamente, siguiendo las márgenes de las vías en sentido sur – norte. En concreto, su recorrido es el que sigue:

- Por la margen izquierda del camino:
 1. Vial nº 9025
 2. Los 60 primeros metros del vial nº 9030



CON FECHA: 3 DIC. 2004 HA...
 EL DOCUMENTO: PLAN ESPECIAL CASAS ALTAS
 VIGENTE EN LA CIUDAD DE TACORONTE, A 30 NOV 2007
 LA SECRETARIA GENERAL,

3. Una longitud de 55 metros a partir de los primeros 45 metros, en el vial nº 9029.
- Por la margen derecha:
1. La totalidad del camino nº 9026
 2. camino nº 9027 hasta la última edificación
 3. vial nº 9028 hasta su conclusión
 4. camino nº 9029 en sus primeros 45 metros, y a partir de los primeros 100 metros hasta la conclusión del área edificada.
 5. Vial nº 9030: hasta el final de la zona edificada, a partir de los primeros 60 metros.

De acuerdo con la información recabada, las conducciones se encuentran enterradas a una profundidad de unos 25 cm., y con la única protección de la tierra que las cubre. Las arquetas de acometida se sitúan en la linde de las parcelas, en la incorporación a éstas desde cada una de las vías, y se halla alojada en una caja de fábrica enfoscada de mortero y en la cual se ubica la llave de registro y el contador de consumo, para las lecturas de la compañía suministradora.

Las redes existentes se identifican a continuación:

- Red secundaria nº 1: situada en el camino con nº catastral 9025, abastece a las fincas con nº catastral R130202-A, R130202-B, R130207-A, R130207-B, R130208-A, R130208-B. Su recorrido en el interior del área es de 223 m.
- Red secundaria nº 2: situada en el camino con nº catastral 9026, abastece únicamente al propietario de la finca con nº catastral nº R130258. Su longitud total es de 92 m.
- Red secundaria nº 3: situada en el camino con nº catastral 9027, abastece a las fincas con nº catastral, R130259, R130257-A, R130257-B, R130256, R130254, R130255. Su longitud es de 286 m.
- Red secundaria nº 4: situada en el camino con nº catastral 9028, abastece a las fincas con nº catastral, R130266, R130268, R130269, R130270. Su longitud es de 277 m.
- Red secundaria nº 5: situada en el camino con nº catastral 9029, abastece a las fincas con nº catastral, R130292-A, R130292-B, R130292-C, R130292-D. Su longitud es de 279 m.
- Red secundaria nº 6: situada en el camino con nº catastral 9030, abastece a las fincas con nº catastral, R130318, R130317, R130314, R130313, R130312. Su longitud es de 359 m.

Instalaciones eléctricas de baja tensión:

El área delimitada por el P.E. en las zonas inmediatas a las vías declaradas como "camino rural" presenta abastecimiento de energía eléctrica ramificado y con una única línea en cada uno de los caminos, enterrada en el camino nº 9027, vial también recorrido por una línea que atraviesa la zona de Casas Altas para continuar hacia El Ortigal. Las líneas no son completas excepto en el caso de camino nº 4, de referencia catastral 9028; en los caminos números 1 (9025), 5 (9029) y 6 (9030), sus longitudes son similares a las citadas para la red de abastecimiento de agua.

Por otra parte, existen sendas líneas, de características semejantes a las descritas, que recorren los caminos número 3 (9027), y número 2 (9026) en la

totalidad de su traza en la zona de Casas Altas. En concreto, sus recorridos son los que siguen:

- Línea nº 1: penetra a lo largo del camino nº 9026, apoyándose sobre 2 postes en sus primeros 67 metros de recorrido. Del segundo poste parte la línea que da servicio a la vivienda existente al finalizar el vial nº 2; también a partir de este segundo poste continúa la línea nº 1, cruzando en sentido norte – sur hasta el camino nº 9025, a lo largo de 71,5 metros, sustentándose sobre 2 apoyos. Cruza el camino, con una longitud en este tramo de 69 metros, y 1 único apoyo; a partir de este punto, a 192 metros del inicio del camino nº 1, continúa por la margen derecha de éste hasta concluir al finalizar el área objeto de estudio. La línea sirve al conjunto de edificaciones existentes en las inmediaciones del vial nº 1.
- Línea nº 2: Presenta 8 apoyos en el interior del área en estudio, recorriendo la margen derecha del camino nº 3, y dando servicio a las edificaciones existentes en dicho camino. En 2 de los apoyos, éstos no se tratan de postes, sino de tubos de sustentación que inciden sobre el paramento de las viviendas a las que sirve la línea. A partir del poste nº 8, la línea se bifurca:
 1. Una línea continúa hasta el final de la zona edificada del camino nº 3, parcialmente fuera del área en estudio.
 2. Una segunda línea cruza, en sentido nor-nordeste, hasta enlazar con las últimas edificaciones del camino nº 4, sobre la parcela con numeración catastral R130270, con 2 postes de apoyo.
- Línea nº 3: forma parte de las líneas principales del municipio de Tacoronte, partiendo de la carretera de Agua García, y saliendo del área de Casas Altas hacia la zona de El Ortigal. Presenta 7 postes en el interior del territorio, recorriendo el camino nº 3 por su margen izquierda, y sin dar servicio a edificación alguna dentro del área objeto del P.E. La línea se encuentra enterrada entre el primer y segundo poste de sustentación, a lo largo de una longitud de 56 metros, bajo la línea de alta tensión que atraviesa transversalmente la zona sur de Casas Altas.
- Línea nº 4: proviene de un poste ubicado en la margen izquierda del camino nº 4, cruzando hasta el lado derecho del camino, y recorriéndolo hasta la edificación existente sobre la parcela R130268. Dentro del área presenta 4 postes de sustentación.
- Línea nº 5: Presenta varias ramificaciones:
 1. Recorre el vial nº 4 por su margen izquierda, cruzándose con la línea eléctrica nº 4 en sus inicios dentro de Casas Altas. Sirve al conjunto de edificaciones del área excepto a la edificación sobre la parcela R130268, llegando hasta el final. A partir del noveno poste, continúa en sentido oeste, cruzando los viales nº 5 y 6, y retrocediendo por la margen izquierda de este último a lo largo de 150,5 metros.
 2. A partir del primer poste, sobre el camino nº 4, aparece un ramal que continúa en sentido este hasta salir del área objeto del Plan, cruzando los viales nº 5, 6 y 7, con un último apoyo inmediato al camino nº 7. Sirve a las edificaciones presentes sobre las parcelas R130292 y R130293.
 3. A partir del segundo poste, da servicio a la vivienda ubicada sobre la parcela R130317, atravesando el camino nº 5.



4. Desde el poste n° 7 se da servicio a la edificación, ubicada en el camino n° 5, situada sobre la parcela R130292.

En la instalación de estas líneas eléctricas aéreas a lo largo de las vías actúan como sujeción unos postes de madera de castaño. En caso de existir edificación, la línea penetra hasta la finca donde ésta se asienta, bien de forma aérea, o bien pasando al nicho donde va alojada la caja general de protección y el contador, careciendo totalmente de línea repartidora.

Las parcelas en las que aparece enganche a la red de distribución son: R130202, R130207-A, R130207-B, R130208-A, R130208-B, R130248-A, R130248-B, R130257-A, R130257-B, R130258, R130259, R130255-A, R130255-B, R130266, R130268, R130270-A, R130270-B, R130292-A, R130292-B, R130292-C, R130292-D, R130293, R130318, R130317, R130315, R130314, R130313, R130312.

Instalaciones eléctricas de alta tensión:

A través de dicha zona discurre una línea de alta tensión con trazado de oeste a este. Está sustentada por dos torres metálicas con base de hormigón cuyo enclave se encuentra dentro del asentamiento de Casas Altas, concretamente: una, en la parcela con número catastral R130265, y la segunda en medio del camino de tierra (camino número 7) que se encuentra próximo al barranco de Los Alfonsos, sin numeración catastral.

Red de alcantarillado:

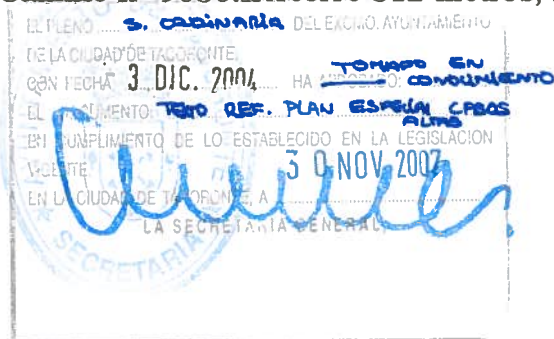
La zona estudiada presenta red de alcantarillado sobre los viales n° 9025, 9026 y 9027, abarcando a la totalidad del vial en la zona en estudio; sobre el resto del territorio, y a pesar de las muchas edificaciones con carácter residencial, éstas carecen de aquel servicio, disponiendo de pozos negros.

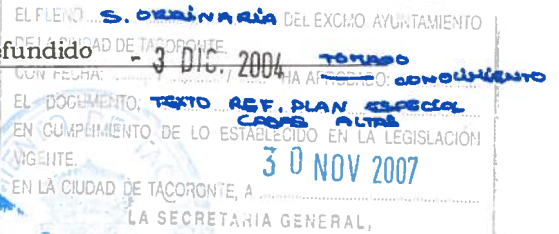
Red telefónica:

Discurre siguiendo los caminos con los números catastrales 9025, 9026, 9027, 9028, 9029, y 9030; presenta el tendido aéreo, encontrándose sostenida por los mismos soportes de la red de energía eléctrica.

La distribución concreta en cada uno de los viales es la que se especifica a continuación:

- Camino n° 9025: hasta la última parcela edificada.
- Camino n° 9026: la red recorre la totalidad del camino.
- Camino n° 9027: abarca la totalidad del área analizada, atravesando su límite sur.
- Camino n° 9028: recorre la totalidad de la vía.
- Camino n° 9029: se extiende sobre los primeros 279 metros, coincidiendo con el área asfaltada, dando servicio a las viviendas presentes.
- Camino n° 9030: Recorre 312 metros, hasta la última vivienda.





5.5.- Edificación y cerramientos

5.5.1.- Edificación

Las edificaciones se centran, principalmente, en las parcelas directamente accesibles desde los caminos; destacado este hecho, ~~indicar no obstante la~~ ausencia de construcciones en el entorno del camino nº 8, y entre éste y el nº 7 (ambos viales carecen de pavimento), así como en las cotas inferiores del camino nº 1.

Otras áreas con escaso o nulo nivel constructivo es el sector entre los caminos nº 3 y 4, y los sectores al sur de los caminos nº 2, 4 y 5, zonas con peor acceso desde los viales.

La densidad edificatoria, superior en el sector centro – oriental (márgenes de los viales nº 4, 5 y 6), disminuye algo en el entorno del camino nº 3 –donde se levantan hasta 8 construcciones de diferentes características- y aún más en el del vial nº 1. La pista nº 2 accede a una única edificación.

En los viales nº 4, 5 y 6; en el margen oeste del camino nº 3; y en ciertos puntos del camino nº 1, se encuentran construcciones de carácter residencial, habitualmente de 2 plantas, con superficies superiores a 200 m²; estas edificaciones disminuyen de volumen y superficie, junto al barranco de Casas Altas, y en las márgenes orientales de los viales nº 1 y 3. El camino nº 2 presenta una única edificación, consecuencia lógica del hecho de que dicho camino da servicio a una sola parcela.

El barranco de Los Alfonsos no incluye edificación alguna, lo que no sucede en el de Casas Altas, donde aparecen sendas pequeñas construcciones, tipo pajero o similar, en bloque visto e inmediatas al cauce.

La zona agrícola incluye construcciones de dos tipos: unas destinadas originalmente al almacenaje de aperos, transformadas en viviendas o segundas residencias, con características similares a las citadas para el caso de viales, y otras, en menor número, de poca dimensión (10 – 15 m²), que conservan su destino original como cuarto de aperos. Estas últimas, en general carecen de un enfoscado y posterior capa de pintura.

En general, las viviendas de carácter residencial constan de planta baja, de una planta primer piso, y de la planta alta o azotea. La mayor parte de ellas presentan cubierta plana transitable, más propia de una construcción urbana. Existen otras edificaciones en menor número, que incluyen la cubierta de teja árabe a cuatro aguas siendo este tipo de solución más acorde con el P.G.O.U. del municipio de Tacoronte. Los acabados de los cerramientos exteriores de estas viviendas cumplen –en general- con el P.G.O.U. excepto en los colores y tonos empleados.

Las distancias exigidas con respecto a los ejes de viales, a las edificaciones colindantes, separaciones entre vivienda y cerramiento de la propia finca, difieren de las exigidas por el P.G.O.U.

Estas condiciones de ordenación y edificación de acuerdo con los P.G.O.U. debieran ser las siguientes:

1. El frente mínimo de parcela sobre el camino se establece en 15 metros.
2. La separación mínima al eje del camino será de 10 metros para cualquier edificación y de 5 metros para el cierre de la propiedad respetando en todo caso la alineación del camino
3. Los cerramientos debieran realizarse con malla metálica transparente con un zócalo de 10 centímetros o presentar características vegetales; cuando los muretes fuesen opacos, su altura máxima no rebasaría los 0,90 metros, y la construcción, en este caso, se ejecutaría en piedra natural vista.
4. En el jardín delantero será obligatoria la plantación de un árbol por cada 7,5 metros.
5. La separación mínima a lindes de parcela será, al menos, de 5 metros al linde con el camino o, en su caso, la acera, y de 3 metros a los restantes lindes de la parcela, excepto en el caso de que una de las lindes afecte a un camino paisajístico; en este caso, la distancia de la edificación a dicha linde será de 5 metros como mínimo.
6. Solo podrá construirse una edificación de 140 m². en planta con una altura máxima en cualquier punto del terreno de 4,5 metros, correspondiente a planta semisótano y planta baja, por encima de la cual será obligatorio el tejado inclinado de teja árabe. En caso de edificaciones adscritas al uso agrícola, su superficie será de 40 m² como máximo.
7. La edificación se situará en la franja de suelo de amplitud máxima 25 metros con respecto a la alineación del camino especificada en el Plan General.

5.5.2.- Cerramientos

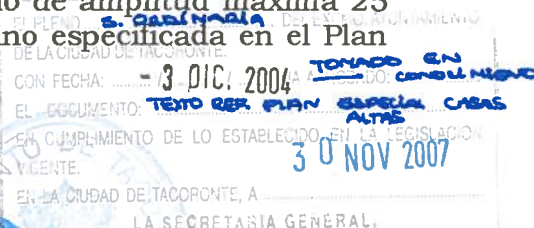
Presentan la función de delimitar propiedades. Los muros, muretes y zócalos que aparecen en la zona no cumplen las condiciones establecidas para los cerramientos, de manera general, en el P.G.O.U., ni las específicas de los asentamientos inmediatos a caminos rurales (donde aparecen en mayor número) en particular.

En concreto, de acuerdo con el Plan General, los cerramientos debieran realizarse con malla metálica transparente con un zócalo de 10 centímetros o presentar características vegetales; cuando los muretes fuesen opacos, su altura máxima no rebasaría los 0,90 metros, y la construcción, en este caso, se ejecutaría en piedra natural vista.

En la zona de Casas Altas, por el contrario, en la actualidad se encuentran cerramientos opacos, que superan la altura permitida por el P.G.O.U. para este tipo de muro; además, se emplean materiales distintos a los indicados, en general bloque de hormigón vibrado sin revestir. En algunos casos existen muros totalmente de hormigón.

5.6.- Régimen urbanístico

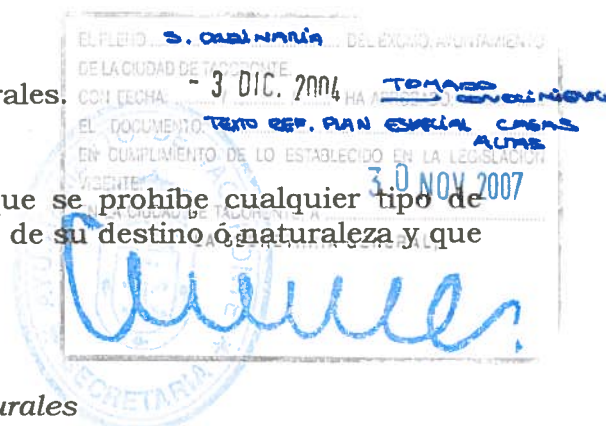
Según el Plan General de Ordenación Urbana se clasifica el área de Casas Altas como suelo rústico, definido como “aquellos terrenos que por sus



valores de orden agrícola, forestal, paisajístico, ecológico, cultural, o por su función territorial y potencialidad productiva dentro de la ordenación general de la economía, deben ser objeto de adecuada regulación con el fin de impedir la degradación o la pérdida de dichos valores, y expresamente excluidos del proceso urbanizador”; el fin de la ordenación y regulación previstas incluiría: la ordenación del territorio, el adecuado control de la actividad edificatoria – aspecto muy importante en la zona, objeto de gran presión urbanística- y el mantenimiento de la actividad agrícola tradicional, conjuntamente con la protección del paisaje y valores naturales del lugar. Esta clasificación del terreno hace que existan una serie de limitaciones en cuanto a volumen edificatorio, distancia entre construcciones, protección de cauces y otras, definidas en un conjunto de leyes y normas, entre las que, por su importancia y directa aplicación en el medio, se encuentra la Ley Reguladora del Dominio Público Hidráulico, la Ley 9/1999 de Ordenación del Territorio de la C.A. de Canarias⁽²⁾, y el Plan General de Ordenación Urbana del municipio de Tacoronte, así como otras de aplicación subsidiaria o puntual (Ley de Evaluación del Impacto Ecológico y otras).

En concreto, dentro de la superficie de Casas Altas aparecen 3 zonas diferentes dentro de las incluidas en el P.G.O.U. para este uso de suelo: edificaciones sobre caminos rurales (zona 13), agrícola (zona 15) y de interés natural, ecológico y paisajístico (zona 19). Las 2 primeras se incluyen dentro de la categoría de “suelo rústico de carácter general”, en tanto que la última se inscribe dentro del epígrafe “suelo rústico de especial interés”.

- *Suelo rústico de carácter general:*
 - zona 13- edificaciones sobre caminos rurales.
 - zona 15- agrícola.
- *Suelo rústico de especial interés*, en el que se prohíbe cualquier tipo de utilización que implique la transformación de su destino o naturaleza y que se protege en el Plan.
 - zona 19- interés paisajístico.



5.6.1.- Zona 13: edificaciones sobre caminos rurales

La zona 13, que hace alusión a las edificaciones sobre caminos rurales reconoce y regula a la vez el proceso existente con categorías de asentamiento rural del cual se proyectan una serie de condiciones funcionales de uso, habitabilidad y de ordenación.

En Casas Altas, el área con edificación sobre camino rural delimitado por el Plan General está conformado por 5 caminos en cuya proximidad aparecen viviendas aisladas diseminadas en el territorio; unas con carácter residencial y otras habitadas esporádicamente en fechas concretas. Estas construcciones, de acuerdo con lo definido en el P.G.O.U., debieran cumplir una serie de determinaciones en cuanto a superficie y volumen edificatorio, distancias a linderos, frente mínimo de parcela y otras; en general, estos condicionantes se eluden sistemáticamente, en algunos casos de manera importante.

² : Ver “1”

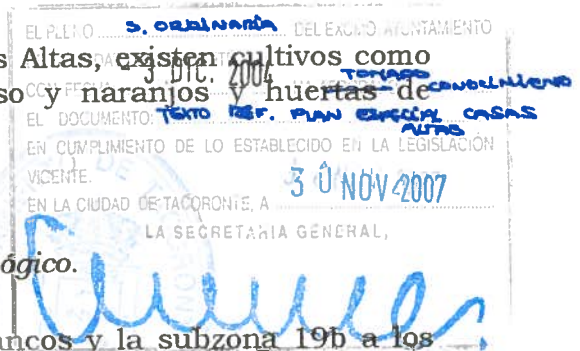
La zona abarcada por esta área se extiende en una franja de 25 metros alrededor de los viales declarados como “camino rural”. La superficie total que se incluye en esta categoría ronda las 5,72 hectáreas.

Aunque el Plan recoge la existencia de únicamente 6 viales, en realidad sobre la zona aparecen 8, debiendo especificarse, como se hará posteriormente, cuáles de éstos presentan características y devienen la posibilidad de su inclusión o mantenimiento en la categoría de “camino rural”.

1.4.3.- Zona 15: agrícola

La zona 15 admite las edificaciones de carácter agrícola, entre las que se consideran construcciones tales como los cuartos de aperos; se incluyen en el mismo grupo los salones utilizados como almacén y garajes de maquinaria agrícola con superficies de hasta 40 m². En Casas Altas, esta zona abarca una superficie de 2,24 hectáreas, incluyendo las áreas alejadas de viales; aparecen algunas edificaciones, que en general contravienen lo previsto en el Plan general, contando, además, con abastecimiento de agua potable, electricidad y teléfono.

