



GOBIERNO DE CANARIAS

BOLETÍN OFICIAL DE LA PROVINCIA DE SANTA CRUZ DE TENERIFE

Año LXXXIII

Martes, 2 de septiembre de 2008

Número 173

Fascículo I

SUMARIO

III. ADMINISTRACIÓN LOCAL

Ayuntamiento de la Villa de Adeje

8520 Normativa urbanística del P.G.O. Adeje, Adaptación Básica al TRLOTIC Página 18445

VILLA DE ADEJE

Área de Gestión, Planificación, Desarrollo Territorial y Medio Ambiente

ANUNCIO

11626

8520

Por medio de la presente y en atención a lo dispuesto en el art. 70.2 de la Ley 7/85, de 2 de abril, reguladora de las Bases de Régimen Local y lo dispuesto en el art. 5.1.2 del Decreto 55/2006 de 9 de mayo que aprueba el reglamento del procedimiento de los instrumentos de ordenación del sistema de planeamiento de Canarias, se procede a la publicación íntegra de la normativa urbanística del P.G.O. Adeje, Adaptación Básica al TRLOTIC y cuyo contenido literal es como sigue:

Las inserciones se solicitarán de la Secretaría General Técnica de la Consejería de Presidencia y Justicia mediante oficio

Boletín Oficial de la Provincia de Santa Cruz de Tenerife

Depósito Legal TF-1/1958
Edita: Secretaría General Técnica
Consejería de Presidencia, Justicia y Seguridad

Servicio de Publicaciones e Información
Edificio de Usos Múltiples II, planta baja
Avda. José Manuel Guimerá, 8
Tfno.: (922) 47.69.62. Fax: (922) 47.65.98
38071 Santa Cruz de Tenerife

Imprime: Imprenta Bonnet, S.L.
C/ San Francisco, 47
Tfno.: (922) 28.26.10. Fax: (922) 28.20.44
Correo electrónico: bop@idecnet.com
38002 Santa Cruz de Tenerife

TARIFAS
Inserción: 0,81 euros/mm
de altura
Suscripción anual: 60,10 euros
más gastos de franqueo

NORMAS URBANÍSTICAS TÍTULO 1

TÍTULO PRIMERO. DISPOSICIONES GENERALES

Diligencia: Para hacer constar que de la presente documentación (NORMAS URBANÍSTICAS P.G.O. de Adeje) ha tomado conocimiento el Ilustre Ayuntamiento de la Villa de Adeje, habiendo sido aprobado, con Carácter Provisional, por el Ayuntamiento Pleno, en su sesión de fecha 21 de mayo de 2007, y con Carácter Definitivo a través de acuerdo de la COTMAC de fecha 30 de noviembre de 2007

En la Villa de Adeje, a 11 de agosto de 2008

El Secretario Accidental

José David Sánchez Barrera



CAPÍTULO PRIMERO. NATURALEZA, ÁMBITO Y EFECTOS

Artículo 1.1.1. Naturaleza, ámbito y efectos (E)

- El presente Plan General de Ordenación Urbanística de Adeje, constituye la Adaptación de las Normas Subsidiarias de Planeamiento del municipio a lo dispuesto en la Disposición Transitoria Segunda, párrafo primero del Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de Mayo, por el que se aprueba el texto refundido de las Leyes de Ordenación del territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias, modificado por la Ley 2/2000, de 17 de julio, de Medidas económicas, en materia de organización administrativa y gestión relativas al personal de la Comunidad Autónoma de Canarias y de establecimiento de normas tributarias y por la Ley 6/2001, de 23 de Julio, de Medidas Urgentes en Materia de Ordenación del Territorio y del Turismo de Canarias (en adelante LSCan)
- Las presentes Normas Urbanísticas del Municipio de Adeje, definen la ordenación urbanística de aprovechamiento del suelo y de protección.
- Estas Normas regirán en todo el término municipal de Adeje desde el momento de la publicación de su aprobación definitiva.
- La entrada en vigor de la presente surtirá los efectos de vinculación, obligatoriedad, ejecutividad y publicidad según lo dispuesto en el artículo 45 LSCan.

Artículo 1.1.2. Revisión del Plan General (E)

De conformidad con el artículo 46 LSCan se entiende por revisión del Plan General la reconsideración de su contenido por alguno de los siguientes motivos:

- La aprobación de Planes, Normas o Directrices de rango supramunicipal (insular o comarcal) que alteren sustancialmente el modelo territorial en cuanto a la red viaria principal o la distribución de los usos básicos o sus intensidades, etc.
- La alteración de hecho de las características y determinaciones urbanísticas o infraestructurales del propio territorio con incidencia sobre la estructura general del mismo.

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE ADEJE

1/3

APROBACIÓN DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE ADEJE POR EL AYUNTAMIENTO DE ADEJE, EN SU SESIÓN REFUNDIDA



- c). El agotamiento del aprovechamiento asignado al suelo urbanizable diferido.
- d). La alteración de cualquiera de los elementos de la ordenación estructural.
- e). Cuando se pretenda la reclasificación de suelos rústicos como urbanizables.

Artículo 1.1.3. Modificaciones del Plan General (E)

- 1.- Se entiende por modificación, de acuerdo al artículo 46 LSCan, toda reconsideración de los elementos del contenido del Plan General que no pueda sea considerada revisión de acuerdo a lo previsto en el artículo anterior y, en general, las que solamente afectan de modo puntual y aislado a la estructura general y orgánica del territorio o a la clasificación del suelo, con la excepción del suelo rústico.
- 2.- No se considerarán modificaciones las alteraciones ajustadas al margen de concreción propia del Planeamiento de desarrollo, siempre que no impliquen aumento del aprovechamiento de los sectores, disminución de la superficie de los elementos estructurales o áreas de protección no permitidas explícitamente en el Plan General.

Artículo 1.1.4 Documentación y su interpretación (E)

- 1.- El presente Plan General de Ordenación consta de los siguientes documentos:
 - I. Memoria de Información, que recoge la situación urbanística actual del municipio.
 - II. Planos de Información, que contienen las determinaciones urbanísticas pretéritas y de las cuales ha partido el presente Plan General
 - III. Memoria Justificativa, en las que se expresan los criterios y objetivos de la ordenación, entre otros conceptos, como pueden ser los cuantitativos u otros.
 - IV. Planos de Ordenación, especificando su carácter Estructural (E) o Pormenorizada (P), de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 32.2. LSCan, en los que se expresan la clasificación del territorio(E), la estructura general orgánica del territorio(E) y usos globales del territorio (E) y los planos de usos pormenorizados de suelo urbano a escala 1:2.000 (P), así como los esquemas de las diferentes redes de servicio (P) y las áreas que han quedado suspendidas en su ordenación por el acuerdo de aprobación definitiva.
La relación de planos es la siguiente:
 - 1. Situación
 - 2. Clasificación jurídica del suelo (E)
 - 3. Categorización del suelo.(E)
 - 4. Estructura general y orgánica del territorio.(E)
 - 5. Usos globales del suelo (E)
 - 6. Usos pormenorizados del suelo (P)
 - 7. Esquemas de las redes de servicios (P).
 - 8. Ámbitos en los que opera la suspensión de la aprobación definitiva. (E)

NORMAS URBANÍSTICAS TÍTULO 2



TÍTULO SEGUNDO. DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL PLAN GENERAL

CAPÍTULO PRIMERO. DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 2.1.1. Desarrollo del Plan General (P)

El desarrollo y la ejecución del presente Plan General corresponde al Ayuntamiento de Adeje, sin perjuicio de la participación de los particulares con arreglo a lo establecido en las Leyes y en las presentes Normas Urbanísticas y de la necesaria cooperación de los organismos de la Administración Autónoma e Insular en el mejor logro de sus objetivos.

Artículo 2.1.2 Instrumentos de desarrollo urbanístico (P)

Para la realización del Plan General, con arreglo a lo establecido en la legislación urbanística, se procederá mediante los siguientes tipos de instrumentos:

- a) Instrumentos de ordenación
- b) Instrumentos de gestión
- c) Instrumentos de ejecución



CAPITULO SEGUNDO. INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN

Artículo 2.2.1. Clases (P)

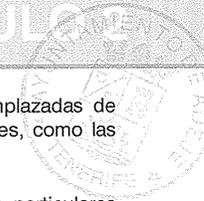
Según ostenten o no capacidad para calificar el suelo conforme a la legislación urbanística, los instrumentos de ordenación se clasifican en:

- a) Instrumentos de ordenación territorial
- b) Instrumentos de planeamiento
- c) Figuras complementarias.

Artículo 2.2.2. Instrumentos de ordenación territorial (P)

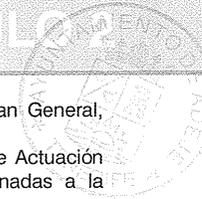
1. Son instrumentos de ordenación territorial, de acuerdo a lo dispuesto en los artículos 25 y 27 LSCan, los Proyectos de Actuación Territorial y las Calificaciones Territoriales.
2. Los Proyectos de Actuación Territorial son instrumentos de ordenación de carácter excepcional que, por razones de justificado interés general, legitiman obras, construcciones e instalaciones precisas para la implantación de sistemas generales de usos públicos comunitarios, sistemas locales de dotaciones, equipamientos y actividades industriales o turísticas que hayan de situarse necesariamente en suelo rústico o, que por su naturaleza, sean incompatibles con el suelo urbano o urbanizable, siempre que dicha implantación no estuviere específicamente prohibida por el planeamiento.
3. Por razones de protección de los valores en presencia, no podrán formularse ni aprobarse Proyectos de Actuación Territorial en ninguna de las categorías de suelo rústico de protección ambiental, que comprenden las de protección natural y de protección costera.
4. Los establecimientos turísticos con equipamiento complementario y los centros recreativos destinados a actividades de ocio o deportivas que requieran su emplazamiento en el medio rural, sólo podrán implantarse en el suelo rústico de protección territorial.
5. Podrán ser legitimadas mediante un Proyecto de Actuación Territorial, siempre que concurran las circunstancias señaladas en el apartado 2, las siguientes actuaciones:
 - a) Actuaciones promovidas por la Administración Pública o por particulares destinadas a la implantación en suelo rústico de los sistemas generales de usos públicos comunitarios, sistemas locales de dotaciones o equipamientos.
 - b) Actuaciones promovidas por la Administración Pública o por particulares destinadas a la implantación en suelo rústico de los siguientes usos industriales o terciarios:
 - Los que requieran ser emplazados necesariamente junto a la explotación minera o agrícola cuyos productos procesen

NORMAS URBANÍSTICAS TÍTULO



- Los que, por su singular peligrosidad o molestia, requieran ser emplazadas de lugares alejados de núcleos de población y de otros usos y construcciones, como las instalaciones pirotécnicas o las plantas de compostaje.
 - Los depósitos al aire libre de materiales, maquinaria y vehículos.
 - Las Actuaciones promovidas por la Administración Pública o por particulares destinadas a la implantación en suelo rústico de usos turísticos con equipamiento complementario, centros destinados a actividades de ocio o deportivas orientadas al turismo, tales como parques temáticos, campos de golf, centros de equitación, montañismo, alta competición deportiva y Campamentos de turismo,
- c) Excepcionalmente los Proyectos de Actuación Territorial podrán legitimar usos residenciales en suelo rústico, promovidos por la Administración Pública o por particulares destinados a la construcción de una vivienda unifamiliar con destino exclusivo a la vigilancia de las instalaciones a legitimar por el propio Proyecto de Actuación Territorial, con la excepción de los que tengan por objeto legitimar actuaciones con destino turístico.
6. Las construcciones, obras, instalaciones, usos y actuaciones legitimables mediante Proyecto de Actuación Territorial deberán cumplir los siguientes requisitos generales:
- a) Que la construcción, obra, instalación, uso o actividad que se pretenda legitimar mediante el Proyecto de Actuación Territorial no esté expresamente prohibida por el presente Plan General.
 - b) Que la construcción, obra, instalación, uso o actuación hayan de estar emplazados necesariamente en suelo rústico o que, por su naturaleza, sean incompatibles con el suelo urbano o urbanizable
 - c) Que la construcción, obra, instalación, uso o actuación no se puedan emplazar de acuerdo a lo dispuesto en el apartado 3 de este artículo.
 - d) Que la construcción, obra, instalación, uso o actividad que se pretenda legitimar mediante el Proyecto de Actuación Territorial no sea directamente legitimable mediante la correspondiente Calificación Territorial.
 - e) Que haya sido declarado el interés general de la realización de las construcciones, obras, instalaciones, usos o actuaciones a legitimar mediante el Proyecto de Actuación Territorial.
7. El promotor del Proyecto de Actuación Territorial podrá ser una persona física o jurídica distinta al propietario de los terrenos en los que hayan de realizar las actuaciones amparadas por del mismo. En este caso, las obligaciones impuestas al promotor por la legislación vigente aplicable o asumidas por el mismo deberán ser asumidas solidariamente por el promotor y por el propietario.
8. Los Proyectos de Actuación Territorial no podrán clasificar ni categorizar el suelo, pero si podrán calificar el suelo, dentro de las limitaciones establecidas para la asignación de usos mediante este instrumento de ordenación en la LSCan y en el presente Plan General.
9. La Calificación Territorial es el instrumento de ordenación que ultima, para un concreto terreno y con vistas a un proyecto de edificación, construcción o instalación o a la implantación y el desarrollo de actividades y usos objetivos del suelo no prohibidos por este planeamiento o

NORMAS URBANÍSTICAS TÍTULO 2



legislación aplicables, el régimen urbanístico del suelo rústico definido por este Plan General, complementando la calificación del suelo establecida.

10. Pueden ser legitimadas mediante Calificación Territorial, sin requerir un Proyecto de Actuación Territorial habilitante, las instalaciones o construcciones de escasa entidad destinadas a la implantación de los siguientes usos en suelo rústico:

- a) Las instalaciones de uso y dominio públicos destinadas al desarrollo de actividades científicas, docentes y divulgativas relacionadas con los Espacios Naturales Protegidos, incluyendo el alojamiento temporal, cuando fuera preciso.
- b) Los establecimientos comerciales y de servicios, de escasa dimensión.
- c) Las instalaciones de deporte al aire libre y acampada con edificaciones fijas, desmontables, permanentes o temporales, de escasa entidad, o sin ellas.
- d) Los establecimientos de turismo rural que ocupen edificaciones tradicionales rurales rehabilitadas, dentro de los límites superficiales y de capacidad que determine la normativa sectorial pertinente.

11. Se podrán aprobar Calificaciones Territoriales en el suelo rústico no incluido en ninguna de las categorías de protección ambiental, las actuaciones que, siendo conformes con la categoría del suelo en el que se ubiquen, tengan cualquiera de los objetos siguientes:

- a) La realización de edificaciones, construcciones e instalaciones en explotaciones de naturaleza agrícola, forestal, ganadera, cinegética o análoga, necesarias para las explotaciones de tal carácter, que guarden proporción con su extensión y características y queden vinculadas a las mismas
- b) La extracción o explotación de recursos, así como las construcciones e instalaciones estrictamente indispensables para la investigación y obtención de recursos mineros o hidrológicos.
- c) Las actividades, construcciones e instalaciones, de carácter temporal o permanente, necesarias para la ejecución y el mantenimiento de obras y la prestación de servicios relacionados con el transporte de vehículos, abastecimiento de agua, energía u otros servicios, las telecomunicaciones, la depuración y potabilización de agua, el tratamiento de residuos u otros.
- d) La vivienda unifamiliar en edificación tradicional rehabilitada.