Actualmente en el área agrícola de Casas Altas, existen cultivos como los viñedos –principalmente-, frutales de hueso y naranjos y huertas de pequeño tamaño.



1.4.4.- Zona 19: interés natural, paisajístico y ecológico.

La subzona 19a hace alusión a los barrancos y la subzona 19b a los caminos de interés paisajístico.

Existen dos barrancos: el de Los Alfonsos situado al este de zona, con una longitud de 210 metros. y una superficie de 977 m². afectadas por el área de estudio, y el de Casas Altas situado al oeste, cuyo recorrido en la zona objeto del Plan resulta de 231,5 metros, abarcando una superficie de 1.157,5 m².

El camino que bordea el segundo de los barrancos citados se encuentra declarado de interés paisajístico, con una longitud en el interior del área objeto del Plan de 233 metros.

Los ámbitos incluidos en esta zona serán objeto de protección por sus características naturales.

El barranco de Los Alfonsos, presenta en sus 100 m. finales un terraplenado con tierras de cultivo en su superficie, y una canalización artificial del propio curso hidrológico formada por un conducto de fibrocemento. Dicha conducción desemboca en el camino nº 7, a partir del cual, y cerca del límite norte de la zona objeto de P.E., el cauce del barranco se difumina y desaparece entre la zona de cultivo.

6.- RECURSOS HISTÓRICOS

El área ha sido objeto de aprovechamiento agrícola tradicionalmente, aunque las modificaciones acaecidas conducen a que el único elemento histórico existente sea el puente de piedra que cruza el barranco de Los Alfonsos, y que da paso al camino nº 8. Se trata de una construcción de 6 metros de longitud por 2 de anchura, en piedra, con un único arco central.

El puente se encuentra parcialmente modificado en su parte superior, con la inclusión de un pasamanos metálico, unido a la estructura por medio de hormigón.



7.- DIAGNÓSTICO Y POTENCIALIDADES

7.1.- Situación actual. Evolución hasta el presente

Cabe distinguir entre los diferentes sectores y aspectos que inciden sobre el territorio:

7.1.1.- Agricultura

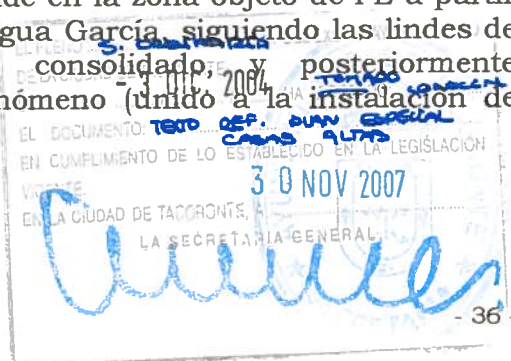
Los cultivos en el área de Casas Altas abarcan la práctica totalidad del área designada por el P.G.O.U. para su desarrollo (en torno a 2,24 hectáreas), así como la zona superior de los viales destinados al asentamiento rural, lo que supone alrededor de 2,67 hectáreas más; por tanto, la superficie destinada al aprovechamiento agrícola supone 4,91 hectáreas, es decir, algo más del 50% del total. Más del 90% de esta superficie se encuentra ocupada por el viñedo.

El área se ha modificado en los últimos años en una doble dirección: de un lado, la superficie destinada a la agricultura ha ido mermando en favor de la ocupación por la edificación; de otro, los propios cultivos han variado, favoreciendo el desarrollo del viñedo en detrimento de otras plantaciones de medianías (tomates, papas, ...), incluyendo un cambio en los materiales utilizados para levantar la viña –pasando de las varas a las estructuras metálicas-. Esta tendencia, que se acentúa con el tiempo, parece continuar hacia el futuro, tanto por la expansión del área metropolitana inmediata al municipio de Tacoronte (Santa Cruz, La Laguna) como por el desarrollo endógeno de la comarca, con movimiento de la población hacia zonas bien comunicadas y exteriores al casco, y el impulso dedicado al viñedo en la denominación de origen Tacoronte – Acentejo.

En la superficie considerada se han incluido áreas de edificación residenciales, pero con densidades bajas, inmersas en la zona de cultivo.

7.1.2.- Construcción

El aspecto que mayor variación cuantitativa y cualitativa ha sufrido en las últimas décadas: el área presentaba, sobre los años 50, prácticamente en exclusiva pequeñas edificaciones derivadas de la actuación agrícola, y anexas a esta actividad. Habiéndose desarrollado extraordinariamente la construcción en la franja inmediata a las carreteras de Agua García y El Ortigal, el fenómeno desborda, a partir de los 80, hacia el interior de Casas Altas, convirtiendo los cuartos de aperos, pajeros, almacenes y salones en viviendas, bien para primera o segunda residencia. Este hecho, que continúa desarrollándose en la actualidad, se extiende en la zona objeto de PE a partir de la franja edificable en la carretera de Agua García, siguiendo las lindes de los caminos, en principio sin firme consolidado, y posteriormente pavimentados, lo que retroalimenta el fenómeno (unido a la instalación de otros servicios: agua, luz, ...)



En el momento presente, la zona edificada consolidada se ubica en el tercio inferior de las vías pavimentadas, que recorren el área en sentido sur – norte –especialmente en los caminos nº 4, 5 y 6-, hallándose construcciones más dispersas subiendo de cota en las márgenes de estos caminos, especialmente en los números 1 y 3. La superficie abarcada por las parcelas construidas y con características “pseudourbanas” es de 3,81 hectáreas, en torno al 40% del total.

7.1.3.- Otros

El área incluye pequeños sotos en torno a los barrancos limitantes al este y oeste: Los Alfonsos y Casas Altas, respectivamente. Aparecen también algunos árboles, principalmente castaños, que configuran el borde entre fincas de carácter agrícola (estas separaciones se transformaron en la zona edificada en muros o vallas metálicas.) Esta estructura lineal presenta gran importancia ecológica (por crear pasillos verdes, dar cobijo a fauna y flora de interés –en las lindes de cultivo, es en estas zonas donde medran los enemigos naturales de las plagas-), y configura territorialmente el área, estableciendo las barreras naturales a la actuación humana. Su superficie ha mermado considerablemente, aunque la colonización por la vegetación natural comienza a recuperarse –aún tímidamente- en algunas parcelas de la franja superior, que permanecen incultas y no han sido objeto de edificación.

Así mismo, en la zona central del territorio en análisis, aparece, vinculada a la principal conducción de riego de la zona, una vaguada con vegetación espontánea, principalmente castaños, zarzas y cañaveral; citar también una parcela al noroeste del sector, cubierta en su práctica totalidad por cañaveral.

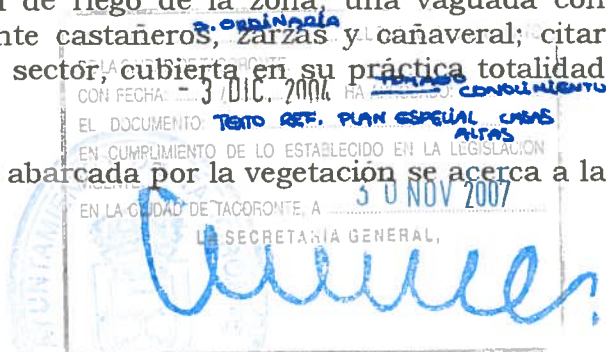
En la actualidad, la superficie abarcada por la vegetación se acerca a la hectárea.

7.2.- Evolución prevista

Dada la secuencia de los últimos años, así como las características naturales y geográficas del lugar –y sin intervención de legislación al respecto y de la capacidad para obligar a su cumplimiento-, cabe esperar que la evolución siga las siguientes líneas:

- Aumento de la edificación en las márgenes de vías pavimentadas, subiendo de cota, en dirección al Barranco de Las Lajas.
- Ampliación de las dotaciones del área, en cuanto a red de agua, electricidad, teléfono y pavimentación de viales.
- Restricción de la vegetación de ribera en los barrancos hasta el borde del cauce.
- Eliminación paulatina de cultivos distintos del viñedo, y continuación de la extensión del uso de estructura metálica en el cultivo de este último.

Sin embargo, en el momento presente se ha de contar con la legislación existente, y que, y además de lo marcado en el P.G.O.U., restringen



extraordinariamente algunas de estas tendencias: en particular, la Ley 9/99, de Ordenación del Territorio de Canarias ⁽³⁾ dificulta notablemente, en la práctica, la construcción sobre suelo rústico, excepto donde tenga la consideración de asentamiento rural, y aún en estos casos, lo autoriza con ciertas limitaciones.

7.3.- Potencialidades

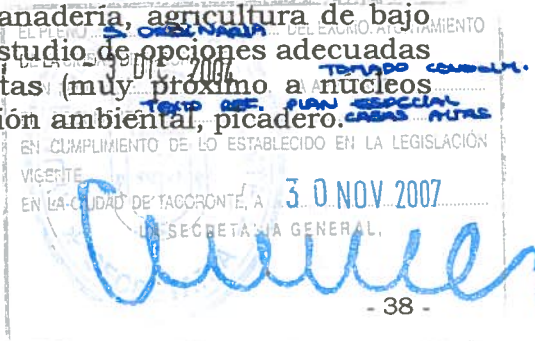
El área presenta varias posibilidades de desarrollo, en función de las diferentes situaciones:

- **Asentamiento:** cubierto en parte por la ampliación que ha sufrido la actividad residencial en los caminos pavimentados, aún cabe una mayor carga sobre el territorio, en función del destino que se pretenda dar a la zona. Este hecho resulta particularmente importante en las márgenes de los viales declarados en el P.G.O.U. como “caminos rurales”, por disponer de servicios que le dan una cualidad pseudourbana.
- **Agricultura:** actividad de relativa importancia en el momento presente, y con ciertas perspectivas de futuro, en particular en lo referente al viñedo, en tanto en cuanto el área forma parte de la denominación de origen Tacoronte – Acentejo. Cualquier punto de la superficie de Casas Altas (excepto los barrancos) resulta apto para ejercer la labor agrícola, si bien en las márgenes de caminos pavimentados la aspiración vecinal y la mayor rentabilidad de la edificación hacen de ésta una actividad de mayor interés que aquélla, aunque otro tipo de consideraciones (territoriales, ecológicas, paisajísticas, mantenimiento de medianías, etc.) pueden influir en sentido contrario.
- **Servicios:** el área no demanda la instalación de elementos del sector servicios tradicional, por disponer del comercio básico en la carretera de Agua García o, en su defecto, en el Barranco de Las Lajas, y hallarse próximo al casco urbano de Tacoronte, y, a través de la autopista, a La Laguna.

Sin embargo, puede y debe analizarse la demanda de otro tipo de servicios “intangibles”: conservación del paisaje y mantenimiento de la diversidad territorial, control de la erosión, consolidación de caminos y otros. Estos aspectos, que abarcan al conjunto del territorio, informan a la totalidad de actuaciones planteables, por lo que su análisis se realizará paralelamente al de vocación y aptitud de las zonas que se definirán posteriormente.

- **Otras opciones:** dado el impulso que se pretende dar a las medianías, no resulta desacertado analizar algunos puntos que, sin llevarse a efecto en el momento presente en la zona, pueden considerarse un recurso socioeconómico para la población del lugar, amén de una consolidación de los valores culturales del área: apicultura, ganadería, agricultura de bajo consumo, venta directa, ...; también cabe el estudio de opciones adecuadas en el ámbito donde se encuentra Casas Altas (muy próximo a núcleos urbanos): desarrollo de actividades de educación ambiental, picadero.

³ : ver nota 1



Todo ello debe ser analizado en función del lugar concreto de ubicación de cada actividad, tal y como se estudia en el siguiente punto.

7.4.- Zonificación provisional

De acuerdo con lo indicado en el análisis territorial, cabe diferenciar las siguientes zonas “a priori”:

- Área de asentamiento denso: abarca en torno a 2,7 hectáreas, incluyendo unos límites difusos, en los que se entremezclan la edificación y los cultivos, con una menor relevancia del segundo aspecto sobre el primero. Se sitúa sobre las cotas inferiores de los viales pavimentados, excepto en los caminos nº 1 y 6, donde su incidencia es algo superior. Incluye servicios que dan un aspecto pseudourbano al lugar (pavimento, electricidad, red de agua potable, en algunos casos alumbrado público y alcantarillado), aunque carece de aceras, por lo que las parcelas no pueden considerarse solares.
- Área de edificación difusa: abarcando alrededor de 1,1 hectáreas, se sitúa inmediata a la zona de asentamiento consolidado, actuando como superficie de transición entre el terreno construido y los cultivos, aumentando progresivamente la relevancia del viñado sobre la edificación, y disminuyendo, frente a la zona anterior, tanto el volumen como la superficie edificada por parcela. Presenta idénticos servicios a los que existen sobre el área de asentamiento, debiéndose su menor nivel de edificabilidad a una mayor lejanía de las vías principales de comunicación que circunvalan Casas Altas.

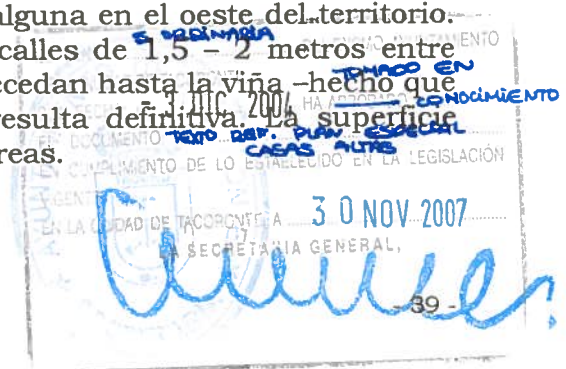


Área de edificación consolidada



Área de edificación difusa

- Zona de cultivos: Se trata del área donde existe esencialmente viñado, que, en la actualidad, se encuentra en aprovechamiento. Se ubica en las zonas superiores de los viales pavimentados, incluso sobre terrenos sin caminos, y en las inmediaciones de los barrancos. El cultivo se efectúa en espaldera en la zona este, sin contar con estructura alguna en el oeste del territorio. Dadas las características del cultivo, con calles de 1,5 - 2 metros entre líneas de cepas, la carencia de pistas que accedan hasta la viña -hecho que se encuentra en bastantes parcelas- no resulta definitiva. La superficie ocupada por esta zona asciende a 4,9 hectáreas.





Área de cultivos



Área de cultivo abandonado

- Superficie con cultivo abandonado: abarca la práctica totalidad de las cotas superiores en la parte oeste de Casas Altas, así como en la zona lindante con el área no asfaltada del vial nº 6. Se encuentra cubierto por vegetación de rápido crecimiento, en general anual, con presencia de restos de cultivo anterior, normalmente viñedo. La falta de comunicaciones (o su mala o nula pavimentación), así como la mayor lejanía relativa desde las carreteras de Agua García y El Ortigal y un descenso en la rentabilidad del cultivo frente a otras alternativas –sobre todo, construcción-, han dado origen a la situación actual. La superficie abarcada es de 0,4 hectáreas.



Barrancos, vaguada central y cañaverales



- Barrancos: se extienden al este y oeste de la zona, ciñéndola. La vaguada ubicada al este (Los Alfonsos), se encuentra cortado a partir de la penetración en el área objeto de P.E. del camino nº 8, hallándose el terreno aterrada.

Ambos barrancos presentan similares características en cuanto a vegetación (castañeros, cañaveral, enredaderas tipo chayotero), pendientes (escasas en el fondo del cauce, y similares a las del conjunto del territorio, y superiores al 80% en los laterales) y dimensiones (sobre 3 – 5 metros de profundidad, 6 – 12 metros de anchura). La superficie resulta en torno a 0,25 hectáreas.

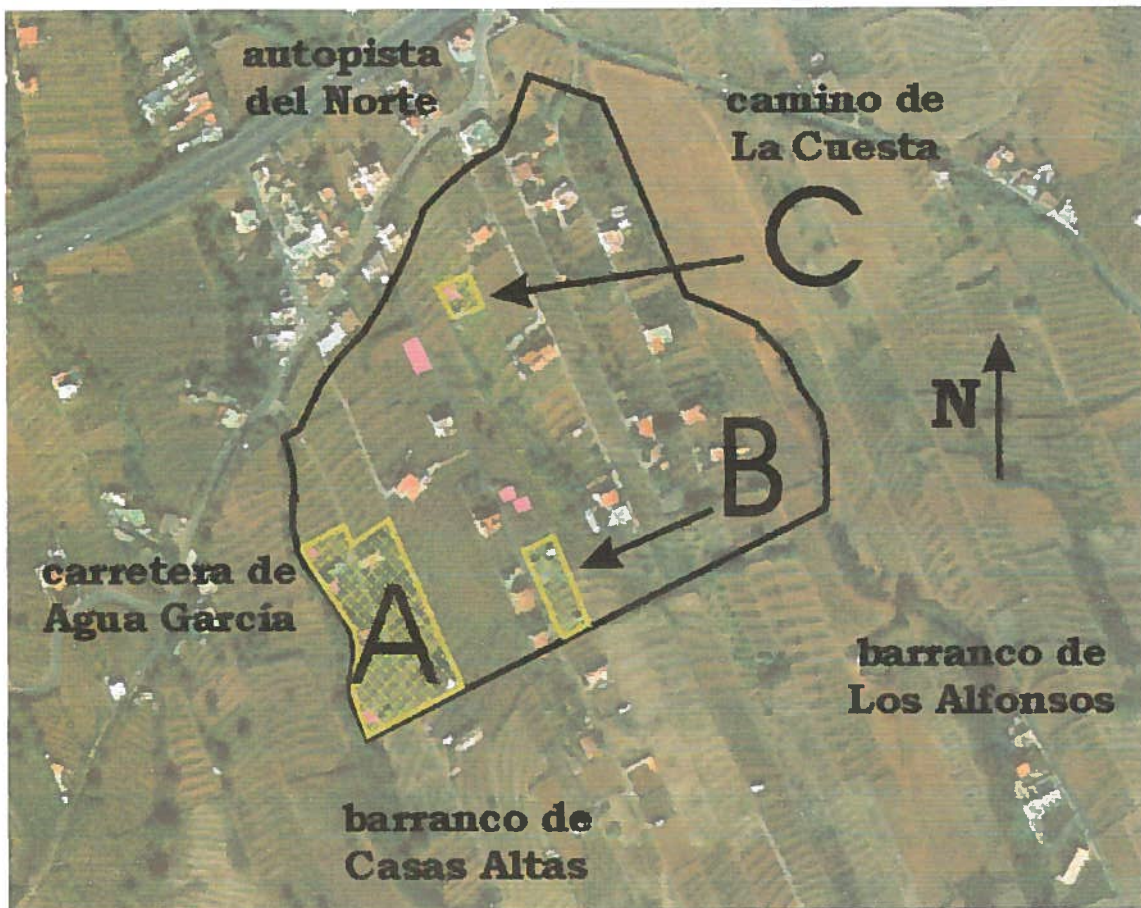
7.5.- Concreción de la zonificación previa

La anterior zonificación se elabora a partir de la actual situación del territorio; sin embargo, cabe diferenciar y/o unir áreas en función de otras

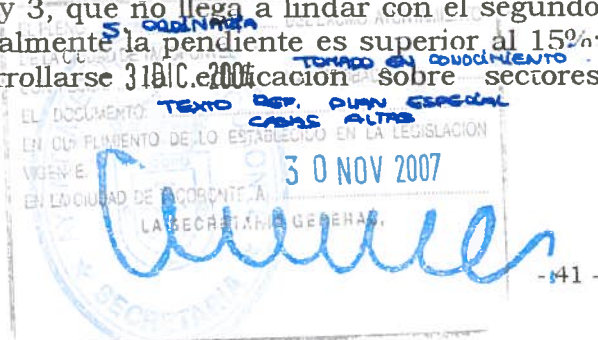
características (proximidad a barrancos, aspectos concretados en el P.G.O.U., edificación *versus* protección, ...); así, se debe tener en consideración lo siguiente:

- Según lo determinado en el Plan Insular de Ordenación de Tenerife (PIOT) – aprobado por Decreto 150/2002, de 16 de octubre-, se considera que el proceso edificatorio no deberá tener lugar cuando las pendientes superen el 15%.
- Sobre el área de edificación difusa se puede permitir un tratamiento que condicione su futuro como zona consolidada, o bien mantener el territorio en su situación actual, con una importancia relativa de la construcción menor frente al viñado.

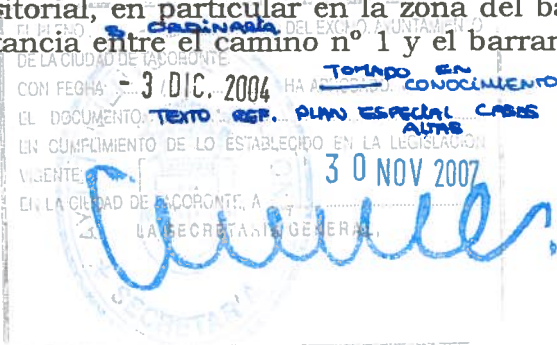
En este sentido, se analiza a continuación cada uno de los puntos donde se describe esta forma de asentamiento, teniendo presente los aspectos antedichos:



- A) Se trata de un territorio con una doble característica: de un lado, presenta una franja entre el camino nº 1, declarado por el P.G.O.U. como "paisajístico", y el barranco de Casas Altas; de otro, incluye un sector entre los caminos nº 1 y 3, que no llega a lindar con el segundo de los caminos, y donde parcialmente la pendiente es superior al 15%, por ello, solo podría desarrollarse 3181C.2007 edificación sobre sectores puntuales.