12. En el suelo rústico incluido en cualquiera de las categorías de protección ambiental no podrán aprobarse Calificaciones Territoriales que legitimen y permitan la ejecución de actos que tengan por objeto cualquiera de los contemplados en las letras a), b) y c) del apartado anterior.

Artículo 2.2.3 Instrumentos de planeamiento (P)

El desarrollo del Plan General se instrumentará mediante los siguientes tipos de planes:

- a) Planes Parciales de Ordenación, para el suelo urbano no consolidado y para sectores del suelo urbanizable, conforme a las normas específicas para su elaboración, tramitación y aprobación.

NORMAS URBANÍSTICAS TÍTULO 2

- b) Planes Especiales de Ordenación, que podrán ser para la conservación y mejora del medio natural y el paisaje natural y urbano; proteger y conservar el Patrimonio Histórico Canario; definir las actuaciones en los núcleos o zonas turísticas a rehabilitar; desarrollar los programas de viviendas y establecer la ordenación precisa para su ejecución; ordenar los sistemas generales; crear ampliar o mejorar dotaciones y equipamientos; organizar y asegurar el funcionamiento de las redes de abastecimiento de aguas, saneamiento, suministro de energía y otra análogas y aquellas otras finalidades análogas que se puedan determinar mediante el desarrollo reglamentario de la LSCan.

Artículo 2.2.4 Instrumentos complementarios de ordenación detallada (P)

Para detallar la ordenación en áreas limitadas o precisar la regulación de materias específicas, el propio Plan General o alguno de los instrumentos de planeamiento referidos en el artículo anterior, pueden ser complementados mediante los siguientes instrumentos:

- Estudios de Detalle, como complemento o reajuste, para manzanas o unidades urbanas equivalentes, del Plan General o de Planes Parciales y Especiales de Ordenación.
- Catálogos complementarios de planeamiento que contendrán medidas de protección conservación o mejora de bienes, edificios, jardines o parajes, de acuerdo al artículo 39 LSCan.
- Normas Especiales de Protección, en cualquier clase de suelo para los fines previstos en el artículo 78.3 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico.
- Ordenanzas Municipales, para la regulación de los aspectos morfológicos, incluidos los estéticos, y cuantas otras condiciones, no definitorias directamente de la edificabilidad y destino del suelo, que sean exigibles para la autorización de los actos de construcción y edificación.
- Ordenanzas Especiales, para la regulación de aspectos complementarios del planeamiento, bien por remisión expresa del Plan General, bien porque resulte conveniente para su mejor desarrollo o aclaración.
- Registro de bienes catalogados y de servidumbres.

Artículo 2.2.5. Planes parciales (P)

- 1.- El Plan Parcial es el instrumento para el desarrollo y concreción de la ordenación urbanística que culmina el sistema de planeamiento en el suelo urbano no consolidado y en los sectores del suelo urbanizable, salvo la redacción eventual de Estudios de Detalle, y da comienzo a la fase posterior de la ejecución de la urbanización.
- 2.- Los Planes Parciales desarrollarán de forma integral los ámbitos territoriales correspondientes a ámbitos completos de suelo urbano no consolidado y a sectores unitarios de suelo urbanizable delimitados por el Plan General, señalando su ordenación detallada y completa, con sujeción a lo

NORMAS URBANÍSTICAS TÍTULO 2

- establecido para cada uno de ellos por el Plan General, de modo que sea posible su ejecución mediante los sistemas de ejecución y proyectos de urbanización que procedan dentro de los plazos establecidos.
3. Los Planes Parciales, de acuerdo al artículo 36 LSCan, deberán observar las siguientes reglas sustantivas de ordenación y en cuyo cumplimiento no serán computables las superficies destinadas por el planeamiento general a sistemas generales:
- a) En suelo cuyo destino sea predominantemente residencial:
 - i) Una densidad máxima de setenta viviendas por hectárea, referida a la superficie total del ámbito objeto del Plan.
 - ii) Una edificabilidad bruta máxima de 0,80 metros cuadrados edificados por cada metro cuadrado de suelo, referida a la superficie total del ámbito ordenado.
 - iii) Una reserva mínima de 40 metros cuadrados de suelo destinado a espacios libres públicos, dotaciones y equipamientos, por cada cien metros cuadrados de edificación; de esa reserva, al menos el 50 por ciento corresponderá a los espacios libres públicos.
 - iv) Una previsión de al menos una plaza de aparcamiento fuera de la red viaria, por cada vivienda, según se establezca reglamentariamente.
 - b) En el suelo turístico: una reserva mínima de 50 metros cuadrados de suelo por cada 100 metros cuadrados de edificación, destinada a espacios libres públicos, dotaciones y equipamientos, de los cuales al menos 30 metros cuadrados por cada 100 de edificación se destinarán a espacios libres públicos y como máximo siete metros cuadrados por cada 100 de edificación a dotaciones.
 - c) En el suelo con destino industrial o dedicado a actividades del sector económico terciario:
 - i) Una reserva de suelo destinada a espacios libres públicos de al menos el 10 por ciento de la superficie total ordenada.
 - ii) Una reserva de suelo con destino a dotaciones de al menos el uno por ciento de la superficie total ordenada.
 - iii) Una reserva de suelo con destino a equipamientos de al menos el tres por ciento de la superficie total ordenada.
- 4.- Los Planes Parciales habrán de contener, como mínimo, las determinaciones que se señalan en los artículos 45 y 46 del Reglamento de Planeamiento y en estas Normas, en especial en los aspectos que se señalan específicamente para cada uno de los ámbitos o sectores que se han de desarrollar mediante este instrumento. Sus determinaciones se contendrán en los documentos previstos en los artículos 57 a 63 del Reglamento de Planeamiento con las precisiones y complementos siguientes:
- A) En la Memoria justificativa de ordenación:
- I. Junto con los extremos señalados en el artículo 58 RP se precisarán justificadamente los siguientes:
 - Razones que han aconsejado la formulación del Plan Parcial.
 - Relación entre las previsiones del Plan Parcial con las que se formulan en el Plan General.

NORMAS URBANÍSTICAS TÍTULO 2

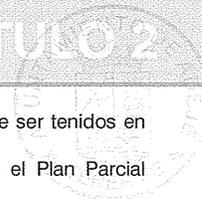


- Criterios para la asignación pormenorizada de los usos.
- Fundamentos y objetivos por los que se divide, en su caso, el ámbito territorial del Plan a efectos de la gestión urbanística, haciendo patente que son susceptibles, por sus dimensiones y características, de asumir las cesiones derivadas de las exigencias del Plan, y de realizar una distribución equitativa de los beneficios y las cargas derivadas de su ejecución, justificando técnica y económicamente la autonomía de la actuación.
- Razones que justifican el dimensionamiento del equipamiento comunitario en función de las necesidades de la población y actividades previstas en el territorio ordenado.
- Razones por las que se destinan a uso público o privado los diferentes terrenos, estableciendo los criterios de diseño de los espacios públicos libres
- Articulación, en forma de sistema, de los elementos comunitarios fundamentales de la ordenación y de su integración con los sistemas generales establecidos en el Plan General.
- Razones de la elección del sistema o sistemas de ejecución.
- II. Análisis de impacto en el que, mediante representaciones gráficas, estimaciones cuantitativas o cualitativas u otros medios se señale la repercusión de la actuación urbanizadora y edificatoria sobre:
- El paisaje circundante y, en especial, la línea de cantiles y playas.
- Los recursos naturales o redes de abastecimiento de agua, según las previsiones de consumo y reciclaje
- El medio ambiente en materia de vertidos y depuración.
- Las zonas destinadas a ser edificadas con pendiente superior al veinticinco por ciento (25 por 100), las que den frente o cornisa al mar y a la avenida turística estructural habrán de ser objeto, con carácter indicativo al menos, de formalización detallada –en planta, sección y alzado o perspectiva- a escalas 1/1.000 y 1/500
- III Documento base para la concertación municipal que recoja, al menos, los aspectos y compromisos siguientes:
- Obtención y ejecución de los elementos estructurales que aseguren la conectividad de la actuación con el sistema viario territorial.
 - Compromiso de garantía de abastecimiento de agua mediante su producción industrial y de depuración de fecales y reciclados en su caso.
 - Programación detallada -anual- de obras de urbanización, implantación de servicios y cesión de terrenos correspondientes a los elementos estructurales y dotacionales.
 - Acuerdo de las compañías suministradoras al programa. de urbanización.
- B) En la redacción de los Planes Parciales se deberá tener en cuenta, en la medida de lo necesario en cada caso, los siguientes puntos:
- Con respecto al medio físico:
 - Relieve (entorno, altimetría, clinometría, líneas de acceso).

NORMAS URBANÍSTICAS TÍTULO 2

- Agua (red de drenaje natural, régimen de los cursos de agua, zonas inundables, zonas húmedas o mal drenadas, abastecimientos).
- Suelo (naturaleza del subsuelo, firme, potencia, textura, humedad, reacción química, contenido y profundidad del humus).
- Clima (temperatura, precipitaciones, dirección y velocidad de vientos, meses infra y sobre calentados, contaminación, laderas y depresiones calientes o frías, áreas expuestas o abrigadas, reflexión del calor, circulación del aire, collados ventosos, obstrucciones del soleamiento, nieblas o contaminaciones persistentes).
- Vegetación (carácter del terreno, especies autóctonas, censo de arbolado existente según su porte, copa y diámetro del tronco).
- Usos del suelo (tipología y modelos de usos, suelos incultivos o en estado de abandono).
- Panorama (fondos visuales, horizontes, siluetas, vistas a conservar y a cerrar hacia y desde el sitio, rasgos y elementos importantes del panorama).
- II. Con respecto al Medio humano:
- Desarrollo histórico (condicionantes para el futuro).
 - Población y empleo (características de la población esperada).
 - Actividades económicas (estructura de actividades, mercado inmobiliario y del suelo, volumen de actividad, condiciones locacionales).
 - Aspectos sociológicos (problemas, déficits).
 - Recursos financieros (inversiones previstas)
- III. Con respecto al medio urbano:
- Usos urbanos del suelo (actividades, vivienda, servicios y equipo, relaciones entre usos, tráfico, tamaño y configuración de las parcelas, edificabilidades de hecho, estructura de la propiedad, terrenos sin edificar, valores del suelo).
 - Edificaciones (emplazamiento, uso, volumen, altura, tipología, sistema constructivo, edad, estado, higiene, ocupación, urbanización, valores de los inmuebles).
 - Comunicaciones (red viaria, trazos, secciones tipo, cargas de tráfico, generadores de tráfico, relaciones vivienda-trabajo, transporte público y privado, aparcamientos, itinerarios de peatones).
 - Equipamiento y Servicios (administrativo, escolar, sanitario, comercial, etc. , redes de servicios públicos, estándares y niveles de servicio).
 - Escena urbana (elementos naturales, superficies verdes o libres, sistema viario, superficies envolventes de calles y espacios, formas de la edificación, organización de fachadas, elementos y puntos singulares, áreas de interés ambiental).
- IV. Con respecto a las afecciones:
- Planes, Normas , Proyectos, áreas de servidumbre o protección., etc.
- C) A partir de los datos e informaciones recogidas, se analizarán los principales factores e influencias que afecten al sitio, estableciendo el alcance de los condicionantes naturales e

NORMAS URBANÍSTICAS TÍTULO 2



infraestructurales que, junto con el programa urbano de necesidades han de ser tenidos en cuenta para la redacción del Plan Parcial.

Sin perjuicio del preceptivo cumplimiento de lo establecido en la LSCan, el Plan Parcial desarrollará los siguientes aspectos:

I. Concepto zonal:

Determinación de clases e intensidad de usos.

Mezcla de usos.

Transformación de edificación.

-Localizaciones para equipo y servicios.

-Carácter público o privado de las superficies.

II Concepto vial:

Trenzado de relaciones de tráfico

Red para tráfico rodado, según sea público o privado.

Correspondencias del transporte público.

Localizaciones, con capacidad y extensión, para aparcamientos.

Red de itinerarios de peatones.

Zonas de accesibilidad limitada.

III Concepto espacial:

Conservación o creación del marco urbano.

Edificios y elementos naturales a conservar.

Tratamiento de calles, plazas y espacios.

Superficies envolventes (alineaciones, fachadas, arbolado)

Relaciones espaciales (vistas, transparencias, puntos focales).

Edificaciones (formas, desarrollo en altura, articulación).

Zonas con diferentes condicionamientos estéticos.

IV Concepto social:

Detección de déficits existentes y medidas correctoras.

Previsión de posibles conflictos generados por la actuación.

Cauces para información y participación.

V Concepto de ejecución:

Formas de gestión según tamaño, clase de actuación y promoción.

Plan de Etapas espacio- temporales.

Medios económicos-financieros, con estimación de costes por etapas y fuentes de financiación.

D) I. Las condiciones de uso y volumen de la edificación permitida en los correspondientes Planes Parciales que en su caso hayan de desarrollar este Plan General, se ajustarán a las previsiones máximas y mínimas establecidas en el Cuadro de Condiciones.

II. En materia de equipamiento correspondiente a sistemas interiores de la Unidad de Actuación se estará a lo dispuesto en la LSCan para los Planes Parciales. Los porcentajes

NORMAS URBANÍSTICAS TÍTULO 2

resultantes incrementarán las previsiones contenidas en estas Normas en cuanto a dotación para sistemas generales.

- E) El ancho de las características de los perfiles de las calles se establecerán de acuerdo con la función y la velocidad específica que corresponda dentro del sistema viario. Las secciones mínimas entre cerramientos, serán las siguientes:

| | |
|---------------------------------------------|-----------|
| Sendas o aceras para peatones | 1,20 m. |
| Calles de peatones | 4 m. |
| Calles de reparto (Inclinación máx.: 12%) | 8 - 10 m. |
| Calles colectoras (Inclinación máx.: 10%) | 12-15 m. |
| Arterias principales (Inclinación máx.: 7%) | 24-30 m. |
| Calles industriales (Inclinación máx.: 7%) | 18-24 m. |

Las previsiones anteriores en lo que respecta a las secciones mínimas podrán ser reducidas siempre que tal modificación se deba a razones topográficas debidamente justificadas.

- F) En los Planes Parciales se establecerán las previsiones para estacionamientos públicos contiguos a las edificaciones y, en su caso, al margen de las bandas de circulación. La dotación mínima obligatoria para las parcelas privadas en el interior de las mismas, será la siguiente según los usos:

| | |
|---------------------------|--------------------------------------------|
| Zonas de viviendas: | 1 plaza cada vivienda |
| Zonas cívico comerciales: | 1 plaza cada 50 m ² construidos |
| Zonas Industriales: | 1 plaza cada 10 empleados |
| Locales de reunión: | 1 plaza cada 10 ó 20 localidades. |
| Otros usos: | A Justificar. |

- G) En los Planes Parciales se establecerán las previsiones necesarias para introducir una reserva de almacenamiento de agua en la cuantía de un metro cúbico de agua por habitante (1 m³/habitante), de acuerdo a las Directrices del Plan Hidrológico Insular de Tenerife.

5.-Cuando lo exigiere el Ayuntamiento, o por voluntad de quien tenga la iniciativa del Plan Parcial, se presentarán Avances de Plan Parcial en los que se expresarán los criterios, objetivos y líneas generales de la ordenación proyectada. Para ello deberán contener una Memoria que resuma los datos básicos referentes al sector en relación al resto del territorio y una descripción gráfica característica del Plan previsto. Para ello, deberán contener una memoria que resuma los datos básicos referentes al sector en relación con el resto del territorio y dentro de su delimitación, y una descripción literaria y gráfica sintética de las características del planeamiento propuesto. Su aprobación solamente tendrá efectos administrativos internos, preparatorios de la redacción de los Planes Parciales.