- B) El área indicada incluye sendas edificaciones, sin características residenciales, aisladas en el territorio, situándose (salvo en su límite oeste) entre viñedos o cultivos abandonados. Sin embargo, se ubica en las márgenes del camino de La Ganoia (nº 3 de los citados en el presente P.E.), considerado como estructurante en el territorio y de cierta relevancia en Casas Altas, por lo que la aptitud del sector para su edificabilidad es argumentable; cabe diferenciar entre dos zonas: la situada al sur, con pendiente superior al 15% y donde, por ende, según lo dispuesto en el PIOT no podría desarrollarse fenómeno edificatorio alguno; y la ubicada al norte, con inclinación inferior que posibilitaría – desde el punto de vista del Plan Insular- la posibilidad constructiva.
- C) Ubicada en una parcela sin frente a ningún camino, el PGOU no considera la posibilidad edificatoria en el lugar.
- Las áreas de cultivo, bien en aprovechamiento, bien abandonados, presentan, en la práctica totalidad de la mitad occidental, pendientes y fragilidad visual superiores a las zonas donde se encuentra consolidada la edificación, por lo que no cabría fomentar el asentamiento en estas zonas; por el contrario, en los sectores central y oriental la inclinación del terreno disminuye, por lo que las parcelas con frente a caminos que disponen de distintos servicios propios de asentamiento (luz, agua, pavimento, en ocasiones alumbrado público y alcantarillado) podrían aumentar su nivel de edificabilidad.
 - El área central de Casas Altas incluye una zona en vaguada, muy estrecha, y sobre la que se sitúa una conducción de agua, con un aumento sensible de la vegetación higrófila. Esta zona, de cierta relevancia territorial, en tanto divide el área por una fina cinta vegetal, estableciendo límites entre predios, debería respetarse, dándole un tratamiento parecido al que incide sobre los sectores próximos a los barrancos.
 - Los barrancos y sectores no cultivados u objeto de edificación sufren distintas actuaciones que degradan su estado de conservación, lo que resulta particularmente evidente en el caso de Los Alfonsos, cuya zona inferior se encuentra aterrada, entubándose bajo un terreno de cultivo, con salida sobre un camino (el nº 7), partiendo de Casas Altas a través de una traza difusa. Esta incidencia, más matizada y atenuada, es sufrida también en la franja media del barranco de Casas Altas, donde se ubica una edificación de pequeña dimensión. Las acciones realizadas sobre Los Alfonsos dificultan notablemente su restauración, dada su gran magnitud y la actual transformación del entorno. Estos hechos deberán tenerse en consideración en la zonificación y aspectos a promover o evitar que se indicarán posteriormente.
 - De acuerdo con el P.G.O.U., se pretende evitar la acción humana entre los caminos inmediatos a los barrancos, y éstos; ello implicaría eliminar el cultivo en estas zonas, lo que puede resultar discutible desde el punto de vista de la coherencia territorial, en particular en la zona del barranco de Casas Altas, donde la distancia entre el camino nº 1 y el barranco resulta significativa.

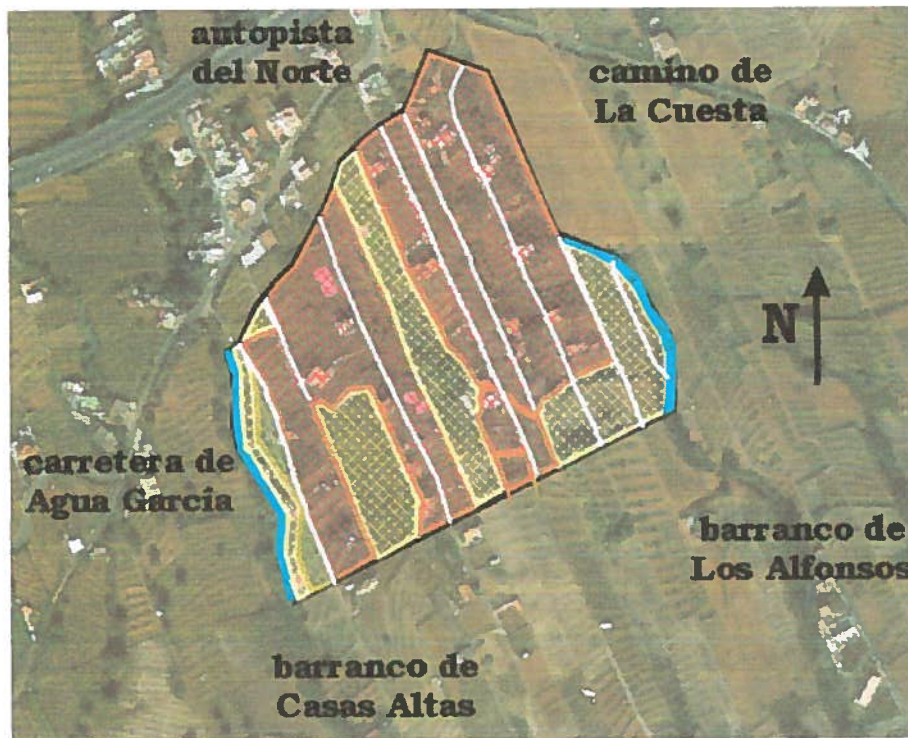








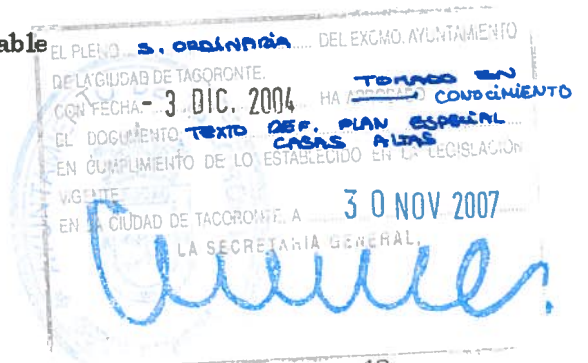
Entubado del barranco de Los Alfonsos bajo el aterramiento creado para cultivo de viña

7.6.- Zonificación definitiva

Teniendo en cuenta lo definido en los puntos anteriores, cabe realizar la siguiente zonificación:



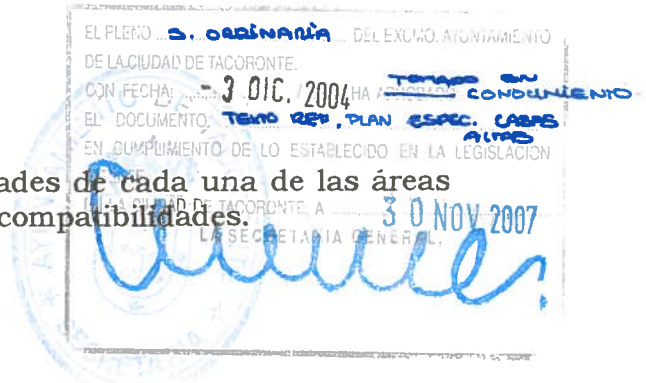
-  Edificación consolidable
-  Edificación no consolidable
-  Zona agrícola
-  Protección Paisajística



- Área de edificación consolidable: compuesto por el conjunto de sectores que se corresponden con la categoría provisional de “edificación consolidada” o de los sectores “A” y “B” de “edificación difusa”; su capacidad ejecutiva dependerá de la pendiente concreta para cada caso.
- Áreas de edificación no consolidable: Sector al oeste del camino paisajístico nº 1. Aunque no incorporadas como tal expresamente en el planeamiento, se consideran en esta categoría a aquéllos sectores de edificación consolidable en los cuales la pendiente rebasa el 15%, difíciles de concretar cartográficamente por cuanto la inclinación varía incluso dentro de una misma parcela.
- Zona agrícola: Sectores no lindantes con caminos con servicios de agua, luz y pavimentado; áreas de cañaveral y de protección de la vaguada central; y áreas de protección en el entorno de los barrancos.
- Protección Paisajística.: Sectores inmediatos a los barrancos.

7.7.- Diagnóstico

A continuación se analizan las posibilidades de cada una de las áreas definidas, teniendo en cuenta sus sinergias e incompatibilidades.



7.7.1.- Área de edificación consolidable

- Actividad *versus* aptitud:

APTITUD

	Muy apto	Apto	Medio	Poco apto	No apto
Edificación	X				
Cultivo convencional seco			X		
Cultivo convencional regadío			X		
Huerto	X				
Cultivo ecológico				X	
Ganadería extensiva				X	
A Ganadería intensiva					X
C Apicultura					X
T Infraestructura agrícola primaria			X		
I Infraestructura agrícola comercial		X			
V Infraestructura ganadera primaria				X	
I Infraestructura ganadera comercial			X		
D Infraestructura comercial		X			
A Infraestructura urbanística	X				
D Infraestructura social		X			
E Turismo alojativo		X			
S Senderismo			X		
Actividades a caballo				X	
Picadero					X
Control de la erosión					X
Conserv. y restauración paisajística					X
Conserv. y restauración ecológica					X

El área de edificación consolidable presenta unas características pseudourbanas que configuran un panorama de aptitud máxima para cualquier acción relativa al mantenimiento y fomento de la construcción con fines residenciales (edificación o infraestructura urbanística), o para el desarrollo de actividades comerciales o que precisen estructuras edificatorias, salvo en aquellos puntos donde la pendiente rebase el 15%, donde, de acuerdo con lo determinado en el Plan Insular de Ordenación de Tenerife, la edificación se encontraría prohibida.

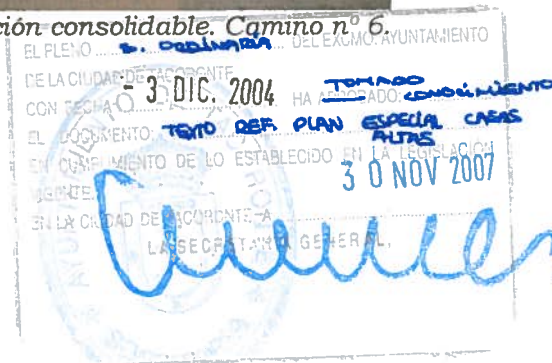
Otro tipo de actuaciones, aun pudiéndose llevar a cabo en los terrenos existentes en las parcelas y no ocupados por las edificaciones, no resultan tan adecuados al área, por los ruidos o molestias que pueden generar (paso de tractor, abonado, tratamiento fitosanitario –caso de la agricultura-, olores –ganadería, picadero-) o por resultar incompatibles o disminuir la demanda de la acción en función de la ocupación humana (personal y de estructuras) –caso del senderismo o paso de caballos-.

Al margen de las acciones constructivas, cabe citar que la instalación y consolidación de huertos resulta una salida viable para los suelos del área no ocupados por la edificación, manteniendo, además, un cierto nivel de variabilidad territorial y paisajística, de gran importancia en una zona de medianías.



Zona de edificación consolidable. Camino n° 6.

➤ Compatibilidad:



Se analiza la compatibilidad entre las actividades consideradas aptas en el área.

	Edificac.	Huerto	Infraestr Agrícola Comerc.	Infraestr Comerc.	Infraestr Urbanist	Infraestr social	Turismo Alojativo
Edificación	C	C	C	S	S	S/C	C
Huerto		C	S	C	C/P	C	S
Infraestr. Agrícola comerc.			P	C/P	S	C	S
Infraestructura comercial				P	S	C	C/P
Infraestr. Urbanística					C	C	P
Infraestructura social						C	P
Turismo alojativo							C

1. Dada la presencia de edificación, se considera que existen sinergias con las actuaciones de infraestructura destinada a la urbanización y comerciales; en el análisis de la posibilidad de promover éstas últimas, sin embargo, se ha de tener en cuenta que los viales en cuyos márgenes se ubican las construcciones desembocan en la carretera de Agua García, dotada de cierto nivel de infraestructura comercial, y lugar más adecuado a tal efecto. Algo prácticamente similar sucede en el caso de las estructuras de carácter social, incrementado por la mejor situación y superior población existente en las márgenes de las carreteras, lugares más accesibles y adecuados para este tipo de actividad (vial de Agua García, carretera del Ortigal.) Las sinergias se producen también entre actividades que incrementan su valor si se producen conjuntamente, tales como cultivos (en este caso, hortícola) y turismo alojativo o infraestructura agrícola; y entre las infraestructuras comerciales y la urbanización, permitiendo un mejor acceso y un mayor nivel de servicios en la zona, facilitando el acceso hasta los puntos de venta.
2. Se consideran actividades compatibles con la edificación el incremento de esta misma actuación (edificación), aunque para evitar degradar la calidad de residencia ésta no debe superar una determinada densidad, volumen y superficies constructivas; el turismo rural con destino alojativo, dadas las excelentes características naturales y culturales del área y las condiciones adecuadas al efecto de parte de las construcciones, aunque podría perder algo de su valor si la actividad constructiva se incrementase; la infraestructura agrícola enfocada hacia el comercio (venta de productos, ...), aunque parece una actividad ya cubierta en el municipio con el mercadillo del agricultor existente; y la presencia de huertos, que no influye sobre el nivel edificatorio, ni positiva ni negativamente, siempre que se respeten determinadas condiciones de alineación, volumen, ... Igualmente, el senderismo resulta perfectamente compatible con la edificación, sin influencia sobre las construcciones. Los huertos presentan compatibilidad con la totalidad de las actividades propuestas, excepto, tal vez, la urbanización, en la medida en que puede condicionar una modificación del carácter "rural" del área; las infraestructuras sociales resultan compatibles con cualquier otra actividad, aunque



su situación sobre la zona, como se indicó anteriormente, puede no ser adecuada, en función de una ubicación más correcta en las carreteras inmediatas a Casas Altas.

Se estima, así mismo, que la existencia de hospedaje sobre casa rural puede incrementarse (hasta cierto nivel) sin chocar con la presencia previa de dicha actividad; algo similar sucede con la infraestructura urbanística, que no impide ni dificulta el desarrollo de nuevas estructuras de similares características.

3. Dado el incremento de competencia que se produciría, para el comercio no resultaría interesante el incremento de la infraestructura comercial (aunque ello es mera hipótesis, pues ésta no existe en la zona). También afecta negativamente al desarrollo de la actividad de turismo rural alojativo la presencia de estructuras urbanizativas, o incremento en el nivel edificatorio no residencial (éste último podría llegar a considerarse incluso sinérgico, en la medida en que aumenta la oferta disponible.)

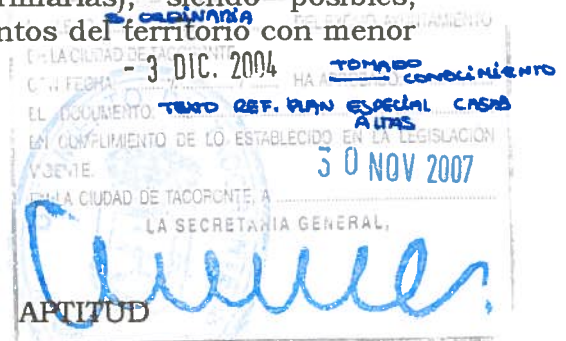
➤ Conclusiones:

Del cruce de ambas matrices, y de los datos manejados, se obtienen los siguientes resultados:

1. El área resulta muy apta para el desarrollo de infraestructura urbanística, existiendo sinergias entre la actividad edificatoria y la citada.
2. El incremento de la edificación dentro de ciertos límites (en particular, con respeto a las indicaciones del P.I.O.T. y el P.G.O.U.) es posible y no indeseable sobre el área; unido a ello se reconoce la presencia de cultivo hortícola de poca dimensión.
3. La existencia de infraestructura comercial (agrícola o ajena a otras acciones propias de la zona), infraestructura social y turismo alojativo es factible, aunque menos adecuada que en otros puntos próximos.
4. El desarrollo del senderismo es posible, aunque se precisa una rápida transición hacia zonas libres de construcciones.
5. Otras actividades (cultivos, actividades primarias), siendo posibles, resultan más inadecuadas que sobre otros puntos del territorio con menor volumen y densidad edificatoria.

7.7.2.- Área de edificación no consolidable

➤ Actividad *versus* aptitud



	Muy apto	Apto	Medio	Poco apto	No apto
Edificación			x		
Cultivo convencional seco	x				
Cultivo convencional regadío		x			
Huerto	x				
Cultivo ecológico		x			

	Ganadería extensiva		x			
A	Ganadería intensiva					x
C	Apicultura					x
T	Infraestructura agrícola primaria	x				
I	Infraestructura agrícola comercial				x	
V	Infraestructura ganadera primaria			x		
I	Infraestructura ganadera comercial				x	
D	Infraestructura comercial					x
A	Infraestructura urbanística				x	
D	Infraestructura social					x
E	Turismo alojativo		x			
S	Senderismo		x			
	Actividades a caballo		x			
	Picadero				x	
	Control de la erosión			x		
	Conserv. y restauración paisajística	x				
	Conserv. y restauración ecológica			x		

La zona incluye edificaciones, a menudo dispersas; su cuenca visual es relativamente elevada, superior, en cualquier caso, a la de las áreas tratadas con anterioridad; y, de otro lado, el sector se encuadra entre un camino paisajístico y un barranco. Por estas razones –la última muy especialmente–, se estima inadecuada la consolidación del principio de asentamiento existente.

Ante la realidad topográfica y territorial, se evidencia la aptitud del territorio para el desarrollo de cultivos, resultando más adecuados los de secano, con menor introducción de elementos externos, que los de regadío. El cultivo de gestión ecológica o integrada podría estudiarse en función de la proximidad a las edificaciones. De manera similar, se estima posible el desarrollo de ganadería extensiva, aunque no de la intensiva, por la existencia de casas. La ubicación de construcciones con destino ganadero no se estima apta, por los posibles malos olores y la presencia de purines que se originen.

La variabilidad territorial hace que la conservación paisajística se considere una actividad muy apta en la zona, así como las acciones destinadas al visitante que no requieren instalaciones complementarias a las ya existentes.

5. aplicación
 DEL EXCMO. AYUNTAMIENTO
 CON FECHA: ... / ... / ... HA APROBADO EN
 EL DOBLIN TO... TERCER ASP... PLAN ESPECIAL DE CASAS
 EN CUMPLIMIENTO DE LO ESTABLECIDO EN LA LEY 1/2007
 DE 27 DE JUNIO DE 2007
 LA SECRETARÍA GENERAL
 30 NOV 2007
 [Firma]

➤ Compatibilidad

	Cult. Sec.	Cult. Reg.	Hto.	Cult. Ecol.	Gan. Ext.	Infr. Agric Prim	Tur. Aloj.	Send	Activ cbllo	Cons y rest. Pais.
Cultivo secano	C	C	C	C/P	S/C	S	C	C	C	C
Cultivo regadío	█	C	C	P	I	S	C	C	C	C/P
Huerto	█	█	C	P	I	S	S	C	C	C
Cultivo ecológico	█	█	█	C	S/C	S	S	C	C	S
Ganadería extensiva	█	█	█	█	C/P	C	C	C	C	S
Infraestr. agrícola primaria	█	█	█	█	█	C	C	C	C	C/P
Turismo alojativo	█	█	█	█	█	█	C/P	S	S	¿
Senderismo	█	█	█	█	█	█	█	C	C	C
Actividades a caballo	█	█	█	█	█	█	█	█	C	C

	Huerto	x				
	Cultivo ecológico	x				
	Ganadería extensiva		x			
A	Ganadería intensiva		x			
C	Apicultura		x			
T	Infraestructura agrícola primaria	x				
I	Infraestructura agrícola comercial				x	
V	Infraestructura ganadera primaria		x			
I	Infraestructura ganadera comercial				x	
D	Infraestructura comercial					x
A	Infraestructura urbanística					x
D	Infraestructura social					x
E	Turismo alojativo				x	
S	Senderismo	x				
	Actividades a caballo	x				
	Picadero		x			
	Control de la erosión	x				
	Conserv. y restauración paisajística	x				
	Conserv. y restauración ecológica		x			

El área de cultivos admite un gran número de actividades, cuya compatibilidad se analizará posteriormente; en general, puede indicarse que las actividades poco adecuadas son las que conllevan construcción o urbanización, resultando el resto aptas o muy aptas. Ello resulta lógico, debido a las condiciones del área, sin edificaciones o con pajeros de muy escasa entidad, y dedicada a la agricultura en su práctica integridad, con presencia de sotos y vegetación de borde en los límites entre parcelas y junto a las pistas.



Zona de cultivos (se observa la relevancia del viñedo)

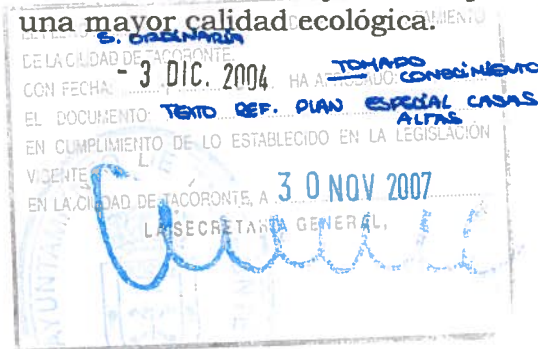
➤ Compatibilidad

C	C	H	C	G	G	A	I	I	S	A	P	C	C	C
U	U	U	U	A	A	P	N	N	E	C	I	O	O	O
L	L	E	L	N	N	I	F	F	N	T	C	N	N	N
T	T	R	T	E	I	C	R	R	D	I	A	T	S	S
		T		X	N	U	A	A	E	V	D	E	E	P
S	R	O	E	T	T	L	G	G	R	C	E	R	P	E
E	E		C	E	E	T	R	A		A	R	R	A	C
C	G		O	N	N		P	P		B	O	O	I	O
			L	N	N		R	R			S	S	S	L

Cultivo secano	C	C	C	d	P/I	C	C/P	S	C	C	C	C	S	S/C	S
Cultivo regadío		C	C	I	I	C	P	S	C	C	C	C	P	C	I
Huerto			C	I	I	C	P	S	C	C	C	C	P	C	I
Cultivo ecológico				S	S	P/I	S	S	C	C	C	C	S	S	S
Ganadería extensiva					C	C	C	C	S	C	C	C	C/P	C/P	C/P
Ganadería intensiva						C	C	C	S	C	C	C	P	P	P
Apicultura							C	C	C	P	I	I	C	C	C
Infr. Agric. primaria								C	C	C	C	C	C	C/P	C/P
Infr. Ganad. Primaria									C	C	C	C	C	C/P	C
Senderismo										C	S	S	C/P	C	C/P
Actividades a caballo											C	S	C/P	C	C/P
Picadero												P	C/P	C/P	C/P
Control de la erosión													C	S	S
Cons. paisajística														C	S
Cons. ecológica															C

Se puede resumir la matriz en una serie de puntos muy concretos:

1. Existe compatibilidad entre los cultivos de secano, regadío y huertos, resultando más complicada la imbricación en el entorno del cultivo ecológico, por sus requerimientos en cuanto a evitar emplear productos no naturales, pudiendo producirse entradas de elementos no deseables desde los cultivos tradicionales hacia los ecológicos, y de insectos, hongos u otros seres susceptibles de convertirse en plaga desde los cultivos ecológicos hacia otras zonas.
2. Las infraestructuras primarias (pajeros, almacenes) resultan compatibles con otras actividades, excepto ocasionalmente con las labores de conservación del paisaje, en caso de edificios o instalaciones poco integradas.
3. El senderismo y las actividades a caballo son compatibles con otras acciones, y sinérgicas entre sí, al resultar complementarios para el visitante.
4. La apicultura, dadas las molestias que las abejas pueden ocasionar, resulta incompatible con los caballos; dados los daños que se pueden producir sobre los animales, no es conveniente instalar panales en áreas tratadas fitosanitariamente con productos volátiles.
5. Las acciones que conllevan paso de personas o animales pueden causar daños en el suelo, con posible aumento de la erosión, así como disminuir la diversidad ecológica.
6. Las medidas conducentes a la conservación de la vegetación en linderos de caminos y fincas aportan variedad al paisaje y permiten una mayor calidad ecológica.





Se observa la zona aterrada, cubierta de viñedo.

➤ Conclusiones

1. La actividad agraria resulta adecuada sobre el territorio, siempre y cuando se respete la variabilidad existente, y se evite actuar sobre la vegetación presente en bordes de fincas y pistas.
2. El senderismo y el uso de caballos destinados al visitante deben desarrollarse sobre pistas, para evitar la erosión; estas acciones podrían combinarse con el turismo alojativo que se desarrollaría a cotas inferiores.
3. El cultivo ecológico y la apicultura se pueden llevar a cabo, pero sobre áreas donde no incidan sobre otras actividades a las que pudieran afectar, en particular si existen tratamientos no adecuados para estas acciones, o cuando su desarrollo (caso de la apicultura) resulte molesto para animales y personas.
4. Las labores de conservación de suelos y paisaje inciden directamente, y de forma positiva, sobre la diversidad ecológica.

DE LA CIUDAD DE TACORONTE.
 CON FECHA: 3 DIC 2004 HA ALCANZADO SU VIGENCIA
 EL DOCUMENTO: TERCERO REF. PLAN ESPECIAL CASAS ALTAS
 EN CUMPLIMIENTO DE LO ESTABLECIDO EN LA LEGISLACION
 VIGENTE.
 EN LA CIUDAD DE TACORONTE, A 30 NOV 2007
 LA SECRETARIA GENERAL,
 [Firma manuscrita]
 APTITUD

7.7.4.- Protección paisajística

➤ Actividad versus aptitud

	Muy apto	Apto	Medio	Poco apto	No apto
Edificación					x
Cultivo convencional seco					x
Cultivo convencional regadío					x
Huerto					x
Cultivo ecológico					x
Ganadería extensiva				x	
A Ganadería intensiva					x
C Apicultura		x			
T Infraestructura agrícola primaria					x

I	Infraestructura agrícola comercial					X
V	Infraestructura ganadera primaria					X
I	Infraestructura ganadera comercial					X
D	Infraestructura comercial					X
A	Infraestructura urbanística					X
D	Infraestructura social					X
E	Turismo alojativo					X
S	Senderismo	X				X
	Actividades a caballo	X				X
	Picadero					X
	Control de la erosión					X
	Conserv. y restauración paisajística	X				
	Conserv. y restauración ecológica	X				



Área de barrancos (zona de Los Alfonsos)

El área de barrancos admite pocos usos, en virtud de sus características especiales –zona pendiente, con corrientes de agua esporádicas, y provista de vegetación espontánea- En este sentido, se trata de una zona apta para el desarrollo de labores destinadas a la conservación ecológica y paisajística (mediante el mantenimiento de su fisonomía), pudiendo albergar colmenas. Otras actividades, tales como senderismo o paso de caballos, resultan aptas en sus márgenes, pero claramente inapropiadas en su interior. El resto de posibilidades carecen de sentido, en los más de los casos (infraestructuras, cultivos) o resultan de difícil desarrollo (ganadería extensiva).

La vaguada por la que transcurre la principal conducción del territorio en estudio presenta ciertos aspectos comunes a los barrancos, aunque insertándose en el centro de la zona agrícola, por lo que sus características difieren parcialmente de las de aquéllos: su anchura es inferior y la diversidad biológica que alberga no alcanza los niveles de Los Alfonsos o Casas Altas, aunque la presencia de especies higrófilas y la riqueza es superior a la que se encuentra en los sotos y lindes entre parcelas.

El análisis de las diferentes posibilidades que pueden desarrollarse sobre el área ofrece el siguiente resultado:

APTITUD

	Muy apto	Apto	Medio	Poco apto	No apto
Edificación					x
Cultivo convencional seco				x	
Cultivo convencional regadío			x		
Huerto			x		
Cultivo ecológico			x		
Ganadería extensiva		x			
Ganadería intensiva				x	
Apicultura		x			
Infraestructura agrícola primaria					x
Infraestructura agrícola comercial					x
Infraestructura ganadera primaria					x
Infraestructura ganadera comercial					x
Infraestructura comercial					x
Infraestructura urbanística					x
Infraestructura social					x
Turismo alojativo					x
Senderismo		x			
Actividades a caballo					x
Picadero					x
Control de la erosión		x			
Conserv. y restauración paisajística	x				
Conserv. y restauración ecológica		x			



En primer término, a la izquierda, zona de vaguada

En general, el resultado del análisis resulta muy semejante al que aparecía en el estudio del área de barrancos, si bien sobre este territorio es posible realizar otras acciones (ganadería extensiva, control de la erosión) merced a sus dimensiones y topografía, pero no resulta adecuado el paso de animales, por carecer de caminos.

➤ Compatibilidad

CON FECHA: 3 DIC. 2004
 EL DOCUMENTO: PLAN ESPECIAL CASAS ALTAS
 EN CUMPLIMIENTO DE LO ESTABLECIDO EN LA LEY 1/2004
 VICENTE
 LA CIUDAD DE TACÓRCHTE, A
 LA SECRETARÍA GENERAL
 30 NOV 2007
 - 54 -

	Apicultura	Sender.	Activ. a caballo	Conserv. Paisaj.	Conserv. Ecológ.
Apicultura	C	P	I	C	C
Senderismo		C	S	C/P	C/P
Actividades a caballo			C	C/P	C/P
Conservación paisajística				C	S
Conservación ecológica					C

Apicultura, conservación del paisaje y ecológica resultan compatibles entre sí, e incluso sinérgicas, dado que la conservación ecológica del barranco y su entorno inmediato solo puede producir un incremento en la calidad paisajística; lo contrario puede suceder si la restauración paisajística se efectúa con especies autóctonas, en las condiciones, mezclas y densidades correctas.

En lo que respecta a senderismo y actividades a caballo, son acciones complementarias, pues se diversifica la oferta frente al visitante; sin embargo, pueden dañar al entorno –en especial, el paso de caballos- si no se utilizan las vías adecuadas (caminos, sendas, pistas); de otro lado, no resulta posible combinar la presencia de abejas y el paso de senderistas y animales por la zona.

En el sector de la vaguada central, la situación sería como sigue:

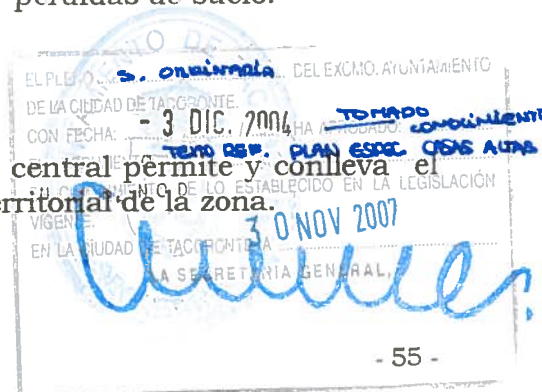
	Ganad. Extensiva	Apicult.	Sender.	Control erosión	Conserv. Paisaj.	Conserv. Ecológ.
Ganadería extensiva	P	I	C	P	P	P
Apicultura		C	I	C	C	C
Senderismo			P	P	P	P
Control de la erosión				C	S	S
Conservación paisajística					C	S
Conservación ecológica						C

Las actividades que conllevan un desarrollo económico (apicultura, senderismo, ganadería), resultan incompatibles entre sí, o, cuanto menos, producen pérdida de valor sobre las otras, en la medida en que el espacio es muy reducido, sin que las distintas acciones puedan superponerse; así mismo, cualquier acción que conlleve el uso de animales de cierta dimensión (ganadería) o el paso de personas (senderismo), y por idéntico motivo, aboca a una degradación del lugar. Teniendo en cuenta que la zona de Casas Altas ocupa una superficie relativamente pequeña (sobre las 13 hectáreas), estas acciones (excepto, tal vez, la apicultura) pueden llevarse a efecto en otros puntos también aptos para su ejecución.

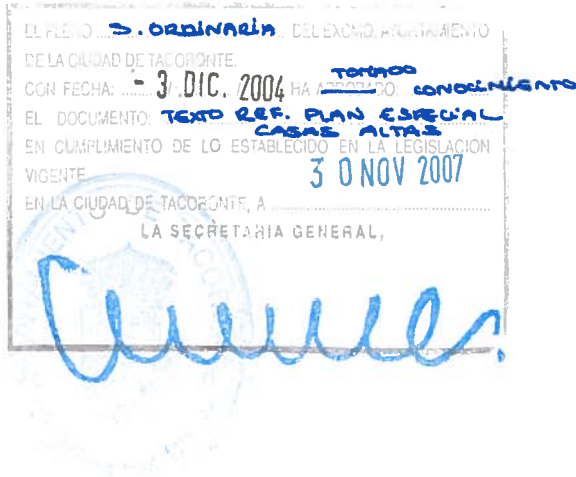
Por el contrario, resulta importante, para el mantenimiento de las condiciones del territorio, su conservación (tanto en paisaje como de ecosistemas), lo que repercute, además, en evitar pérdidas de suelo.

➤ Conclusiones

1. La conservación de los barrancos y vaguada central permite y conlleva el mantenimiento de la diversidad ecológica y territorial de la zona.



2. Otras acciones, tales como senderismo, apicultura o paso de animales es posible, aunque no combinadamente, en particular la segunda frente a las otras dos, y con respeto a la capacidad de carga (escasa sobre esta zona).
3. El senderismo y el uso de caballos destinados al visitante deben desarrollarse sobre pistas, para evitar la erosión; estas acciones podrían combinarse con el turismo alojativo que se desarrollaría a cotas inferiores.

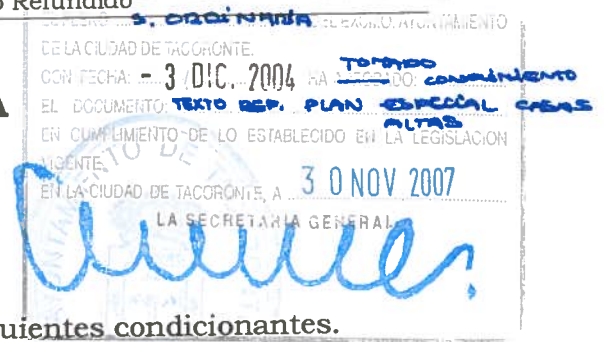


8.- NORMATIVA

8.1.- Área de edificación consolidable

8.1.1.- Usos permitidos

- Edificación de uso residencial, sujeta a los siguientes condicionantes.
 1. El frente mínimo de parcela sobre el camino se establece en 15 metros.
 2. La separación mínima al eje del camino será de 10 metros para cualquier edificación y de 5 metros para el cierre de la propiedad respetando en todo caso la alineación del camino.
 3. La separación mínima a lindes de parcela será, al menos, de 5 metros al linde con el camino y de 3 metros a los restantes lindes de la parcela, excepto en el caso de que una de las lindes afecte a un área de protección paisajística, en este caso, la distancia de la edificación a dicha linde será de 5 metros como mínimo.
 4. Los cierres de las aperturas exteriores de la edificación no podrán ser metálicas.
 5. La finca deberá poseer cerramiento, que se realizará con malla metálica transparente con un zócalo de 10 centímetros o presentar características vegetales; cuando los muretes fuesen opacos, su altura máxima no rebasaría los 0,80 metros, y la construcción, en este caso, se ejecutaría en piedra natural vista.
 6. Sólo se permitirá jardín delantero, entendiéndose como tal el frontal de la casa hacia el vial. En el caso de que la parcela linde con dos caminos sólo se considerará como frontal aquel en el que se ubique la entrada principal; en esa zona y en los linderos que limiten con áreas de interés paisajístico será obligatoria la plantación de un árbol por cada 7,5 metros, que deberá formar parte de la flora autóctona en la zona que linde con áreas de interés paisajístico. Sobre el resto de la parcela solo se permitirá el uso agrícola sin edificaciones complementarias.
 7. Solo podrá construirse una edificación de 140 m². en planta con una altura máxima en cualquier punto del terreno de 4,5 metros, correspondientes a planta semisótano y planta baja, por encima de la cual será obligatorio el tejado inclinado de teja árabe.
 8. La edificación se situará en la franja de suelo de amplitud máxima 25 metros con respecto a la alineación del camino.
 9. Deberán pintarse externamente, admitiéndose las tonalidades ocres o aquellas que permitan la integración de la edificación en el entorno.
 10. Solo podrá autorizarse la nueva edificación cuando la pendiente del terreno no rebase el 15%.
- Edificación adscrita al uso agrícola: condiciones de edificación.
 1. Solo se permitirá una única planta baja, presentando una superficie máxima de 10 m² en parcelas de hasta 2.000 m², y de 20 m² si su extensión es superior a esta cifra.
 2. La separación mínima al eje del camino será de 10 metros para cualquier edificación y de 5 metros para el cierre de la propiedad respetando en todo caso la alineación del camino.
 3. La edificación será de 1 planta, no rebasando 3,5 m de altura hasta la cumbre.



4. La separación mínima a lindes de parcela será al menos, de 5 metros al linde con el camino y de 3 metros a los restantes lindes de la parcela, excepto en el caso de que una de las lindes afecte a un área de protección paisajística; en este caso, la distancia de la edificación a dicha linde será de 5 metros como mínimo.
5. Los cierres de las aperturas exteriores de la edificación no podrán ser metálicas.
6. El único uso permitido sobre el resto del área será el cultivo.
7. La edificación se situará en la franja de suelo de amplitud máxima 25 metros con respecto a la alineación del camino.
8. Deberán pintarse externamente, admitiéndose las tonalidades ocres o aquellas que permitan la integración de la edificación en el entorno.
9. Solo podrá autorizarse la nueva edificación cuando la pendiente del terreno no rebase el 15%.

En el caso de que sobre una misma parcela se pretenda la edificación para uso residencial y agrícola, la superficie conjunta máxima a edificar será de 140 m².

- Cultivos.
 1. Se permiten cultivos de carácter anual o plurianual de porte arbustivo o inferior, así como árboles frutales, cuando no se empleen fitosanitarios, ni otras sustancias que puedan tener la consideración, en su empleo, de molestas, insalubres, nocivas o peligrosas.
 2. Los surcos para riego -cuando existan- deberán realizarse en curvas de nivel o con pendientes inferiores al 5%.
- Apartaderos en la entrada de las fincas, sin movimiento de tierras, con superficies no superiores a 6 m²., e inmediatos a un vial.

8.1.2.- Usos autorizables

- El desarrollo del turismo rural en las edificaciones que cumplan las condiciones edificatorias determinadas en el P.G.O.U. y en el presente P.E., al margen de las determinaciones generales de afección.
- La formación de surcos de riego en condiciones diferentes de las citadas en "usos permitidos", cuando se demuestre la inexistencia de pérdidas de suelo en el terreno o se tomen las medidas adecuadas para evitarla.
- El abanclado con destino agrícola, con distancias máximas con respecto al terreno natural de 1 metro, y muros de contención en piedra seca o piedra vista.
- El cultivo con utilización de fitosanitarios y otras sustancias que puedan considerarse en su utilización como molestas, insalubres, nocivas o peligrosas, cuando se encuentren aislados por barreras vegetales o de otro tipo de edificaciones de carácter residencial inmediatas.

8.1.3.- Usos prohibidos

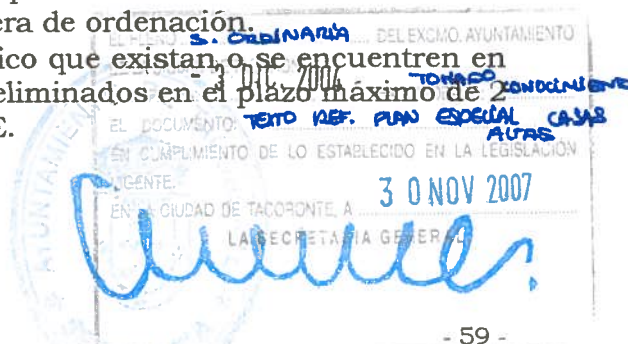
- Edificación:



1. Las superficies construidas superiores a 140 m², por parcela, considerando tanto las edificaciones aisladas como su conjunto.
 2. Los acabados sin pintar, o con pintado o enfoscado exterior blanco.
- Cultivos:
 1. La instalación de invernaderos o, en general, el cultivo bajo plástico.
 2. La formación de surcos de riego en el sentido de la máxima pendiente.
 3. El abancalamiento que incumpla las condiciones indicadas para los usos autorizables.
 - Apicultura.
 - El desarrollo del senderismo sobre áreas exteriores a los viales.
 - El paso de caballos y otros animales para uso recreativo sobre áreas exteriores a los viales, así como las instalaciones destinadas a este fin.
 - Instalaciones de carácter comercial, industrial o minero.
 - Instalaciones ganaderas y/o que incorporen animales de uso ganadero o recreativo (caballos o similar).
 - Los movimientos de tierras no destinados a usos permitidos o autorizables, o a obras de interés general o social que así se hayan declarado por parte de la Administración actuante o autorizante.
 - Queda prohibida la apertura de nuevas vías o caminos, con excepción de los de acceso hasta las edificaciones de carácter residencial o las construcciones anexas a la actividad agrícola. En estos casos, queda prohibido el pavimentado de las nuevas vías.
 - La instalación de carpas techados consolidados o sin consolidar, que no se encuentren incluidos en la superficie edificatoria de una construcción anexa a una actividad agrícola, o preexistente. En cualquier caso, dichos techados deberán cumplir las características indicadas para las edificaciones consolidadas, en cuanto a acabados y terminaciones.