Artículo 2.2.6. Planes especiales (P)

1.-El Plan Especial es el instrumento para el desarrollo específico del Plan General desde un punto de vista sectorial, es decir, con incidencia limitada a los aspectos urbanísticos comprendidos en sus objetivos.

NORMAS URBANÍSTICAS TÍTULO 2

2.- Los Planes Especiales podrán tener como finalidad:

- a) El desarrollo de infraestructuras pertenecientes a los elementos estructurales no lucrativos.
 - b) La protección, conservación o puesta en valor de áreas pertenecientes a cualquier clase de suelo o elementos urbanos o naturales y, en especial, la conservación y valoración de bellezas naturales, la protección del paisaje o de las vías de comunicación, del medio rural o agrícola, de espacios naturales, etc.
- 3.- De acuerdo a lo dispuesto en el artículo 37.4 LSCan, los Planes Especiales podrán, excepcionalmente y mediante resolución motivada, modificar alguna de las determinaciones pormenorizadas del Plan General y que no afecten a la ordenación estructural.
- 4.- Los Planes Especiales contendrán las determinaciones y documentación que señalan los artículos 76 y siguientes del Reglamento de Planeamiento.
Las precisiones de sus determinaciones serán las que se especifican en el artículo anterior para los Planes Parciales, dentro de la particularidad del Plan Especial de que se trate.
Habrá de recogerse las determinaciones específicas que se citan en el articulado para cada uno de ellos.
- 5.- De entre los Planes Especiales que pudieran desarrollarse, habrán de acometerse en coordinación o previamente a los Planes Parciales colindantes los siguientes:
- 1º. Plan Especial de Protección y Ordenación del Espacio Natural de Playa Blanca.
 - 2º. Plan Especial de Reforma Interior y Rehabilitación de Puertito Adeje (enclave construido).
 - 3º. Plan(es) Especial(es) de Ordenación del Espacio Litoral (playas y cantiles).

Artículo 2.2.7. Estudios de detalle (P)

- 1.- Para la debida aplicación del Plan General, de los Planes Parciales o de los Planes Especiales podrán redactarse, cuando fuese necesario, Estudios de Detalle que abarquen manzanas o entidades urbanas equivalentes, con alguno o varios de los siguientes objetivos:
- a) Establecer las alineaciones y rasantes o reajustar las señaladas en los instrumentos de planeamiento para el suelo urbano o el urbanizable, sin reducir en ningún caso la superficie del viario y demás espacios públicos y sin incrementar las edificabilidades asignadas por los Planes.
 - b) Ordenar los volúmenes.

Artículo 2.2.8. Normas Especiales de Protección (P)

Al amparo de lo previsto en el artículo 78.3 del Reglamento de Planeamiento, cuando el cumplimiento de los objetos generales del Plan General en materia de conservación y mejora de edificios o conjuntos urbanos y de elementos o espacios naturales no requiera la redacción de Planes Especiales o, en todo caso, como complemento de éstos y de las presentes Normas Urbanísticas, podrán dictarse Normas Especiales de Protección, dirigidas a desarrollar o completar

NORMAS URBANÍSTICAS TÍTULO 2

la regulación particularizada de los usos y clases de obras admisibles y de los requisitos específicos de tramitación de licencias.

Artículo 2.2.9. Registro de bienes catalogados, protegidos, de interés natural y de servidumbres. (P)

1. Con fines de control para la redacción y ejecución de planeamiento y de publicidad, se formará un Registro en el que se inscribirán todos los elementos urbanos o naturales del territorio que se encuentren sometidos a algún régimen especial de protección o de limitación de uso con trascendencia urbanística.
2. El Registro estará sujeto al mismo régimen de publicidad que el planeamiento urbanístico conforme a las presentes Normas.

NORMAS URBANÍSTICAS TÍTULO 2



CAPITULO TERCERO. INSTRUMENTOS DE GESTIÓN

Artículo 2.3.1. . Condiciones exigibles a toda actuación urbanística.(P)

Sin perjuicio de lo establecido en el artículo 2.2.5., toda actuación urbanística de ejecución del planeamiento, tanto si se refiere a suelo urbano como a suelo urbanizable, y en especial las edificaciones nuevas, exigirán con arreglo a lo previsto por la LSCan, la previa delimitación de una unidad de actuación, así como la fijación del correspondiente sistema de ejecución.

Artículo 2.3.2. Delimitación de unidades de actuación (P)

- 1.- La delimitación de una unidad de actuación, o la modificación de las ya delimitadas, deberá hacerse, además de con los requisitos que exigen los artículos 94 y 95 de la LSCan
2. El Ayuntamiento podrá exigir que la delimitación de unidades de actuación y la fijación del sistema sea simultáneo a la de cualquier planeamiento parcial o especial u ordenación de detalle que desarrolle el presente Plan General.

Artículo 2.3.3. Sistemas de ejecución (P)

- 1.- La ejecución mediante unidades de actuación se realizará mediante cualquiera de los sistemas de ejecución previstos en el artículo 96 LSCan.
- 2.- La Administración actuante elegirá el sistema de ejecución aplicable de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 97 LSCan dando preferencia, en suelo urbano y urbanizable, a los sistemas de ejecución privada y dentro de los públicos al de cooperación y en el suelo rústico al sistema de expropiación, con imposición de contribuciones especiales, si se trata de adquisición de suelo para la ejecución de dotaciones e infraestructuras públicas, otorgándose preferencia en otros casos, en suelo rústico, al sistema de cooperación con reparcelación económica. En la gestión de los Sistemas Generales se otorgará preferencia al sistema de expropiación.

Artículo 2.3.4. Parcelaciones urbanísticas (P)

- 1.- Se considera parcelación urbanística toda agrupación, división o subdivisión simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más lotes que se lleve a cabo en los suelos clasificados como urbanos o urbanizables por el Plan General.
- 2.- En suelo urbano o urbanizable no podrán realizarse parcelaciones urbanísticas en tanto no esté realizada la ordenación pormenorizada
- 3.- La parcelación urbanística estará sujeta a lo dispuesto en los artículos 81 a 83 LSCan.

NORMAS URBANÍSTICAS TÍTULO 2



CAPITULO CUARTO. INSTRUMENTOS DE EJECUCIÓN

Artículo 2.4.1. Clases de proyectos (P)

La realización material de las determinaciones del Plan General y de sus instrumentos de desarrollo se realizará mediante proyectos técnicos, que podrán ser de las siguientes clases:

- a).- De Urbanización.
- b).- De Edificación.
- c).- De otras Actuaciones Urbanísticas.
- d).- De Actividades e Instalaciones.

Artículo 2.4.2.- Condiciones generales de los proyectos técnicos.(P)

Los proyectos contendrán necesariamente Memoria Descriptiva y Justificativa, Planos, Presupuestos y Pliego de Condiciones.

Se podrá presentar documentación simplificada cuando por la escasa entidad del Proyecto, el Ayuntamiento así lo estimara.

Los proyectos técnicos para la obtención de licencia, deberán suscritos por técnico competente y visado por Colegio Profesional cuando este requisito sea exigible.

Artículo 2.4.3.- Proyectos de urbanización.(P)

1. Los proyectos de urbanización tienen por objeto la definición técnica precisa para la realización de las obras de acondicionamiento urbanístico del Suelo, en ejecución de lo determinado por el presente Plan General y los Planes Parciales.

2. A efectos de su definición en proyectos, las obras de urbanización se desglosan en los siguientes grupos:

- a) Excavaciones y movimientos de tierras.
- b) Pavimentación de viario.
- c) Red de riego e hidrantes.
- d) Redes de evacuación y reciclaje de aguas pluviales y residuales y planta depuradora de éstas.
- e) Planta potabilizadora de producción industrial de agua.
- f) Red de distribución de agua.
- g) Red de distribución de energía eléctrica.