8.1.4.- Otros aspectos

- Con carácter general, queda prohibida la segregación de fincas.
- Se prohíbe el cierre de viales públicos. En el caso de que dichos viales presentasen algún tipo de cierre, éste debería retirarse en el plazo máximo de 1 mes a partir de la entrada en vigor del presente P.E.
- Las edificaciones futuras o en construcción deberán adaptarse a las condiciones especificadas en el presente P.E. en el plazo de 2 años tras su aprobación definitiva.
- Aquellas construcciones preexistentes que no se adapten a lo dispuesto en el P.E. y que dispongan de 2 alturas como máximo (hasta primera planta) deberán adoptar lo dispuesto para las terminaciones exteriores y cerramientos en el plazo de 2 años tras la aprobación definitiva del P.E.
- Las construcciones preexistentes que presenten más de 2 alturas se consideran, a todos los efectos, como fuera de ordenación.
- Los cultivos en invernadero o bajo plástico que existan, o se encuentren en formación en la actualidad deberán ser eliminados en el plazo máximo de 2 años tras la aprobación definitiva del P.E.



8.2.- Área de edificación no consolidable

8.2.1.- Usos permitidos

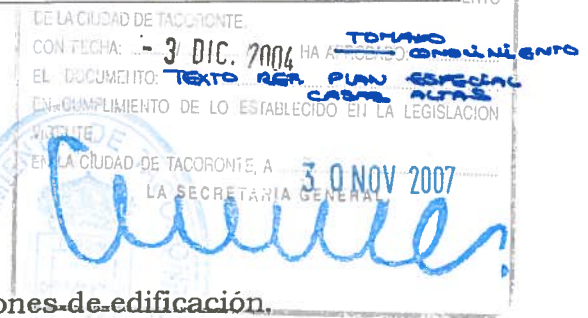
- Edificación adscrita al uso agrícola: condiciones de edificación.
 1. Solo se permitirá una única planta baja, presentando una superficie máxima de 10 m² en parcelas de hasta 2.000 m², y de 20 m² si su extensión es superior a esta cifra.
 2. La separación mínima al eje del camino será de 10 metros para cualquier edificación y de 5 metros para el cierre de la propiedad respetando en todo caso la alineación del camino.
 3. La edificación será de 1 planta, no rebasando 3,5 m de altura hasta la cumbrera.
 4. La separación mínima a lindes de parcela será al menos, de 5 metros al linde con el camino y de 3 metros a los restantes lindes de la parcela, excepto en el caso de que una de las lindes afecte a un área de protección paisajística; en este caso, la distancia de la edificación a dicha linde será de 5 metros como mínimo.
 5. Los cierres de las aperturas exteriores de la edificación no podrán ser metálicas.
 6. El único uso permitido sobre el resto del área será el cultivo.
 7. La edificación se situará en la franja de suelo de amplitud máxima 25 metros con respecto a la alineación del camino.
 8. Deberán pintarse externamente, admitiéndose las tonalidades ocre o aquellas que permitan la integración de la edificación en el entorno.
 9. Solo podrá autorizarse la nueva edificación cuando la pendiente del terreno no rebase el 15%.

En el caso de que la finca cuente con edificación de carácter residencial, no se permitirá la realización de nueva construcción.

- Cultivos.
 1. Se permiten cultivos de carácter anual o plurianual de porte arbustivo o inferior, así como árboles frutales.
 2. Los surcos para riego -cuando existan- deberán realizarse en curvas de nivel o con pendientes inferiores al 5%.
- Apartaderos en la entrada de las fincas, sin movimiento de tierras, con superficies no superiores a 6 m²., e inmediatos a un vial.

8.2.2.- Usos autorizables

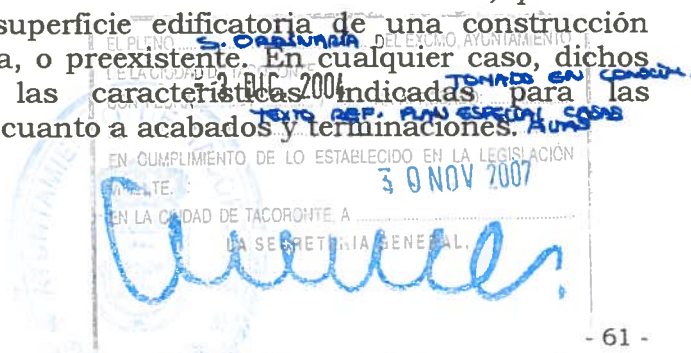
- El desarrollo del turismo rural en las edificaciones que cumplan las condiciones edificatorias determinadas en el P.G.O.U. y en el presente P.E., al margen de las determinaciones generales de afección.
- La formación de surcos de riego en condiciones diferentes de las citadas en "usos permitidos", cuando se demuestre la inexistencia de pérdidas de suelo en el terreno o se tomen las medidas adecuadas para evitarla.



- El abancalado con destino agrícola, con distancias máximas con respecto al terreno natural de 1 metro, y muros de contención en piedra seca o piedra vista.
- La corta y/o desbroce parcial de la vegetación situada en los linderos entre parcelas.
- Las instalaciones ganaderas de carácter extensivo, cuya zona edificada cumpla condiciones similares a las dispuestas para las construcciones anexas a la actividad agrícola. La separación a linderos prevista en ese caso se hace extensiva al conjunto de la actividad ganadera, y no solo a las edificaciones.
- Las instalaciones recreativas con empleo de animales (caballos o similar), siempre que el número de individuos no supere los 10, y cuya zona edificada cumpla condiciones similares a las dispuestas para las construcciones anexas a la actividad agrícola. La separación a linderos prevista en ese caso se hace extensiva al conjunto de la actividad recreativa, y no solo a las edificaciones.
- El paso de caballos y otros animales con destino recreativo.

8.2.3.- Usos prohibidos

- La edificación nueva con carácter residencial, o la ampliación de la preexistente.
- Los acabados sin pintar, o con pintado o enfoscado exterior blanco.
- Cultivos:
 1. La instalación de invernaderos o, en general, el cultivo bajo plástico.
 2. La formación de surcos de riego en el sentido de la máxima pendiente.
 3. El abancalamiento que incumpla las condiciones indicadas para los usos autorizables.
- El desarrollo del senderismo y el paso de caballos sobre áreas exteriores a los viales.
- Las instalaciones comerciales, industriales y mineras.
- La corta y/o desbroce total de la vegetación situada en los linderos entre parcelas.
- La apicultura.
- Los movimientos de tierras no destinados a usos permitidos o autorizables, o a obras de interés general o social que así se hayan declarado por parte de la Administración actuante o autorizante.
- Queda prohibida la apertura de nuevas vías o caminos, con excepción de los de acceso hasta las edificaciones de carácter residencial o las construcciones anexas a la actividad agrícola. En estos casos, queda prohibido el pavimentado de las nuevas vías.
- La instalación de carpas techados consolidados o sin consolidar, que no se encuentren incluidos en la superficie edificatoria de una construcción anexa a una actividad agrícola, o preexistente. En cualquier caso, dichos techados deberán cumplir las características indicadas para las edificaciones consolidadas, en cuanto a acabados y terminaciones.



8.2.4.- Otros aspectos

- Con carácter general, queda prohibida la segregación de fincas.
- Se prohíbe el cierre de viales públicos. En el caso de que dichos viales presentasen algún tipo de cierre, éste debería retirarse en el plazo máximo de 1 mes a partir de la entrada en vigor del presente P.E.
- Las edificaciones futuras o en construcción deberán adaptarse a las condiciones especificadas en el presente P.E. en el plazo de 2 años tras su aprobación definitiva.
- Aquellas construcciones preexistentes que no se adapten a lo dispuesto en el P.E. y que dispongan de 2 alturas como máximo (hasta primera planta) deberán adoptar lo dispuesto para las terminaciones exteriores y cerramientos en el plazo de 2 años tras la aprobación definitiva del P.E.
- Las construcciones preexistentes que presenten más de 2 alturas se consideran, a todos los efectos, como fuera de ordenación.
- Los cultivos en invernadero o bajo plástico que existan o se encuentren en formación en la actualidad deberán ser eliminados en el plazo máximo de 2 años tras la aprobación definitiva del P.E.

8.3.- Zona agrícola

8.3.1.- Usos permitidos

- Cultivos.
 1. Se permiten cultivos de carácter anual o plurianual de porte arbustivo o inferior, así como árboles frutales.
 2. Los surcos para riego -cuando existan- deberán realizarse en curvas de nivel o con pendientes inferiores al 5%.
- Apartaderos en la entrada de las fincas, sin movimiento de tierras, con superficies no superiores a 6 m². e inmediatos a un vial.

8.3.2.- Usos autorizables

- Edificación adscrita al uso agrícola: condiciones de edificación.
 1. Solo se permitirá una única planta baja, presentando una superficie máxima de 10 m² en parcelas de hasta 2.000 m², y de 20 m² si su extensión es superior a esta cifra.
 2. La separación mínima al eje del camino será de 10 metros para cualquier edificación y de 5 metros para el cierre de la propiedad respetando en todo caso la alineación del camino.
 3. La edificación será de 1 planta, no rebasando 3,5 m de altura hasta la cumbrera.
 4. El movimiento de tierra sólo será permitido en la cimentación.
 5. La separación mínima a lindes de parcela será al menos, de 5 metros al linde con el camino y de 3 metros a los restantes lindes de la parcela, excepto en el caso de que una de las lindes afecte a un área de protección paisajística; en este caso, la distancia de la edificación a dicha linde será de 5 metros como mínimo.



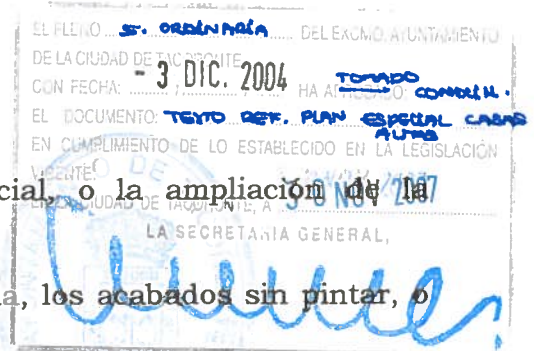
6. Los cierres de las aperturas exteriores de la edificación no podrán ser metálicas.
7. La edificación se situará en la franja de suelo de amplitud máxima 25 metros con respecto a la alineación del camino o caminos.
8. Deberán pintarse externamente, admitiéndose las tonalidades ocres o aquellas que permitan la integración de la edificación en el entorno
9. Solo podrá autorizarse la nueva edificación cuando la pendiente del terreno no rebase el 15%.

En el caso de que la finca cuente con edificación de carácter residencial, no se permitirá la realización de nueva construcción –incluyendo la de carácter agrícola–.

- La formación de surcos de riego en condiciones diferentes de las citadas en "usos permitidos", cuando se demuestre la inexistencia de pérdidas de suelo en el terreno o se tomen las medidas adecuadas para evitarla.
- El abanclado con destino agrícola, con distancias máximas con respecto al terreno natural de 1 metro, y muros de contención en piedra seca o piedra vista.
- La corta y/o desbroce parcial de la vegetación situada en los linderos entre parcelas.
- Las instalaciones ganaderas de carácter extensivo, cuya zona edificada cumpla las condiciones similares a las dispuestas para las construcciones anexas a la actividad agrícola. La separación a linderos prevista en ese caso se hace extensiva al conjunto de la actividad ganadera, y no solo a las edificaciones.
- Las instalaciones recreativas con empleo de animales (caballos o similar), siempre que el número de individuos no supere los 10, y cuya zona edificada cumpla las condiciones similares a las dispuestas para las construcciones anexas a la actividad agrícola. La separación a linderos prevista en ese caso se hace extensiva al conjunto de la actividad recreativa, y no solo a las edificaciones.
- El paso de caballos y otros animales con destino recreativo.
- Estanques con altura inferior a 2,5m, con acabado exterior ocre o piedra vista (o imitación), con capacidad $\leq 200m^3$.

8.3.3.- Usos prohibidos

- La edificación nueva con carácter residencial, o la ampliación de la preexistente.
- En la edificación anexa a la actividad agrícola, los acabados sin pintar, o con pintado o enfoscado exterior blanco.
- Cultivos:
 1. La instalación de invernaderos o, en general, el cultivo bajo plástico.
 2. La formación de surcos de riego en el sentido de la máxima pendiente.
 3. El abanclamiento que incumpla las condiciones indicadas para los usos autorizables.
- El desarrollo del senderismo sobre áreas exteriores a los viales.



- Las instalaciones comerciales, industriales y mineras.
- La corta y/o desbroce total de la vegetación situada en los linderos entre parcelas.
- La apicultura.
- Los movimientos de tierras no destinados a usos permitidos o autorizables, o a obras de interés general o social que así se hayan declarado por parte de la Administración actuante o autorizante.
- La apertura de nuevas vías o caminos, con excepción de los de acceso hasta las edificaciones de carácter residencial o las construcciones anexas a la actividad agrícola. En estos casos, queda prohibido el pavimentado de las nuevas vías.
- La instalación de carpas y techados consolidados o sin consolidar, que no se encuentren incluidos en la superficie edificatoria de una construcción anexa a una actividad agrícola, o preexistente. En cualquier caso, dichos techados deberán cumplir las características indicadas para las edificaciones consolidadas, en cuanto a acabados y terminaciones.

8.3.4.- Otros aspectos

- Con carácter general, queda prohibida la segregación de fincas.
- Se prohíbe el cierre de viales públicos. En el caso de que dichos viales presentasen algún tipo de cierre, éste debería retirarse en el plazo máximo de 1 mes a partir de la entrada en vigor del presente P.E.
- Las edificaciones futuras o en construcción deberán adaptarse a las condiciones especificadas en el presente P.E. en el plazo de 2 años tras su aprobación definitiva.
- Aquellas construcciones preexistentes que no se adapten a lo dispuesto en el P.E. y que dispongan de 2 alturas como máximo (hasta primera planta) deberán adoptar lo dispuesto para las terminaciones exteriores y cerramientos en el plazo de 2 años tras la aprobación definitiva del P.E.
- Las construcciones preexistentes que presenten más de 2 alturas se consideran, a todos los efectos, como fuera de ordenación.
- Los cultivos en invernadero o bajo plástico que existan o se encuentren en formación en la actualidad deberán ser eliminados en el plazo máximo de 2 años tras la aprobación definitiva del P.E.

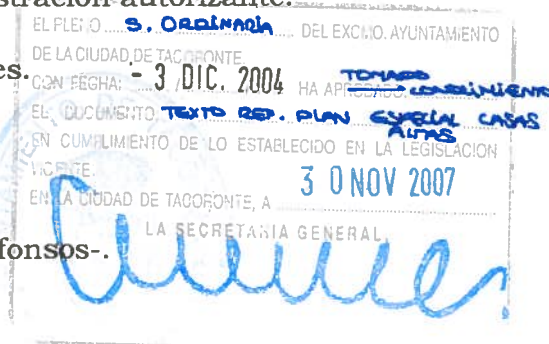
8.4.- Protección paisajística

8.4.1.- Usos permitidos

- Labores destinadas a la conservación y restauración paisajística, ecológica y control de la erosión, aprobadas por la Administración autorizante.
- Paso de caballos por viales preexistentes.
- Desarrollo del senderismo por viales preexistentes.

8.4.2.- Usos autorizables

- Apicultura -únicamente en el Barranco de los Alfonsos-.



- Miradores con superficie $\leq 10m^2$, muros de altura ≤ 1 metro con acabado de piedra vista o vallado de madera, con suelo no pavimentado o en piedra.
- Corte y/o desbroce parcial de la vegetación en los linderos, destinados a labores de conservación y restauración paisajística, ecológica y control de la erosión.

8.4.3.- Usos prohibidos

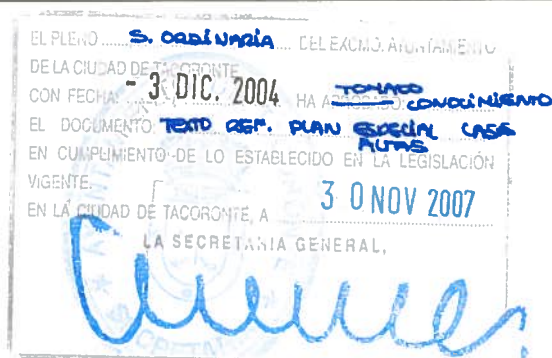
- Cualquier tipo de edificación.
- Cualquier tipo de actividad relacionada con el cultivo.
- El desarrollo del senderismo sobre áreas exteriores a los viales.
- Las instalaciones comerciales, industriales y mineras.
- La corta y/o desbroce total de la vegetación situada en los linderos de ambos barrancos, o parcial cuando no tenga como destino labores de conservación y restauración paisajística, ecológica y control de la erosión.
- La apicultura en zonas no autorizadas.
- Instalaciones ganaderas de cualquier tipo.
- Instalaciones recreativas.
- Los movimientos de tierras no destinados a usos permitidos o autorizables o a obras de interés general o social que así se hayan declarado por parte de la Administración actuante o autorizante.
- Queda prohibida la apertura de nuevas vías o caminos.
- La instalación de carpas y techados consolidados o sin consolidar.

8.4.4.- Otros aspectos

- Se prohíbe el cierre de viales públicos. En el caso de que dichos viales presentasen algún tipo de cierre, éste debería retirarse en el plazo máximo de 1 mes a partir de la entrada en vigor del presente P.E.

8.5.- Cuadro comparativo sobre figuras de suelo rústico

Texto Refundido	P.G.O.U.	P.E.
Asentamiento rural / Asentamiento agrícola	Camino rural	Edificación consolidable
Protección agraria		Edificación no consolidable
Protección agraria	Uso agrícola / Camino paisajístico	Zona Agrícola
Protección paisajística	Camino paisajístico / Barranco	Protección Paisajística



9.- CONCRECIÓN DE LA PLANIFICACIÓN SEGÚN SUS ELEMENTOS ESTRUCTURANTES



9.1.- Camino nº 1:

9.1.1.- Situación actual

Las parcelas próximas o inmediatas al camino nº 1 presentan los caracteres siguientes:

- Parcelas que sustentan edificaciones de carácter residencial: 202, 207, 209.
- Parcelas con construcciones anexas a la actividad agrícola: 201, 202, 203.
- Parcelas parcialmente incluidas en la zona urbana inmediata a la carretera de Agua García: 205.

9.1.2.- Condicionantes

El área se encuentra sujeta a los siguientes condicionantes:

- Las edificaciones de carácter residencial se distribuyen esencialmente en la zona de cota media
- La construcción anexa a la actividad agrícola se ubica sobre las parcelas inmediatamente superiores a las anteriores, o mezcladas con ellas.
- La anchura de las parcelas no sobrepasa, como media, los 25 m. en el margen este del camino, y los 20 m. en la oeste -límite con el barranco de Casas Altas.-
- El vial se encuentra asfaltado sobre el área objeto de P.E., y se dispone de servicios de agua, luz, telefonía, alumbrado público y saneamiento.
- La anchura del vial no rebasa los 3 m.
- El camino presenta un apartadero al final de su trazado, al borde del barranco.
- El camino, en la actualidad, presenta, en su inicio, un cartel indicador de la privacidad de su uso.
- La pendiente disminuye desde las cotas bajas y altas –donde supera en ocasiones el 15%- a las medias –inferior a dicha magnitud.-
- Al oeste del territorio se enclava el barranco de Casas Altas.

9.1.3.- Entorno

- Al norte del área aparece la carretera de Agua García, cuya franja inmediata se declara por el P.G.O.U. como "zona urbana". Este territorio presenta idénticos servicios que los dispuestos para el camino nº 1.
- Al sur de la zona se extiende el barranco de Casas Altas, que limita el área objeto de P.E.
- Al este se extienden los caminos nº 2 y 3, muy próximos al vial en análisis, así como canteros con viña. El vial citado presenta características muy similares a las del camino nº 1.

- Al oeste el territorio se recorre longitudinalmente por el barranco de Casas Altas.

9.1.4.- Consecuencias

- La elevada pendiente del área puede llevar a un incremento en el riesgo de erosión y, en cualquier caso, eleva su fragilidad visual.
- Sobre la zona superior, dado su mayor alejamiento del área urbana inmediata a la carretera, y a la menor densidad de viales, el porcentaje de terreno destinado al cultivo de la viña es más elevado que en otros puntos.
- Se pretende establecer una zona de transición hacia el barranco, manteniendo las características paisajísticas y agrícolas del entorno.

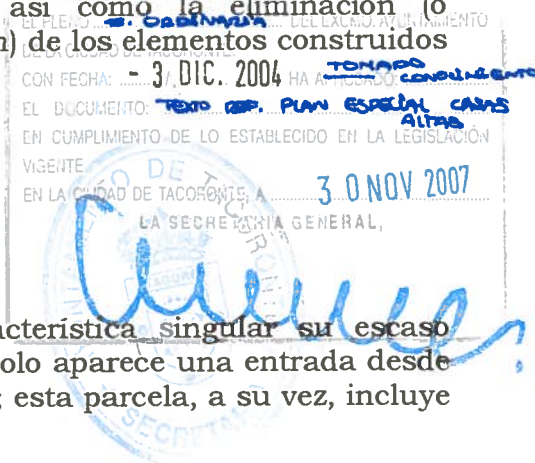
9.1.5.- Zonificación

- Se considera zona de protección paisajística la franja de 5 metros inmediata al barranco, con expresa prohibición de cualquier tipo de actuación no destinada a su restauración y/o disfrute, cuando así sea indicado por parte de la Administración actuante o que tenga la potestad de conceder el permiso para dicha actividad.
- Se considera zona de uso agrícola, con expresa prohibición de desarrollar cualquier clase de construcción, la franja de terreno situada entre 5 y 15 metros inmediata al barranco.
- Se considera área de edificación no consolidable el sector existente entre el camino n° 1 y el barranco de Casas Altas, con al excepción de las zonas indicadas anteriormente, y con mantenimiento por parte de la Administración de los servicios ahora prestados (luz, agua, telefonía y alumbrado público.)
- Se considera área de edificación consolidable el resto del territorio, pudiendo desarrollarse la edificación sobre aquellas parcelas donde, cumpliendo las condiciones para la edificación dispuestas en el Plan General (grosso modo: distancia mínima de 10 m al eje del camino, y de 3 m a los restantes linderos de la parcela), no presenten colmada su edificabilidad ($S_{máxima} = 140 \text{ m}^2$) sobre los terrenos disponibles con pendiente inferior al 15%.
- Se dispone la restauración de la franja de 5 metros inmediata al barranco a su situación original, así como la eliminación (o consideración con fuera de ordenación) de los elementos construidos en la franja de uso agrícola.