NORMAS URBANÍSTICAS TÍTULO II



- h) Canalizaciones de telecomunicación.
 - i) Galerías de servicios.
 - j) Parques, jardines y acondicionamiento de espacios libres.
 - k) Alumbrado público.
 - l) Señalización.
3. Los proyectos de urbanización estarán constituidos por los documentos señalados en el artículo 69 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico, con el detalle y complementos que requiera la completa, definición ejecutiva de las obras comprendidas. En todo caso, incluirán, además, los documentos siguientes:
- a) Plano a escala mínima 1/1.000 que refleje los límites del Plan, la situación de las obras, los límites de los espacios viales, los parques y jardines de uso público y los espacios abiertos y libres de uso privado. las construcciones, plantaciones o instalaciones que, hayan de derribarse, talarse o trasladarse, las parcelas para equipamientos de servicios públicos o de interés social y las previstas para edificación privada.
 - b) Plan de obras detallado, en el que se fije tanto al plazo final como los parciales de las distintas fases, si las hubiere.

Artículo 2.4.4.- Proyectos de edificación (P)

A los efectos de su definición en proyectos, las obras de edificación podrán referirse a:

- a) Obras en los edificios (de restauración. conservación o mantenimiento, consolidación, acondicionamiento y reestructuración).
- b) Obras de demolición (total o parcial).
- c) Obras de nueva edificación (de reconstrucción. sustitución. nueva planta o ampliación).

Toda la documentación reflejará, si procede, el estado actual del edificio sobre el que se sitúe la obra sobre el terreno que se ubica, manteniendo las cotas y niveles relativos a los planos de información de las características del edificio o parcela.

Los proyectos de edificación incorporarán las determinaciones suficientes para realizar los vertidos de escombros que produzca el proceso edificatorio en los lugares señalados por el Plan para tal fin.

Artículo 2.4.5.- Proyectos de otras actuaciones urbanísticas (P)

Se entienden como tales aquellas otras construcciones. ocupaciones. actos y formas de afectación del suelo, del vuelo o del subsuelo, que no estén incluidas en las secciones anteriores, y podrán ser: obras civiles singulares, actuaciones estables o actuaciones provisionales.

Contendrán los documentos necesarios para su completa definición y como mínimo Memoria Descriptiva, Planos, Presupuesto y Condiciones de Ejecución.

NORMAS URBANÍSTICAS TÍTULO 2



Artículo 2.4.6.- Proyectos de actividades y de instalaciones (P)

Se entienden como tales los proyectos técnicos que tienen por objeto definir en su totalidad o parcialmente los elementos mecánicos o maquinaria que son necesarios instalar para realizar el ejercicio de una actividad determinada.

Estarán redactados por facultativo competente y contendrán la misma documentación que los proyectos de obras, complementada con aquella que haga precisa la legislación sectorial que le sea de aplicación.

NORMAS URBANÍSTICAS TÍTULO 2



CAPITULO QUINTO. INTERVENCIÓN MUNICIPAL DEL USO DEL SUELO

Artículo 2.5.1. Licencias urbanísticas (E)

- 1.- Están sujetos a la obtención de licencia urbanística previa, conforme a lo dispuesto en el artículo 166 LSCan, los actos relacionados en ese artículo y, en general, cualquier otra acción sobre el suelo, el vuelo o el subsuelo que implique o requiera alteración de las rasantes de los terrenos o de los elementos naturales de los mismos, la modificación de sus linderos o el establecimiento de los existentes.
- 2.- La sujeción a licencia urbanística rige sin excepción para las personas y entidades privadas y para las Administraciones Públicas distintas del Ayuntamiento de Adeje, con las excepciones previstas en el artículo 167 LSCan.

Artículo 2.5.2. Licencias de obras de urbanización (P)

- 1.- Las obras de urbanización requieren, de acuerdo al artículo 41 LSCan, la aprobación del Proyecto de Urbanización, que se tramitará siguiendo el procedimiento para el otorgamiento de las licencias municipales de obras.
- 2.- Las obras de urbanización de carácter complementario o puntual, no incluidas en un proyecto de urbanización, y las de mera conservación y mantenimiento se tramitarán análogamente a lo previsto para las licencias de edificación en los artículos siguientes.

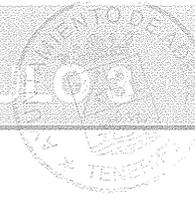
Artículo 2.5.3. Licencias de obras de edificación (E)

- 1.- La concesión de las licencias de obras de edificación, además de la constatación de que la actuación proyectada, cumple las condiciones técnicas, dimensionales y de uso fijadas por el planeamiento y demás normativas aplicable, exige la constancia o acreditación de los requisitos siguientes:
 - a) Haber realizado las cesiones de suelo que sean necesarias por mandamiento de la legislación aplicable o por las determinaciones del presente Plan.
 - b) Cumplimiento del deber de equidistribución del aprovechamiento, correspondiente a la unidad de actuación, de las determinadas por el Plan o en las que puedan realizarse por ejecución del mismo; garantizando que el aprovechamiento subjetivo por atribución del solicitante de la licencia coincide con los que se demanda en la licencia urbanística de obras de edificación.
 - c) Hallarse formalizadas las restantes cargas urbanísticas asignadas por el planeamiento al solar o bien por el desarrollo; si procede de las determinaciones de la unidad de actuación.
 - d) Licencia de parcelación, o si ésta no fuera exigible, conformidad de la parcela con el planeamiento aplicable.

NORMAS URBANÍSTICAS TÍTULO 2

- e) Contar la unidad de actuación o bien los espacios públicos a los que de frente, en el caso de no estar incluido en ninguna unidad de actuación con los servicios de agua, luz, alcantarillado, encintado de aceras y pavimentación de calzadas, así como son las restantes condiciones de urbanización exigidas por el planeamiento que se ejecute, salvo que se asegure la ejecución simultánea de la urbanización cuando esta excepción sea admisible conforme a las presentes Normas.
 - f) Obtención de la licencia de actividad, si lo requiere el uso propuesto, así como de las restantes autorizaciones sectoriales o concesiones precisas por razón de los regímenes especiales de protección, vinculación o servidumbres legales que afecten al terreno o inmueble de que se trate.
 - g) Asunción de la dirección facultativa por los técnicos competentes requeridos en razón de la naturaleza de las obras.
 - h) Acompañar el acta de alineaciones y rasantes oficiales para las parcelas en las que se solicita licencia.
 - i) Liquidación y abono del impuesto y las tasas municipales por licencia.
 - j) Cuantos otros de índole específica fueren exigibles a tenor de las presentes Normas y del planeamiento de desarrollo aplicable.
2. Las licencias se declararán caducadas a todos los efectos:
- a) Si no se comenzaren las obras autorizada en el plazo de seis (6) meses a contar desde la fecha de notificación de su otorgamiento.
 - b) Si una vez comenzadas las obras quedaren interrumpidas durante un periodo superior a tres (3) meses, pudiéndose solicitar prórroga de tres (3) meses por una sola vez y antes de que la licencia caduque, por causa justificada.

NORMAS URBANÍSTICAS TÍTULO 3



- a) de carácter dotacional público y de equipamientos privados:
- Comunicaciones y transportes
 - Áreas libres y zonas verdes.
 - Dotacional
 - Servicios e infraestructuras urbanas.
- b) De carácter particular:
- Residencial
 - Turístico
 - Industrial
 - Equipamiento.

Los usos de carácter dotacional público y de equipamiento privado se entienden sin perjuicio de que formen parte de los sistemas generales o constituyan dotaciones locales.

- 6.- Los usos pormenorizados y las condiciones generales de los distintos usos se regulan en las Ordenanzas Municipales de Edificación y Urbanización. La asignación individualizada de usos a cada parcela o finca y las condiciones particulares, es materia propia de la regulación especial de la zona en que se encuentre.