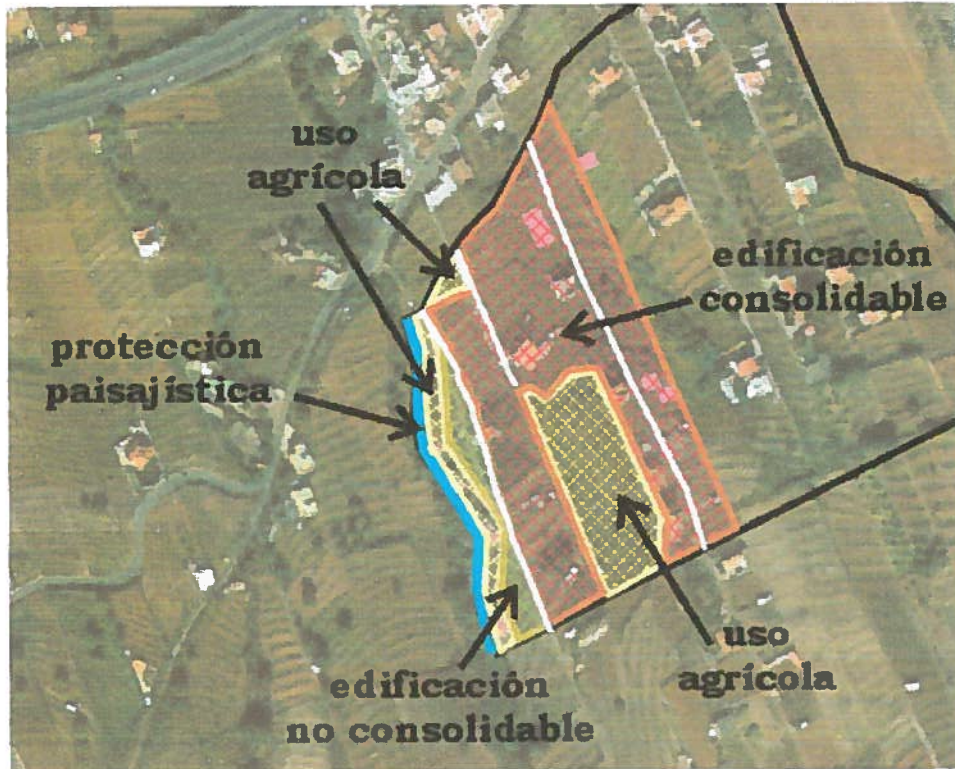
9.2.- Camino n° 2:

9.2.1.- Situación actual

El vial número 2 presenta como característica singular su escaso servicio a las parcelas de la zona, puesto que solo aparece una entrada desde dicho camino, que se dirige a la parcela n° 258; esta parcela, a su vez, incluye otra entrada desde el camino número 3.



Alrededor del camino aparecen otras 2 parcelas, que se abren también hacia el camino nº 1, desde donde se accede hasta ellas.

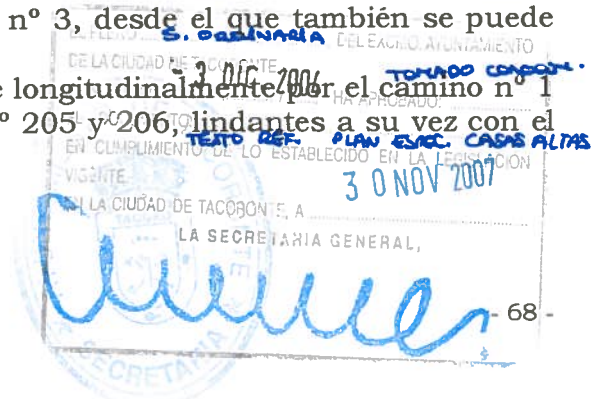


9.2.2.- Condicionantes

- Se considera como principal condicionante de este vial la pendiente del terreno al que da servicio, que supera el 15% en buen parte de su traza.
- Como aspecto complementario, citar la existencia de edificación sobre la parcela nº 258, así como el hecho de prestar servicio únicamente a esta finca.
- El vial se encuentra asfaltado sobre el área objeto de P.E., y presenta características propias de asentamiento, disponiendo de servicios de luz, agua, telefonía y saneamiento.
- La anchura del vial no rebasa los 3m.
- El camino, en la actualidad, presenta en su inicio, un cartel indicador de la privacidad de su uso.

9.2.3.- Entorno

- Al norte del área se extiende la franja urbana inmediata a la carretera de Agua García.
- Al sur se extienden la parcela nº 248, lindante con el vial número 3.
- Al este se extiende el camino nº 3, desde el que también se puede acceder a la parcela nº 258.
- Al oeste el territorio se recorre longitudinalmente por el camino nº 1 (en concreto, a las parcelas nº 205 y nº 206, lindantes a su vez con el vial en estudio.)



9.2.4.- Consecuencias

El vial carece de consideración como estructurador de la planificación, por no recorrer el área ni dar servicio a parcelas diferentes de la citada (258).

9.2.5.- Zonificación

- Se considera área de edificación consolidable el sector de la parcela nº 258 afectado por los viales “pseudourbanos”, tanto el camino nº 2 como el acceso desde el camino nº 3 a la vivienda existente, con el condicionante citado sobre la pendiente del predio. El resto del territorio se considera como de uso agrícola, con las especificaciones indicadas para estas zonas.

9.3.- Camino nº 3:

9.3.1.- Situación actual

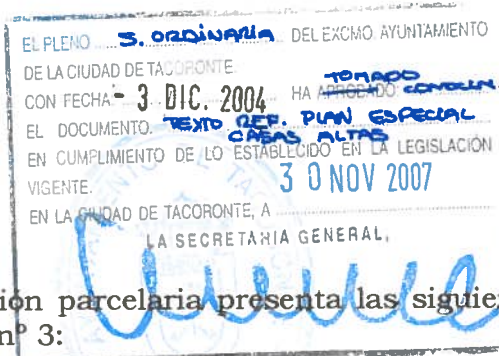
En el momento presente la división parcelaria presenta las siguientes características sobre el área del camino nº 3:

- Parcelas que sustentan edificaciones de carácter residencial: 248, 256, 257, 259.
- Parcelas con construcciones anexas a la actividad agrícola: 254-255 (estas parcelas se encuentran unidas, sin que sobre el terreno quepa distinción alguna.)
- Parcelas parcialmente incluidas en la zona urbana inmediata a la carretera de Agua García: 263, 264.

9.3.2.- Condicionantes

El área se encuentra sujeta a los siguientes condicionantes:

- Se trata de un camino (La Ganoya) relevante en Casas Altas, y que estructura el territorio.
- Parte del territorio presenta una pendiente superior al 15%.
- Las edificaciones de carácter residencial se distribuyen a lo largo del camino, con especial incidencia en las cotas medias.
- La construcción anexa a la actividad agrícola se ubica sobre cotas medias y altas.
- La anchura de las parcelas no sobrepasa, como media, los 25 m. en la margen oeste del camino, y los 15 m. en la este.
- El vial se encuentra asfaltado sobre el área objeto de P.E., y se dispone de servicios de agua, luz, telefonía, alumbrado público y saneamiento.
- La anchura del vial no rebasa los 3 m.
- El camino carece de apartaderos.
- Al este de las parcelas 264, 261, 260, 256 y 255 se enclava la vaguada central.

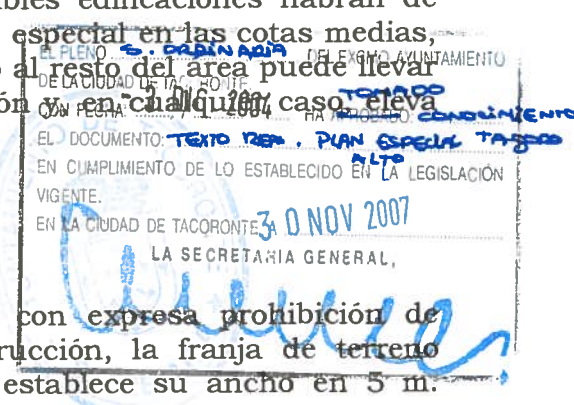


9.3.3.- Entorno

- Al norte del área aparece la carretera de Agua García, cuya franja inmediata se declara por el P.G.O.U. como "zona urbana". Este territorio presenta idénticos servicios que los dispuestos para el camino nº 3, añadiendo el alcantarillado.
- Al sur de la zona se extiende un suelo de uso agrícola, con algunas construcciones. La línea eléctrica recorre el vial nº 3 en su totalidad, continuando más allá de la zona asfaltada para llegar hasta El Ortigal, recorriendo la traza (hoy en día perdida en una franja de 30 metros aproximadamente) de dicho camino.
- Al este se extiende el camino nº 4 y la vaguada central, muy próximos al vial en análisis. El vial citado presenta características muy similares a las del camino nº 3, salvo en su relevancia –inferior en aquél caso-; la vaguada central incluye gran número de elementos propios de barranco: en particular, y en lo que pueda interesar en el presente P.E., incluye una franja longitudinal de vegetación espontánea de cierta potencia.
- Al oeste el territorio se recorre longitudinalmente por el camino nº 1 (el vial nº 2 únicamente accede a la finca nº 258), intercalándose los canteros de viña y frutales con las construcciones.

9.3.4.- Consecuencias

- Dada la relevancia del vial y la presencia de edificaciones –continuas o dispersas- en sus márgenes, podría estimarse adecuada la construcción en la zona pavimentada y que, paralelamente, dispone de otros servicios –luz, agua ...-, sometida a control con la consideración de asentamiento, de acuerdo con la legislación autonómica, o camino rural, según la municipal; sin embargo, se ha de hacer la salvedad de la pendiente del terreno, por lo que, y en virtud de lo indicado al respecto en el Plan Insular de Ordenación, parte de las cotas medias y altas no podrían desarrollar la edificación.
- Sobre la zona superior, dado su mayor alejamiento del área urbana inmediata a la carretera, y a la menor densidad de viales, el porcentaje de terreno destinado al cultivo de la viña es más elevado que en otros puntos.
- Las zonas no ocupadas por las posibles edificaciones habrán de cultivarse o cubrirse de vegetación, en especial en las cotas medias, pues su mayor pendiente con respecto al resto del área puede llevar a un incremento en el riesgo de erosión y, en cualquier caso, eleva su fragilidad visual.



9.3.5.- Zonificación

- Se considera zona de uso agrícola, con expresa prohibición de desarrollar cualquier clase de construcción, la franja de terreno inmediata a la vaguada central. Se establece su ancho en 5 m. alrededor de la vaguada.
- Se considera área de edificación consolidable el resto del territorio, pudiendo desarrollarse la edificación sobre aquéllas parcelas donde,

cumpliendo las condiciones para la edificación dispuestas en el Plan General (grosso modo: distancia mínima de 10 m al eje del camino, y de 3 m a los restantes linderos de la parcela), no presenten colmada su edificabilidad ($S_{m\acute{a}xima} = 140 m^2$) sobre los terrenos disponibles con pendiente inferior al 15%.

- A la conclusión del área asfaltada se dispondrá de 4 m². a cada lado del vial, con afección sobre las parcelas 234 y 242, para su conversión en apartadero.

9.4.- Camino n° 4:

9.4.1.- Situación actual

La construcción se distribuye a lo largo de la totalidad del vial, aprovechando unas pendientes inferiores a las indicadas para caminos anteriores, y unas condiciones edificatorias más adecuadas; así, las parcelas números 267, 269, 270 y 291 incluyen hasta 3 plantas construidas, caso de la parcela 291. El resto del territorio incluye cultivos, frutales y viña esencialmente, aunque también ajardinado (alrededor de las viviendas) y huertos.

9.4.2.- Condicionantes

El área se encuentra sujeta a los siguientes condicionantes:

- Las pendientes resultan sensiblemente inferiores a las existentes en el territorio ubicado al oeste.
- La construcción, en consecuencia, se extiende por el conjunto del área.
- La anchura de las parcelas no sobrepasa, como media los 25 m.
- El camino se encuentra cortado a la altura de la parcela n° 270, con situación de una puerta.
- El vial se encuentra asfaltado sobre el área objeto de P.E., y se dispone de servicios de agua, luz y telefonía.
- La anchura del vial no rebasa los 3 m.
- El camino carece de apartaderos.
- Al oeste de las parcelas 270, 269, 268, 267, 266, se enclava la vaguada central.

9.4.3.- Entorno

- Al norte del área aparece la carretera de Agua García, cuya franja inmediata se declara por el P.G.O.U. como "zona urbana". Este territorio presenta idénticos servicios que los dispuestos para el camino n° 4, añadiendo el alcantarillado y alumbrado público.
- Al sur de la zona se extiende un suelo de uso agrícola, sin presencia de construcciones, con excepción de un pequeño cuarto de aperos al sur. La pendiente del terreno no varía de forma sustancial entre ambas áreas.
- Al este se extiende el camino n° 5, inmediato al actualmente estudiado, con una distancia entre ellos no superior a 20 metros.

EL PLENO... *S. ORIGINAL*... DEL EXCMO. AYUNTAMIENTO
DE LA CIUDAD DE TACORONTE.
CON FECHA: **3 DIC. 2004** HA APROBADO *TOMADO EN CONSIDERACION*
EL DOCUMENTO: **TEXTO REF. PLAN ESPECIAL CASAS ALTAS**
EN CUMPLIMIENTO DE LO ESTABLECIDO EN LA LEGISLACIÓN
VIGENTE. **30 NOV 2007**
EN LA CIUDAD DE TACORONTE, A
LA SECRETARÍA GENERAL.

- Al oeste el territorio se recorre longitudinalmente por el camino nº 3 intercalándose los canteros de viña y frutales con las construcciones.

9.4.4.- Consecuencias

El conjunto del territorio es adecuado para el establecimiento de la construcción, dada su escasa fragilidad visual (comparable a la de otros puntos indicados para el desarrollo de edificaciones de carácter residencial), aunque ésta podría no ser posible en la margen este del vial, dada su escasa distancia al camino nº 5, siguiendo los actuales criterios indicados en el PGOU y plasmados (con algunas modificaciones) en este P.E.

9.4.5.- Zonificación

- Se considera zona de uso agrícola, con expresa prohibición de desarrollar cualquier clase de construcción, la franja de terreno inmediata a la vaguada central. Se establece su ancho en 10 m., alrededor de la vaguada.
- Se considera área de edificación consolidable el resto del territorio, pudiendo desarrollarse la edificación sobre aquellas parcelas donde, cumpliendo las condiciones para la edificación dispuestas en el Plan General (*grosso modo*: distancia mínima de 10 m al eje del camino, y de 3 m a los restantes linderos de la parcela), no presenten colmada su edificabilidad ($S_{máxima} = 140 m^2$) sobre los terrenos disponibles con pendiente inferior al 15%.
- La zona deberá añadir los servicios alcantarillado y alumbrado público.

9.5.- Camino nº 5:

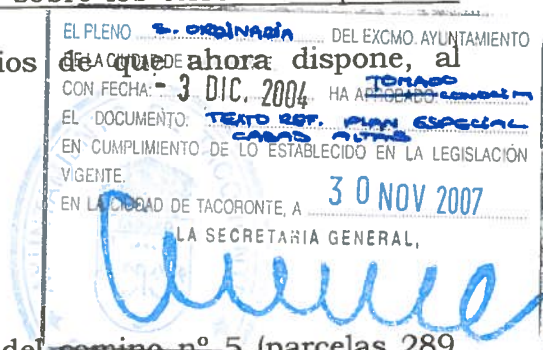
9.5.1.- Situación actual

Las parcelas que rodean el lado oeste del camino nº 5 (parcelas 289, 290, 291) han sido tratadas con anterioridad en la discusión acerca del vial nº 4; la situación del territorio resulta muy similar a la indicada para el caso previo, con presencia de edificaciones dispersas sobre el área (parcelas números 291 y 292) entremezcladas con frutales y viña.

9.5.2.- Condicionantes

El área se encuentra sujeta a los siguientes condicionantes:

- Las edificaciones de carácter residencial se distribuyen a lo largo del camino, sin incidir de manera especial sobre una zona concreta, aunque librando de su presencia a las cotas superiores de la margen oeste.
- La anchura de las parcelas no sobrepasa, como media, los 20 m.



- El vial se encuentra asfaltado, sobre el área objeto de P.E., y se dispone de servicios de agua, luz y telefonía.
- La anchura del vial no rebasa los 3 m.
- El camino carece de apartaderos.
- La proximidad entre los viales nº 4 y 5 impiden, de cumplirse las distancias mínimas a linderos y retranqueos, la construcción entre ambos caminos.

9.5.3.- Entorno

- Al norte del área aparece la carretera de Agua García, cuya franja inmediata se declara por el P.G.O.U. como "zona urbana". Este territorio presenta idénticos servicios que los dispuestos para el camino, añadiendo el alcantarillado y el alumbrado público.
- Al sur de la zona se extiende un suelo de uso agrícola, sin presencia de construcciones.
- Al este se extiende el camino nº 6. El vial citado presenta características muy similares a las del camino nº 5
- Al oeste el territorio se recorre longitudinalmente por el camino nº 4, intercalándose los canteros de frutales con las construcciones.

9.5.4.- Consecuencias

- El conjunto del territorio es adecuado para el establecimiento de la construcción, dada su escasa fragilidad visual (comparable a la de otros puntos indicados para el desarrollo de edificaciones de carácter residencial), salvo áreas concretas con pendientes que superan el 15%, siguiendo los actuales criterios indicados en el PIOT y el PGOU, y plasmados en este P.E.

9.5.5.- Zonificación

- Se considera área de edificación consolidable la abarcada por el sector asfaltado del vial que afecta a las parcelas nº: 289, 290, 291 y 292, salvo los sectores con pendiente superior al 15%, que será no consolidable, y cuya edificabilidad real se trató en el apartado 9.4., salvo en el caso de la parcela nº 292, sobre la que cabría la construcción siempre y cuando no se encontrase ya colmada su grado de edificabilidad ($S_{m\acute{a}xima} = 140 \text{ m}^2$). La zona deberá añadir a los servicios de que ahora dispone, el alcantarillado y alumbrado público.
- A la conclusión del área asfaltada se dispondrá de 4 m². a cada lado del vial, con afección sobre la parcela 289 ó 292, para su conversión en apartadero. Este sector se considera zona agrícola.

9.6.- Camino nº 6:

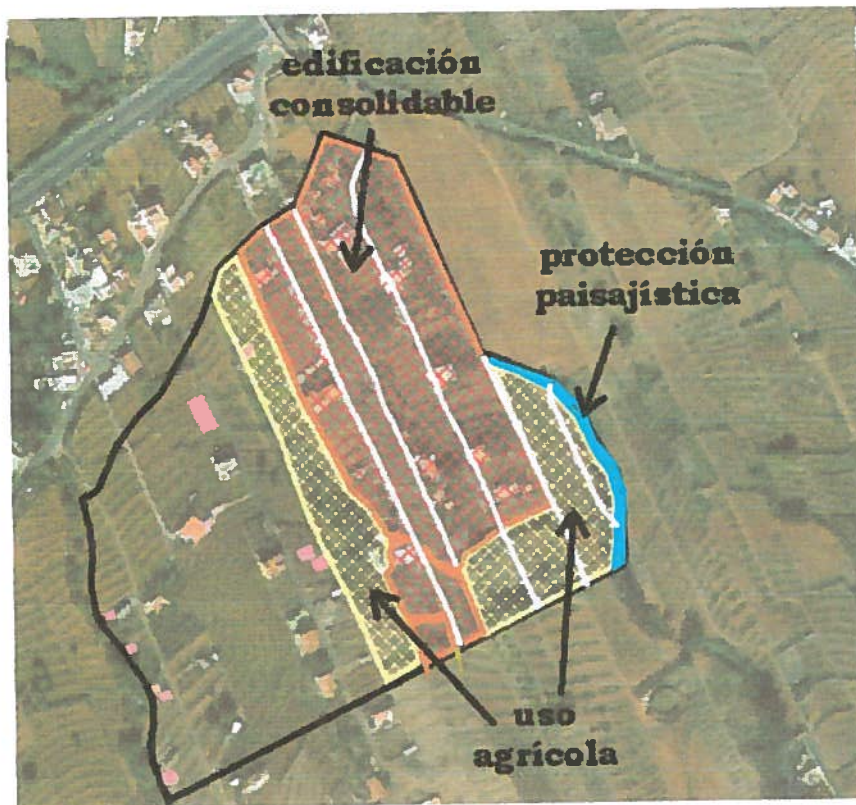
9.6.1.- Situación actual

EL PLENO S. ORDINARIA DEL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE LA CIUDAD DE TACORONTE CON FECHA: 3 DIC. 2004 HA APROBADO: CONVENIENDO EL DOCUMENTO: TOTO REP. PLAN ESPECIAL CASAS ALTAS EN CUMPLIMIENTO DE LO ESTABLECIDO EN LA LEGISLACIÓN VIGENTE, EN LA CIUDAD DE TACORONTE A 30 NOV 2007 LA SECRETARÍA GENERAL,

[Firma]

Las parcelas próximas o inmediatas al camino nº 6 presentan los caracteres siguientes:

- Parcelas que sustentan edificaciones de carácter residencial: 293, 312, 313, 314, 317, 318.
- Parcelas parcialmente incluidas en la zona urbana inmediata a la carretera de Agua García: 318 Y 293.



9.6.2.- Condicionantes

El área se encuentra sujeta a los siguientes condicionantes:

- Las pendientes resultan sensiblemente inferiores a las existentes en el territorio ubicado al oeste. La construcción se extiende por el conjunto del área principalmente por el margen este.
- El área ubicada entre las parcelas 311 al este, y 296 al oeste, presentan una pendiente sensiblemente superior al resto, rebasando el 10%.
- El vial se encuentra asfaltado hasta la parcela 312, y se dispone de servicios de agua, luz y telefonía. El camino une Casas Altas con El Ortigal.
- La anchura el vial no rebasa los 3 m.
- La anchura de las parcelas no sobrepasa, como media los 25m.
- El camino consta de apartaderos, en las parcelas 294 y 296.

9.6.3.- Entorno

EL PLENO S. ORDINARIA DEL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE LA CIUDAD DE TACORONTE.
CON FECHA: 3 DIC 2004 HA APROBADO TEMADO CONOCIMIENTO
EL DOCUMENTO: TEXT. REF. PLAN ESPECIAL CASAS ALTAS
EN CUMPLIMIENTO DE LO ESTABLECIDO EN LA LEGISLACIÓN VIGENTE.
EN LA CIUDAD DE TACORONTE, A 30 NOV 2007
LA SECRETARÍA GENERAL,
[Firma]

- Al norte del área aparece la carretera de Agua García, cuya franja inmediata se declara por el P.G.O.U. como "zona urbana". Este territorio presenta idénticos servicios que los dispuestos para el camino nº 6, añadiendo el alcantarillado.
- Al sur de la zona se extiende un suelo de uso agrícola, sin presencia de construcciones. Al final del área de estudio, aumenta la pendiente, rebasando el 10%.
- Al este se extiende el camino nº 7. El vial citado presenta características muy similares a las del camino nº 5;
- Al oeste el territorio se recorre longitudinalmente por el camino nº 5, intercalándose los canteros de viña y frutales con las construcciones.

9.6.4.- Consecuencias

- El conjunto del territorio es adecuado para el establecimiento de la construcción, dada su escasa fragilidad visual (comparable a la de otros puntos indicados para el desarrollo de edificaciones de carácter residencial), salvo en la parcela 311, sin servicio desde un vial asfaltado o con otros servicios.
- Sobre la zona superior, dado su mayor alejamiento del área urbana inmediata a la carretera, y a la menor densidad de viales, el porcentaje de terreno destinado al cultivo de la viña es más elevado que en otros puntos.

9.6.5.- Zonificación

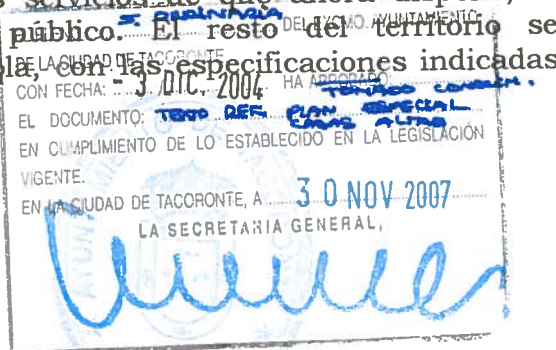
- En consecuencia, se considera área de edificación consolidable, las parcelas 293, 294, 295, 312, 313, 314, 315, 316, 317, 318 y la 296 hasta el punto en que concluye el área asfaltada, siempre y cuando no se encuentre ya colmada su edificabilidad ($S_{m\acute{a}xima} = 140 m^2$), salvo los sectores con pendiente superior al 15%, donde no podrá desarrollarse la edificación.
- A la conclusión del área asfaltada se dispondrá de 4 m². a cada lado del vial, con afección sobre las parcelas 296 y 311, para su conversión en apartadero.
- La zona deberá añadir a los servicios de que ahora dispone, el alcantarillado y alumbrado público. El resto del territorio se considera como de uso agrícola, con las especificaciones indicadas para estas zonas.

9.7.- Camino nº 7:

9.7.1.- Situación actual

Las parcelas próximas o inmediatas al camino nº 7 presentan los caracteres siguientes:

- Parcelas que sustentan edificaciones de carácter residencial: 312, 313, 314, 317 y 318, todas ellas tratadas con anterioridad en la discusión del vial nº 6.



- Parcelas parcialmente incluidas en la zona urbana inmediata a la carretera de Agua García: 318.
- Parcelas analizadas que sustentan actividad agrícola 311 y 321.

9.7.2.- Condicionantes

- Las edificaciones de carácter residencial se distribuyen a lo largo del lado este del camino.
- El vial no se encuentra asfaltado ni cementado.
- La anchura del vial no rebasa los 3 metros.
- Salida del entubado de los Alfonsos debido al aterramiento creado para el cultivo de viña.
- Por debajo del entubado a 2 m., aproximadamente se encuentra una torreta de alta media tensión.
- Al este del territorio se enclava el barranco de Las Lajas.

9.7.3.- Entorno

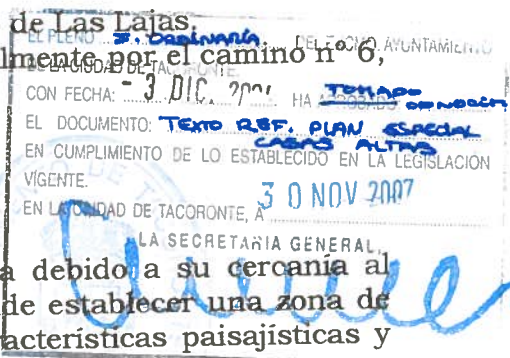
- Al norte de la zona aparece área declarada urbana por encima de la carretera de la cuesta.
- Al sur de la zona se extiende un suelo de uso agrícola, sin presencia de construcciones.
- Al este se extiende camino nº 8 y barranco de Las Lajas.
- Al oeste el territorio se recorre longitudinalmente por el camino nº 6, intercalándose frutales con construcción.

9.7.4.- Consecuencias

La parcela 321 se considera de uso agrícola debido a su cercanía al barranco, considerado como paisajístico. Se pretende establecer una zona de transición hacia el barranco, manteniendo las características paisajísticas y agrícolas del entorno.

9.7.5.- Zonificación

- Se considera zona de protección paisajística la franja de 5 metros inmediata al barranco, con expresa prohibición de cualquier tipo de actuación, no destinada a su restauración y/o disfrute así sea indicado por parte de la Administración actuante que tenga potestad de conceder el permiso para dicha actividad.
- Se considera área de edificación consolidable las parcelas 312, 313, 314, 317 y 318, donde podrá desarrollarse la edificación salvo en los sectores con pendientes superiores al 15%. (ver apartado 9.6.)
- Se considera zona de uso agrícola las parcelas 311 y 321.
- Se dispone la restauración de la franja de 5 m., inmediata al barranco a su situación original.
- Se dispondrá de 4 m² a cada lado del vial con afección sobre las parcelas 311 y 321 para su conversión en apartadero.



EL PLENO **S. ORDINARIA** DEL EXCMO. AYUNTAMIENTO
DE LA CIUDAD DE TACORONTE.
CON FECHA: **3 DIC. 2004** HA APROBADO **CON VOTOS**
EL DOCUMENTO: **TEXTO REF. PLAN ESPECIAL**
EN CUMPLIMIENTO DE LO ESTABLECIDO EN LA LEGISLACIÓN
VIGENTE.
EN LA CIUDAD DE TACORONTE, A **30 NOV 2007**
LA SECRETARÍA GENERAL.

9.8.- Camino nº 8:

9.8.1.- Situación actual

Las parcelas 325 y 326 se encuentran unidas, pasando el camino por el margen oeste del barranco. Dichas parcelas incluyen ~~viña~~ en espaldara. El trazo del camino ha sido variado de su situación original debido al aterramiento realizado al barranco.

9.8.2.- Condicionantes

- El vial no se encuentra asfaltado ni cementado.
- La anchura del vial no rebasa los 3 metros.
- Se encuentra en el linde con el Barranco de Las Lajas, considerado paisajístico, cruzando el mismo por el aterramiento.
- Al este del territorio se enclava el barranco de Las Lajas.

9.8.3.- Entorno

- Al norte de la zona aparece área declarada urbana por encima de la carretera de la cuesta.
- Al sur de la zona se extiende un suelo de uso agrícola, sin presencia de construcciones.
- Al este se extiende el Barranco de Las Lajas.
- Al oeste el territorio se recorre longitudinalmente por el camino nº 7, entre ambos nos encontramos con plantación de viña.

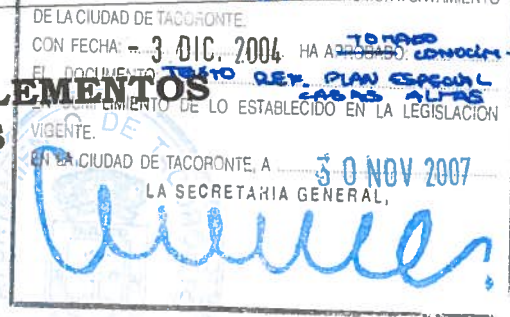
9.8.4.- Consecuencias

Esta área dada su fragilidad visual (debido al Barranco considerado paisajístico) se considera exclusivamente como uso agrícola. Se pretende establecer una zona de transición hacia el barranco, manteniendo las características paisajísticas y agrícolas del entorno.

9.8.5.- Zonificación

- Se considera zona de uso agrícola, con expresa prohibición de desarrollar cualquier clase de construcción, las parcelas 325 y 326.
- Se considera zona de protección paisajística la franja de 5 metros inmediata al barranco, con expresa prohibición de cualquier tipo de actuación no destinada a su restauración y/o disfrute, cuando así sea indicado por parte de la Administración actuante o que tenga la potestad de conceder el permiso para dicha actividad.
- Se dispone la restauración del barranco y de la franja de 5 metros, inmediata al mismo a su situación original.

10.- ACTUACIONES SOBRE ELEMENTOS ESTRUCTURANTES



10.1.- Viales

10.1.1.- Situación actual

Nº 1: presenta los siguientes servicios: asfaltado, luz, agua, telefonía y saneamiento.

Nº 2 (se incluye en este epígrafe, pese a no haberse considerado como vial estructurador del territorio.): Presenta idénticos servicios a los citados para el vial nº 1. Se inicia en las cotas inferiores, partiendo de la carretera de Agua García, dando servicio en exclusiva a la parcela nº 258, concluyendo en su interior.

Nº 3 ("camino de La Ganoya"): Añade el alumbrado público a los servicios ya indicados en casos anteriores. Carece de apartaderos. Iniciándose en la carretera de Agua García, originalmente unía la zona de Casas Altas con El Ortigal, aunque, en la actualidad, y debido al corte producido por la invasión de la parcela nº 234, una pequeña franja de 20-30 metros se encuentra abandonada, habiendo sido invadida por la vegetación.

Nº 4: En comparación con el vial nº 3, carece de alumbrado público y saneamiento. Se encuentra cortado antes de su finalización, al atravesar la parcela nº 270. Se inicia en la carretera de Agua García, concluyendo en el interior del área.

Nº 5: Cementado, dispone de servicios de agua, luz y telefonía. Carece de apartaderos. Comienza en la carretera ubicada a cotas inferiores, concluyendo dentro de la zona en análisis.

Nº 6: Hasta la altura de la parcela nº 312 se encuentra asfaltado, continuando luego sin pavimentar. Dispone, además, y en las mismas zonas donde se halla pavimentado, de servicios de agua, luz y telefonía. No presenta apartaderos de consideración en el interior del área – aunque se utilizan como tales las entradas a las fincas con edificación-, pero, dado que el vial une la carretera de Agua García con El Ortigal, es posible utilizar los existentes por encima del área objeto de análisis.

Nº 7: No presenta servicios, encontrándose sin pavimentar. Comienza en la carretera de La Cuesta, saliendo del área de proyecto por sus cotas superiores, sin llegar hasta El Ortigal.

Nº 8: se puede considerar, más que una pista, un sendero, tanto por su inferior anchura como por su superior estado de abandono, y la presencia del único elemento etnográfico conservado de interés presente en el área (el puente que cruza el barranco de Los Alfonsos.) Comienza en el camino nº 7, en la margen del barranco, atravesando sobre el aterramiento existente en la zona final de Los Alfonsos, y cruzando de forma inmediata hacia la margen este de la vaguada. Carece de servicios. Tras cruzar el barranco, se une a una pista que recorre la margen este del barranco, partiendo de la carretera de La Cuesta, llegando hasta El Ortigal tras atravesar la depuradora existente.

10.1.2.- Actuaciones

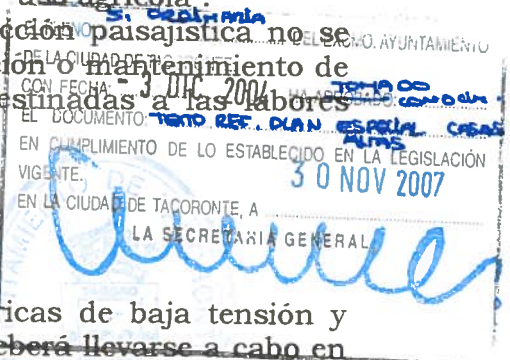
1. Los viales que atraviesen zonas declaradas como "de edificación consolidable", deberán añadir a los servicios de que se disponen, el

alcantarillado, cuando éste no exista (caso de los viales nº 4, 5, 6, 7 y 8). Éste se unirá a las redes correspondientes:

- Viales nº 1, 2 y 3: disponen de red de saneamiento, uniéndose a la red principal que, bajando por la carretera de Agua García, vira a la altura del barranco de Casas Altas, para continuar por su margen hacia Tacoronte.
 - Viales nº 6, 7 y 8: no disponen de alcantarillado, pero si fuese preciso podría instalarse, y unirse a la red que desciende por la carretera de La Cuesta.
 - Viales nº 4 y 5: no disponen de alcantarillado. Si se precisase su instalación, ésta debiera incorporarse a una de las redes anteriores, con continuación a través de la carretera de Agua García, con preferencia hacia la red que desciende por la carretera de La Cuesta, por encontrarse la primera de las citadas a cota superior a la de las uniones de los viales nº 4 y 5 con la carretera principal.
2. El área de los viales que atraviesen áreas declaradas como de "edificación no consolidable" mantendrán los servicios existentes, aunque sin incremento de los mismos. Algo similar sucede con los viales que atraviesen áreas declaradas como de "uso agrícola".
3. Sobre los viales que atraviesen áreas de protección paisajística no se realizará labor alguna de ubicación, consolidación o mantenimiento de servicios, excepto los destinados a labores destinadas a las labores permitidas o autorizadas sobre dicho territorio.

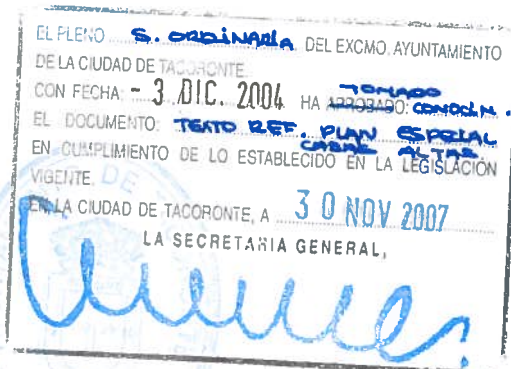
10.2.- Otras consideraciones

- Se prescribe el enterramiento de las líneas eléctricas de baja tensión y telefónicas existentes en la zona. Esta actuación deberá llevarse a cabo en el plazo de dos (2) años desde la entrada en vigor del Plan.
- Las conducciones destinadas a nuevos servicios que se instalen sobre la zona deberán cumplir la normativa vigente en el momento de ejecución de las obras. En particular, la red de saneamiento será enterrada, y transcurrirá a cota inferior que la de agua potable, especialmente cuando recorran la misma margen de un vial.
- La línea eléctrica de alta tensión que atraviesa el área deberá situarse a cotas superiores, con desplazamiento, en cualquier caso, desde la zona indicada como de edificación, consolidable o no consolidable. De otra parte, se procederá al traslado desde su actual ubicación de los postes sustentadores de la línea, en particular el situado sobre la traza del camino nº 7.
- El puente que sirve para el cruce del barranco por parte del camino nº 8, en su salida de la zona del PE desde sus cotas superiores, deberá conservarse, con empleo de elementos que se mimeticen en el entorno. Se procederá a la extracción de la barandilla metálica y su sustitución por otra más integrada.
- La traza del barranco de Los Alfonsos, en la zona que se encuentre degradada a la aprobación del Plan, deberá restaurarse a su situación original en el plazo máximo de un (1) año. Si previo a la aprobación del Plan variase la situación de cualquiera de las otras zonas indicadas para



su protección (barranco de Casas Altas y vaguada central), se procederá de idéntico modo.

- Se prevé el mantenimiento de la totalidad de las trazas de los caminos nº 3 y 6, como elementos estructurantes del área, por unir los núcleos de Casas Altas y El Ortigal.
- En los caminos que dispongan de puerta de cierre a la aprobación del Plan, éstas deberán retirarse en el plazo de un (1) mes desde dicha aprobación, dejando el paso expedito y con anchura similar a la del resto del vial.



11.- ESTUDIO ECONOMICO

11.1.- Evaluación general de los costes de urbanización

Las obras constarán de los siguientes apartados:

11.1.1.- Pavimentación:

Incluye varios conceptos:

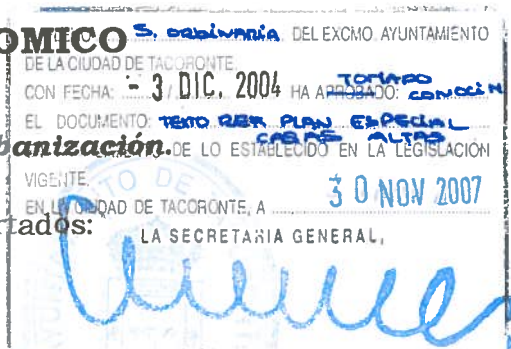
- Apartaderos: se trata de la obra nueva cuya realización se prevé. Se incluyen 3, sobre los viales nº 3, 5 y 6. El conjunto de las obras abarcará una superficie total en torno a 35-40 m².
- Repavimentación: se pretenden realizar distintas acciones, que con posterioridad se detallarán, sobre las diferentes redes y conducciones, propiciando su enterramiento y, consecuentemente, incidiendo sobre el asfalto y cementado de los viales. En este sentido, y teniendo en cuenta que se intenta, paralelamente, mejorar el asfaltado en la zona considerada como de edificación consolidable, manteniendo los servicios existentes sobre los viales inmersos en áreas no consideradas dentro de esta categoría, se procederá a la repavimentación de los caminos, en concreto abarcando las siguientes distancias:

Nº CAMINO	DISTANCIA PAVIMENTADA (m)
1	223
2	92
3	286
4	227
5	279
6	308
Total	1.415

Ello supone repavimentar la zona actualmente cementada o asfaltada en su integridad.

Los costes de estas actuaciones se sintetizan a continuación:

PAVIMENTADO			
Actuación	Longitud (m)	Ancho (m)	Coste Total (euros)
Apartaderos			
Camino nº 3	3	4	288,49
Camino nº 5	2,5	3,5	210,35
Camino nº 6	4	4	384,65
Total			883,49



Actuación	Longitud (m)	Ancho (m)	Coste Total (euros)
Repavimentación			
Camino nº 1	223	4	19.632,92
Camino nº 2	92	4	8.099,68
Camino nº 3	286	4	25.179,44
Camino nº 4	227	3,5	17.486,95
Camino nº 5	279	3,5	21.492,77
Camino nº 6	308	4	27.116,32
Total			119.008,08
Coste Total Pavimentado			119.891,57

11.1.2.- Red de baja tensión:

Se pretende enterrar la línea aérea. En la estimación de costes se incluyen las líneas internas al área analizada, aunque, en concreto en el caso del vial nº 3, debería contemplarse el entubamiento de la totalidad de la línea, incluyendo la continuación hacia El Ortigal, fuera de la zona en estudio.