CAPITULO SEGUNDO. INCIDENCIA DEL PLANEAMIENTO SOBRE LAS SITUACIONES PREEXISTENTES

Artículo 3.2.1. Situaciones de fuera de ordenación (E)

1.- A los efectos del artículo 44.4 LSCan se consideran disconformes con el planeamiento los edificios, construcciones e instalaciones que se encuentren en las situaciones siguientes:

- a) Los que ocupen suelo calificado como viario o espacios libres públicos, tanto de sistema general como local.
- b) Los que se encuentren situados en el suelo urbanizable o en áreas de suelo urbano sujetas a reforma interior, salvo que del Plan General se deduzca su conformidad con la ordenación prevista, o que resulten incorporados a la misma por los Planes Parciales o Especiales correspondientes.
- c) Los que estén destinados a usos que resulten incompatibles, según las presentes Normas, con los de las dotaciones generales y locales asignados al lugar de su emplazamiento por el Plan General o sus instrumentos de desarrollo.

Artículo 3.2.2. Efectos de la calificación como fuera de ordenación (E)

La calificación como fuera de ordenación es causa de denegación de licencias de obras, salvo las siguientes:

- a) Las de conservación y mantenimiento y las exteriores de reforma menor, que serán admisibles en todos los casos.
- b) Las que vayan directamente dirigidas a eliminar las causas determinantes de la situación de fuera de ordenación cuando ésta sea subsanable.
- c) Las parciales y circunstanciales de consolidación, reparación o acondicionamiento menor

NORMAS URBANÍSTICAS TÍTULO 3

CAPITULO TERCERO. CONDICIONES GENERALES DEL APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO DEL SUELO

Artículo 3.3.1. Determinación del contenido del derecho de propiedad (E)

- 1.- Con arreglo a lo dispuesto en el artículo 58 LSCan, el contenido del derecho de propiedad de cada suelo posee como límites las determinaciones ambientales para la protección del suelo, el agua, el aire, la flora y la fauna y las medidas de protección de los Espacios Naturales Protegidos y del Patrimonio Histórico de Canarias o cualquier otro que se determine por la Ley, o, en virtud de la misma, por las figuras de planeamiento que su desarrollo demande, en un proceso de dependencia del cumplimiento de los deberes legales exigidos.
- 2.- Las determinaciones del planeamiento definitorias del contenido de la propiedad del suelo no confieren a sus titulares derecho alguno a indemnización, conforme a lo dispuesto en el título V de la LrS, sino únicamente el de exigir que las cargas y beneficios resultantes se distribuyan equitativamente de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 4.2 LSCan.

Artículo 3.3.2. Condiciones de efectividad y legitimidad del aprovechamiento (E)

Las facultades conferidas por el planeamiento a la propiedad del suelo se encuentran condicionadas en su efectividad al cumplimiento de los siguientes deberes y limitaciones:

1. La aprobación definitiva de los proyectos de reparcelación o de compensación.
2. El cumplimiento efectivo de las cesiones gratuitas de terrenos y de aprovechamiento en favor del Municipio que graven a la propiedad o a la unidad de actuación.
3. La ejecución de las obras de urbanización correspondientes.
4. La sujeción del uso de los predios al destino con las especificaciones cualitativas y cuantitativas de su calificación urbanística.

NORMAS URBANÍSTICAS TÍTULO 3

CAPÍTULO CUARTO. DEBERES DE CONSERVACIÓN DE LOS PROPIETARIOS DE LOS INMUEBLES

Artículo 3.4.1. Obligación de conservación (E)

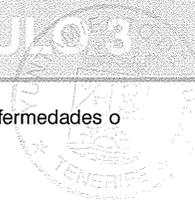
Los propietarios de las edificaciones, urbanizaciones, terrenos, carteles e instalaciones deberán conservarlas en buen estado de seguridad, salubridad y ornato.

Artículo 3.4.2. Contenido del deber de conservación (E)

- 1.- Se consideran contenidas en el deber de conservación regulado en el artículo 153 LSCan:
 - a) Los trabajos y obras que tengan por objeto el mantenimiento de los terrenos, urbanizaciones particulares, edificios, carteles e instalaciones de toda clase en las condiciones particulares que les sean propias en orden a su seguridad, salubridad, ornato público y decoro, conservación del medio ambiente y patrimonio arquitectónico y rehabilitación urbana. En tales trabajos y obras se incluirán en todo caso las necesarias para asegurar el correcto uso y funcionamiento de los servicios y elementos propios de las construcciones.
 - b) Las obras que, sin exceder en su coste de ejecución del cincuenta por ciento (50%) del coste de una construcción de nueva planta, con similares características e igual superficie construida o en su caso, de idénticas dimensiones que la preexistente, según la sección siguiente, que reponga las construcciones e instalaciones a sus condiciones básicas de uso, e igualmente aquellas que tengan por objeto dar al inmueble de las condiciones mínimas de seguridad, salubridad y ornato.
- 2.- A efectos de las obligaciones reguladas en este Capítulo, las urbanizaciones de propiedad municipal, cuyo mantenimiento esté legal o contractualmente atribuido a las entidades urbanísticas de conservación se equiparán a las urbanizaciones de iniciativa particular.
- 3.- En tanto la urbanización no sea recibida provisionalmente por el Ayuntamiento, su conservación, mantenimiento y la puesta en perfecto funcionamiento de las instalaciones y servicios urbanísticos será de cuenta y con cargo a la entidad promotora de aquélla
- 4.- Todo propietario de un solar deberá mantenerlo en las condiciones de seguridad y salubridad que se establecen en los siguientes apartados:
 - a) Vallado: Todo solar deberá estar cerrado mediante una valla de las determinadas en las presentes Normas.
 - b) Tratamiento de la superficie: Se protegerán o eliminarán los pozos o desniveles que puedan ser causa de accidentes.
 - c) Limpieza y salubridad: El solar deberá estar permanentemente limpio y desprovisto de cualquier tipo de vegetación espontánea o cultivada. Sin ningún resto orgánico o mineral que

NORMAS URBANÍSTICAS TÍTULO 3

pueda alimentar o albergar animales o plantas portadores o transmisoras de enfermedades o producir malos olores.



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE ADEJE

6/7

NORMAS URBANÍSTICAS TÍTULO 4



TITULO CUARTO. RÉGIMEN DEL SUELO RÚSTICO

CAPITULO PRIMERO. DEFINICIÓN Y CLASIFICACIÓN

Artículo 4.1.1. Definición y delimitación (E)

- 1.- Constituye el suelo rústico de acuerdo al artículo 54 LSCan, los suelo que este Plan General adscriba a esta clase de suelo por:
 - a) Tener la condición de bienes de dominio público natural o estar sujetos a limitaciones o servidumbres para la protección de la integridad de éstos.
 - b) Estar sujetos a algún régimen de protección en virtud de la legislación específica, en especial la relativa a medio ambiente, montes, vías pecuarias, agrarias, Espacios Naturales Protegidos, fauna y flora y patrimonio histórico de Canarias.
 - c) Ser merecedores de protección para el mantenimiento de sus características por razón de valores de carácter natural, paisajístico, cultural, científico, histórico, arqueológico o, en general, ambiental.
 - d) Ser procedente su preservación por tener valor agrícola, forestal, ganadero, cinegético o contar con riquezas naturales.
 - e) Ser pertinente el mantenimiento de sus características naturales para la protección de su integridad y funcionalidad de infraestructuras, equipamientos e instalaciones públicos o de interés público.
 - f) Resultar inadecuado para servir de soporte a aprovechamientos urbanos, por los costes desproporcionados que requeriría su transformación o por los riesgos ciertos de erosión, desprendimientos, corrimientos o fenómenos análogos que comporten sus características geotécnicas o morfológicas.
 - g) Ser necesaria su preservación del proceso urbanizador para la salvaguarda del ecosistema insular, a fin de evitar la superación de su capacidad de sustentación del desarrollo urbanístico.
 - h) Ser pertinente la preservación de los terrenos del proceso urbanizador para el mantenimiento del modelo territorial.
- 2.- La delimitación del suelo rústico, a efectos de la clasificación del suelo queda reflejada y es la que figura en el plano número E80-02-07 en el que se ha señalado con el código SR.