RED DE BAJA TENSIÓN - ENTERRAMIENTO		
Actuación	Longitud (m)	Coste Total
Camino nº 1	223	4.671,89
Camino nº 2	92	1.927,42
1ª línea camino nº 3	286	5.991,76
2ª línea camino nº 3	286	5.991,76
Camino nº 4	120	2.514,02
Camino nº 5	279	5.845,11
1º paso caminos 5-6	150	3.142,53
Camino nº 6	140	2.933,03
2º paso caminos 5-6	80	1.676,02
Coste Total Enterramiento Red de Baja Tensión		34.693,54

11.1.3.- Alumbrado público:

Se incluyen las siguientes redes:

1. El paso del vial nº 1 (provisto de 1 punto de alumbrado) al nº 2, por resultar más sencillo y económico que partir desde la carretera de Agua García.
2. En los caminos nº 4, 5 y 6 esta posibilidad no se contempla, por no entenderse como más factible el paso de la línea desde el vial nº 3 hasta el 4, y desde éste hacia los siguientes.
3. La conexión exterior al área en estudio conllevaría un tendido de línea de, al menos, 50 metros, hasta la conexión con la red general, en la carretera de Agua García. Este tendido no se valora, por ubicarse fuera de la zona analizada, aunque sería precisa su ejecución para llevar el alumbrado público a los viales nº 4, 5 y 6.
4. La red incluye, al menos, 1 punto de luz cada 70-80 metros de longitud recorrida.

EL PLENO S. ORDINADA DEL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE LA CIUDAD DE TACORONTE
 CON FECHA: 3 DIC. 2004 HA APROBADO: ORDEN
 EL DOCUMENTO: TEXTO REF. PLAN ESPECIAL CASAS ALTAS
 EN CUMPLIMIENTO DE LO ESTABLECIDO EN LA LEGISLACIÓN VIGENTE
 EN LA CIUDAD DE TACORONTE, A 30 NOV 2007
 LA SECRETARÍA GENERAL

RED DE ALUMBADO PÚBLICO		
<i>Actuación</i>	<i>Longitud (m) o unidades</i>	<i>Coste Total (euros)</i>
• Puntos de luz		
Camino nº 1	2	293,00
• Tendido		
Paso caminos 1-2	60	599,40
Camino nº 4	270	2.697,30
Camino nº 5	290	2.897,10
Camino nº 6	290	2.897,10
Total		9.090,90
Coste Total Red de Alumbrado Público		9.383,90

11.1.4.- Red de saneamiento:

Incluye la instalación de dicha red en los viales con zonas de edificación consolidable, y que carecen de este servicio (caminos nº 4, 5 y 6); se debe tener en cuenta que para situar la red de saneamiento, se precisa establecer la conexión con la red general, en este caso con la que desciende por la carretera de La Cuesta, lo que incrementaría la longitud de la red en un total de 170 metros, incluyendo los registros correspondientes. Esta actuación, por situarse exterior al área en estudio, no se valora, aunque debiera considerarse al ejecutar las obras aquí indicadas.

RED DE SANEAMIENTO		
<i>Actuación</i>	<i>Longitud (m)</i>	<i>Coste Total (euros)</i>
Camino nº 4	227	5.804,39
Camino nº 5	279	7.134,03
Camino nº 6	308	7.875,56
Coste Total Red de Saneamiento		20.813,98

No se precisan actuaciones urbanizadoras sobre otras redes (abastecimiento) ni de otro tipo (acerado), por no pretenderse su instalación (ni disponer de terreno para ello.)

Las labores expuestas constan de las siguientes operaciones:

1. Asfaltado:

1. Levantamiento de la capa asfáltica.
2. Vertido de capa de arena.
3. Compactación de la capa de arena.
4. Vertido de la mezcla bituminosa
5. Vibrado del firme con rulo.

2. Alumbrado público:

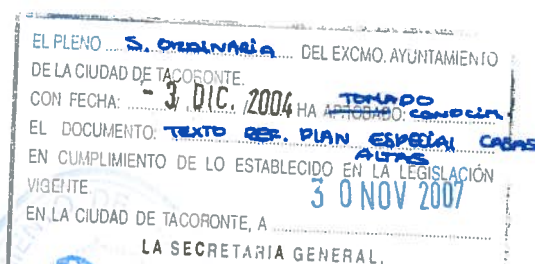
1. Apertura de zanja con retroexcavadora.
2. Cable de 1 x 4 mm²/750 vol.
3. Tubo de protección de P.V.C. flexible corrugado.
4. Material complementario y piezas especiales.
5. Pisón mecánico.
6. Pequeño material.
7. Relleno de zanja.

3. Red eléctrica de baja tensión:

1. Apertura de zanja.
2. Cable de cobre 1 x 10 mm./1000 vol.
3. Tubería de pvc. Flexible de diámetro 90 mm.
4. Material complementario y piezas especiales.
5. Pequeño material.
6. Hormigón H-100 .
7. Relleno de zanja.

4. Red de alcantarillado:

1. Apertura de la zanja.
2. Tubo de hormigón de diámetro 200 mm. – incluyendo registros-
3. Relleno de zanja.



11.2.- Evaluación general de los costes de obras sobre área de protección paisajística.

Incluye los barrancos de Casas Altas y de los Alfonsos.

Sobre la zona de protección paisajística se pretenden llevar a cabo las siguientes acciones:

1. Restauración del puente de piedra situado en el camino n.º 8, que cruza el barranco de Los Alfonsos.
2. Plantación en la zona de barrancos.

Los costes de dichas labores se especifican a continuación:

1. Puente de piedra:

1. Pavimentación: Desmonte, solera ligera y colocación de adoquines.

Acción	Superficie (m ²)	Coste unitario (euros)	Coste total (euros)
Desmonte	32,5	73,52	2.389,40
Solera ligera	32,5	19,69	639,93
Adoquinado	32,5	8,59	279,18

2. Enfoscado del bordillo en las dos caras.

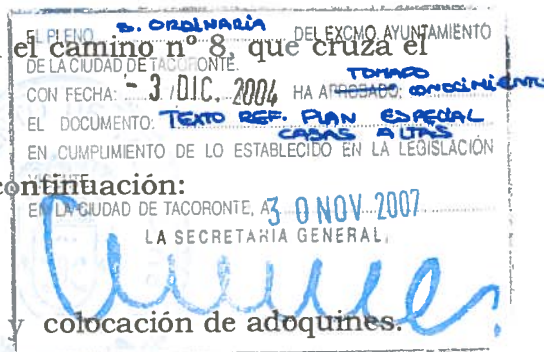
Acción	Superficie (m ² .)	Coste unitario (euros)	Coste total (euros)
Enfoscado	15	8,83	132,45

3. Carpintería (barandilla)

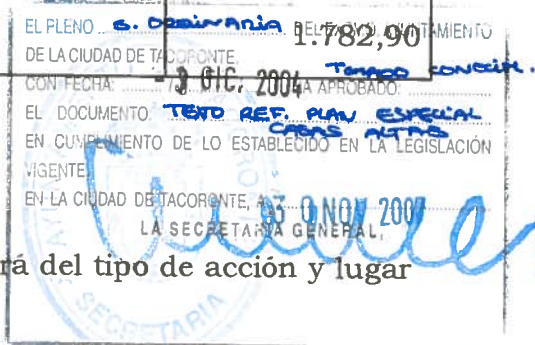
Acción	Longitud (m.l.)	Coste unitario (euros)	Coste total (euros)
Barandilla	25	19,34	483,50

El coste total de la reparación del puente asciende a la cantidad de 3.924,46 euros.

2. Plantación: Se estima que deberán plantarse un total de 700 unidades de especies propias del área, en una proporción aproximada 1:10 entre especies arbóreas o de porte arbóreo, y arbustivas.



Acción	Número de unidades	Coste unitario (euros)	Coste total (euros)
Apertura de hoyo (30 x 30 x 30)	630	0,78	491,40
Apertura de hoyo (40 x 40 x 40)	70	1,72	120,40
Plantación arbusto	630	0,78	491,40
Plantación árbol	70	3,91	273,70
Tapado de hoyo	700	0,31	217,00
Riego	700	0,27	189,00
TOTAL			1.782,90



11.3.- Financiación. Sistema de actuación.

La financiación de las actuaciones dependerá del tipo de acción y lugar de ubicación:

- Actuaciones sobre los caminos inmediatos a zonas de edificación consolidable:
 1. Ubicación y pavimentado de apartaderos: la financiación será pública, previéndose como forma de actuación el sistema público por expropiación.
 2. Pavimentación, acometidas de redes: la ejecución será por sistema público de cooperación, pudiendo formalizarse una sociedad mercantil de capital mixto para la ejecución de la actuación. Esta sociedad podrá gestionar la totalidad de las acciones a ejecutar, aunque, opcionalmente, se podrán crear sociedades diferentes en cada uno de los caminos rurales designados. La creación de la sociedad o sociedades solo se producirá cuando formen parte de la(s) misma(s), al menos los propietarios que representen un mínimo del 50% de la superficie afectada por la condición de "asentamiento rural", entendida como tal la incluida dentro de la zona de edificación consolidable designada en el presente P.E.. Si la sociedad afectase únicamente a uno o varios caminos, pero no a su totalidad, se entenderá que esta cifra se referirá a los propietarios de las parcelas incluidas en las franjas designadas como "zona de edificación consolidable" alrededor de dicho(s) camino(s), en la zonificación señalada en el presente P.E.

En la proporción de financiación que corresponda estatutariamente a los propietarios, en caso de creación de sociedades, podrá recurrirse a la subvención pública.

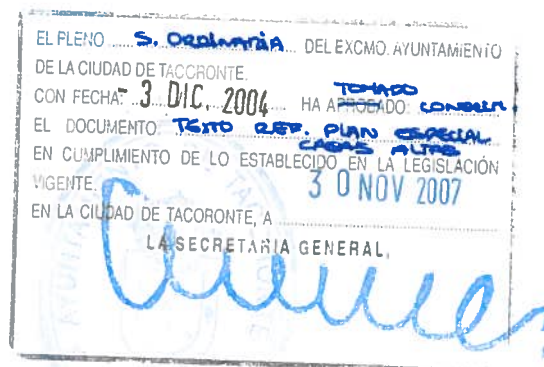
- Actuaciones sobre áreas de protección paisajística: Se preferirá como sistema de ejecución la expropiación, contando las actuaciones con un sistema de financiación público, dado que se trata de cauces públicos, por lo que las actuaciones a ejecutar se desarrollarán por parte de la administración actuante, contando con financiación pública.

11.4.- Plazos de ejecución.

Se estima un plazo de cinco (5) años tras la aprobación definitiva del P.E. para la ejecución de las actuaciones de desarrollo comprendidas en el presente Plan.

La adaptación a lo dispuesto en las especificaciones del presente P.E., de las construcciones y sistemas de urbanización, deberá quedar ejecutada en un plazo máximo de cinco (5) años tras la aprobación definitiva del Plan.

Se estima un plazo de tres (3) años para la ejecución de las acciones previstas en las zonas de protección paisajística, al tratarse, en todos los casos de sistemas de ejecución y financiación pública.



12.- REVISIÓN DEL PLAN

Se fija un plazo no superior a seis (6) años para la revisión del presente Plan. En particular, deberá observarse la ejecución de las actuaciones previstas en la zona de edificación consolidable, y la adaptación de las edificaciones existentes a las especificaciones del P.E., así como el tratamiento del área aterrada sobre el cauce del barranco de Los Alfonsos.

Tras este período, se procederá a analizar la bondad de lo dispuesto en el Plan, en concreto la modificación del vial nº 1 desde su consideración en el P.G.O.U. como “camino paisajístico” a la dispuesta en el P.E.; se tendrá en consideración, así mismo, la posibilidad de segregación sobre aquellas zonas donde la presión humana y las características y urbanización de los viales así pudieran aconsejarlo, y el posible incremento en los volúmenes edificatorios sobre la zona de edificación consolidable.

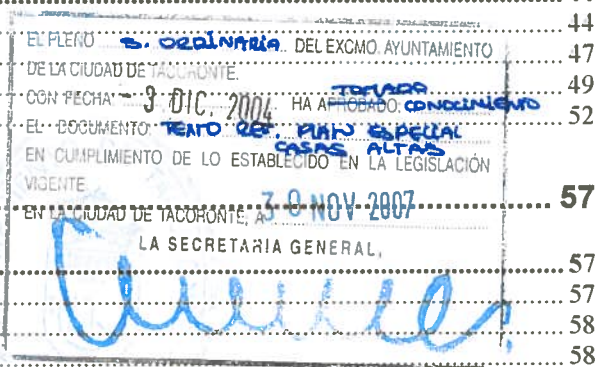
EL PLENO S. ORDINARIA DEL EXCMO. AYUNTAMIENTO
DE LA CIUDAD DE TACORONTE.
CON FECHA: 3 DIC. 2004 HA APROBADO CONSEJO
EL DOCUMENTO: TEXTO REF. PLAN ESPECIAL
EN CUMPLIMIENTO DE LO ESTABLECIDO EN LA LEGISLACIÓN
VIGENTE. 30 NOV 2007
EN LA CIUDAD DE TACORONTE, A
LA SECRETARIA GENERAL,
[Firma]

13.- ÍNDICE

1.- INTRODUCCIÓN	1
1.1.- Equipo redactor.....	1
1.2.- Metodología.....	1
1.3.- Condicionantes de la planificación.....	1
2.- INFORMACIÓN TERRITORIAL BÁSICA.....	3
3.- ASPECTOS ABIÓTICOS.....	4
3.1.- Orografía. Pendientes. Exposiciones.....	4
3.2.- Hidrología.....	5
3.3.- Geología y Geomorfología.....	5
3.3.1.- Geología	5
3.3.2.- Geomorfología	5
3.4.- Suelos. Pedregosidad. Rocosidad	5
3.4.1.- Suelos	5
3.4.2.- Pedregosidad.....	6
3.4.3.- Rocosidad	6
3.5.- Clima	6
3.5.1.- Temperatura.....	6
3.5.2.- Pluviometría.....	7
4.- ASPECTOS BIÓTICOS	8
4.1.- Flora	8
4.2.- Fauna.....	8
5.- ASPECTOS SOCIOECONÓMICOS Y TERRITORIALES	9
5.1.- Población. Actividad.....	9
5.2.- Usos y aprovechamientos	9
5.3.- Estructura de la propiedad	10
5.4.- Infraestructuras	10
5.4.1.- Viales.....	10
5.4.2.- Caminos rurales – situación actual	12
5.4.3.- Caminos paisajísticos – situación actual.....	13
5.4.4.- Otros caminos – situación actual.....	13
5.4.5.- Instalaciones de distribución de agua, eléctricas y de saneamiento.....	13
5.5.- Edificación y cerramientos.....	17
5.5.1.- Edificación.....	17
5.5.2.- Cerramientos.....	18



5.6.- Régimen urbanístico.....	18
5.6.1.- Zona 13: edificaciones sobre caminos rurales.....	19
1.4.3.- Zona 15: agrícola.....	20
1.4.4.- Zona 19: interés natural, paisajístico y ecológico.....	20
 6.- RECURSOS HISTÓRICOS.....	 21
 7.- DIAGNÓSTICO Y POTENCIALIDADES	 36
7.1.- Situación actual. Evolución hasta el presente	36
7.1.1.- Agricultura.....	36
7.1.2.- Construcción.....	36
7.1.3.- Otros.....	37
 7.2.- Evolución prevista.....	 37
 7.3.- Potencialidades.....	 38
 7.4.- Zonificación provisional.....	 39
 7.5.- Concreción de la zonificación previa.....	 40
 7.6.- Zonificación definitiva.....	 43
 7.7.- Diagnóstico	 44
7.7.1.- Área de edificación consolidable.....	44
7.7.2.- Área de edificación no consolidable.....	47
7.7.3.- Zona Agrícola	49
7.7.4.- Protección paisajística	52
 8.- NORMATIVA	 57
8.1.- Área de edificación consolidable.....	57
8.1.1.- Usos permitidos	57
8.1.2.- Usos autorizables	58
8.1.3.- Usos prohibidos	58
8.1.4.- Otros aspectos	59
 8.2.- Área de edificación no consolidable.....	 60
8.2.1.- Usos permitidos	60
8.2.2.- Usos autorizables	60
8.2.3.- Usos prohibidos	61
8.2.4.- Otros aspectos	62
 8.3.- Zona agrícola.....	 62
8.3.1.- Usos permitidos	62
8.3.2.- Usos autorizables	62
8.3.3.- Usos prohibidos	63
8.3.4.- Otros aspectos	64
 8.4.- Protección paisajística.....	 64
8.4.1.- Usos permitidos	64
8.4.2.- Usos autorizables	64
8.4.3.- Usos prohibidos	65
8.4.4.- Otros aspectos.....	65
 8.5.- Cuadro comparativo sobre figuras de suelo rústico	 65



9.- CONCRECIÓN DE LA PLANIFICACIÓN SEGÚN SUS ELEMENTOS ESTRUCTURANTES..... 66

9.1.- Camino nº 1:..... 66
 9.1.1.- Situación actual..... 66
 9.1.2.- Condicionantes..... 66
 9.1.3.- Entorno..... 66
 9.1.4.- Consecuencias..... 67
 9.1.5.- Zonificación..... 67

9.2.- Camino nº 2:..... 67
 9.2.1.- Situación actual..... 67
 9.2.2.- Condicionantes..... 68
 9.2.3.- Entorno..... 68
 9.2.4.- Consecuencias..... 69
 9.2.5.- Zonificación..... 69

9.3.- Camino nº 3:..... 69
 9.3.1.- Situación actual..... 69
 9.3.2.- Condicionantes..... 69
 9.3.3.- Entorno..... 70
 9.3.4.- Consecuencias..... 70
 9.3.5.- Zonificación..... 70

9.4.- Camino nº 4:..... 71
 9.4.1.- Situación actual..... 71
 9.4.2.- Condicionantes..... 71
 9.4.3.- Entorno..... 71
 9.4.4.- Consecuencias..... 72
 9.4.5.- Zonificación..... 72

9.5.- Camino nº 5:..... 72
 9.5.1.- Situación actual..... 72
 9.5.2.- Condicionantes..... 72
 9.5.3.- Entorno..... 73
 9.5.4.- Consecuencias..... 73
 9.5.5.- Zonificación..... 73

9.6.- Camino nº 6:..... 73
 9.6.1.- Situación actual..... 73
 9.6.2.- Condicionantes..... 74
 9.6.3.- Entorno..... 74
 9.6.4.- Consecuencias..... 75
 9.6.5.- Zonificación..... 75

9.7.- Camino nº 7:..... 75
 9.7.1.- Situación actual..... 75
 9.7.2.- Condicionantes..... 76
 9.7.3.- Entorno..... 76
 9.7.4.- Consecuencias..... 76
 9.7.5.- Zonificación..... 76

9.8.- Camino nº 8:..... 77
 9.8.1.- Situación actual..... 77
 9.8.2.- Condicionantes..... 77
 9.8.3.- Entorno..... 77
 9.8.4.- Consecuencias..... 77
 9.8.5.- Zonificación..... 77

EL PLENO DE ORDINARIA DEL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE LA CIUDAD DE TACORONTE, CON FECHA DE 3 DE DICIEMBRE DE 2007 HA APROBADO: **Texto Refundido Plan Especial Casas Altas** EN CUMPLIMIENTO DE LO ESTABLECIDO EN LA LEGISLACIÓN VIGENTE EN LA CIUDAD DE TACORONTE, A 30 NOV 2007 LA SECRETARIA GENERAL

[Firma manuscrita]

10.- ACTUACIONES SOBRE ELEMENTOS ESTRUCTURANTES.....	78
10.1.- Viales	78
10.1.1.- Situación actual	78
10.1.2.- Actuaciones.....	78
10.2.- Otras consideraciones.....	79
11.- ESTUDIO ECONOMICO.....	81
11.1.- Evaluación general de los costes de urbanización.....	81
11.1.1.- Pavimentación:.....	81
11.1.2.- Red de baja tensión:	82
11.1.3.- Alumbrado público:.....	83
11.1.4.- Red de saneamiento:.....	83
11.2.- Evaluación general de los costes de obras sobre área de protección paisajística.	85
11.3.- Financiación. Sistema de actuación.....	86
11.4.- Plazos de ejecución.	87
12.- REVISIÓN DEL PLAN	88
13.- ÍNDICE.....	89

EL PLENO S. ORIGINAL DEL EXCMO. AYUNTAMIENTO
DE LA CIUDAD DE TACORONTE
CON FECHA: 3 DIC. 2004 HA APROBADO CONVENIMIENTO
EL DOCUMENTO: TOMO REP. PLAN ESPECIAL CASAS
EN CUMPLIMIENTO DE LO ESTABLECIDO EN LA LEGISLACIÓN
APLICABLE EN LA CIUDAD DE TACORONTE, A 30 NOV 2007
LA SECRETARIA GENERAL