NORMAS URBANÍSTICAS TÍTULO 4



Artículo 4.1.2. Categorización del suelo rustico (E)

Se distingue dentro del suelo rústico, de acuerdo al artículo 55 LSCan, cuatro categorías para su tratamiento diferencial a efectos de su régimen jurídico, que son:

- a) Por su protección ambiental:
- Suelo rústico de protección natural, para la preservación de los valores naturales
 - Suelo rústico de protección costera, para la protección de los suelos rústicos en colindancia con la línea marítima
- b) Por su protección económica:
- Suelo rústico de protección agraria, para la ordenación del aprovechamiento o del potencial agrícola
 - Suelo rústico de protección hidrológica, para la protección de las cuencas, evitar los procesos erosivos e incrementar y racionalizar el uso de los recursos hídricos, tanto en el suelo como en el subsuelo.
 - Suelo rústico de protección de infraestructuras, para el establecimiento de zonas de protección y reserva que garanticen la funcionalidad de las infraestructuras viarias, de telecomunicaciones, energéticas, hidrológicas, de abastecimiento, saneamiento y análogas.
- c) Por su protección territorial:
- Suelo rústico de protección territorial, para la preservación del modelo territorial, sus peculiaridades esenciales y específicas y el valor del medio rural no ocupado, así como la salvaguarda del ecosistema insular y su capacidad de sustentación de desarrollo urbanístico.

Artículo 4.1.3. Régimen urbanístico (E)

- 1.- El régimen urbanístico del Suelo Rústico queda establecido en los artículos 62 a 67 LSCan.
2. Cualquiera que sea su categoría el suelo rústico carece de aprovechamiento urbanístico. Las limitaciones a la edificación, al uso y a las transformaciones que sobre él impusieran estas Normas Urbanísticas o las que se dedujeran por aplicación posterior de las mismas, no darán derecho a ninguna indemnización, siempre que tales limitaciones no afectaren al valor que este suelo posee, por determinación de la LrS o por el rendimiento rústico si existiese, que les es propio por su explotación efectiva, o no constituyeran una enajenación o expropiación forzosa del dominio.

NORMAS URBANÍSTICAS TÍTULO 4



CAPITULO SEGUNDO. CONDICIONES GENERALES

Artículo 4.2.1. Parcelaciones rústicas (E)

- 1.- Se considera parcelación rústica la división, parcelación, reparcelación, segregación o cualquier otro acto de similares características que altere la división actual de la propiedad de las fincas existentes.
- 2.- Se admiten solamente parcelaciones rústicas en aquellos casos en el que todas las fincas resultantes de la parcelación rústica superen la unidad mínima de parcelación exigida por la orden del 9 de junio de 1.987 de la Consejería de Agricultura, Ganadería y Pesca de la Comunidad Autónoma de Canarias, que queda fijada en una hectárea.
- 3.- Toda parcelación rústica requiere licencia municipal y sin ello no será posible su inscripción en el Registro de la Propiedad conforme a lo dispuesto en el artículo 82 LSCan.
Conforme a lo dispuesto a ese mismo artículo no se podrá realizar ningún documento público o privado sin que se haya autorizado por la preceptiva licencia municipal, la parcelación rústica de que se trate.

Artículo 4.2.2. Prevención de las parcelaciones urbanísticas (E)

- 1.- Conforme al artículo 81 LSCan se considera parcelación urbanística, la que se realiza en suelo urbanos, urbanizables o rústicos adscritos a la categoría de asentamientos.
2. Por la propia naturaleza de los suelos rústicos, y de acuerdo al artículo 83.2 LSCan, queda expresamente prohibido en estos suelos su parcelación urbanística. Por lo tanto, al no existir en el municipio de Adeje la categoría de asentamientos, quedan prohibidas las parcelaciones urbanísticas en suelo rústico.
3. Se presumirá que una parcelación es urbanística cuando en una finca matriz se realicen obras de urbanización, subdivisión del terreno en lotes o edificación de forma conjunta o, cuando aún no tratándose de una actuación conjunta, pueda deducirse la existencia de un plan de urbanización unitario.
4. Igualmente se considerará que una parcelación tiene carácter urbanístico cuando presente al menos una de las siguientes manifestaciones:
 - a) Tener una distribución, forma parcelaria y tipología edificatoria impropia para fines rústicos o en pugna con las pautas tradicionales de parcelación para usos agropecuarios en la zona en que se encuentre.
 - b) Disponer de accesos viarios comunes exclusivos que no aparezcan señalados en las representaciones cartográficas oficiales, o disponer de vías comunales rodadas en su interior, asfaltadas o compactadas, con ancho de rodadura superior a dos metros de anchura, con independencia de que cuenten con encintado de acera.

NORMAS URBANÍSTICAS TÍTULO 4

- c) Disponer de servicios de abastecimiento de agua para el conjunto, cuando sean canalizaciones subterráneas; de abastecimiento de energía eléctrica para el conjunto, con estación de transformación común a todas ellas; de red de saneamiento con recogida única, o cuando cualesquiera de los servicios discurra por espacios comunales.
 - d) Contar con instalaciones comunales de centros sociales, sanitarios, deportivos, de ocio y recreo, comerciales u otros análogos para el uso privativo de los usuarios de las parcelas.
 - e) Tener construidas o en proyecto, edificaciones aptas para ser utilizadas como viviendas en régimen de propiedad horizontal o como vivienda unifamiliar.
 - f) Incumplir en alguna parcela las condiciones que el Plan establece para la categoría de suelo.
 - g) Existir publicidad, claramente mercantil, en el terreno o en sus inmediaciones para la señalización de su localización y características, publicidad impresa o inserciones en los medios de comunicación social, que no contengan la fecha de aprobación o autorización y el órgano que la otorgó.
La consideración de la existencia de una parcela urbanística en suelo rústico, llevara aparejada la denegación de las licencias que pudieran solicitarse, así como la paralización inmediata de las obras y otras intervenciones que se hubieran iniciado, sin perjuicio a las sanciones a que pudieran dar origen.
5. No podrá proseguirse la ejecución de las parcelaciones que al amparo de la unidad mínima de cultivo anteriormente vigente, pudieran generar situaciones incompatibles con estas Normas, por implicar transformaciones de la naturaleza rústica de los terrenos o constituir núcleo de población

Artículo 4.2.3. Régimen especial para los terrenos incluidos en la zona de servidumbre de protección de Ley de Costas (E)

Los terrenos comprendidos dentro de las zonas de servidumbre de protección, definida en los planos de ordenación, estarán sujetos a las limitaciones que se disponen en los artículos 24 y 25 de la Ley 22/1988, de 28 de Julio, de Costas y para las actividades lo que se refiere el artículo único del R.D. 1112/92 de 28 de septiembre de 1.992, en lo que se refiere a los artículos 48, 49 y 50 del Reglamento de Costas.

Asimismo será de aplicación lo dispuesto en la zona de servidumbre de tránsito y de acceso al mar lo dispuesto en los artículos 27 y 28 de la citada Ley.

Los usos en la zona de servidumbre de protección se ajustarán a lo dispuesto en los artículos 24 y 25 de la citada Ley de Costas.

Las obras, instalaciones y edificaciones existentes, tanto en el dominio público como en la zona de servidumbre de protección, estarán a lo establecido en la Disposición Transitoria Cuarta de la citada Ley de Costas.

Se deberá tener expresamente en cuenta lo dispuesto en los artículos 27, 28, 44.5 y 44.6 de la citada Ley de Costas en relación con la servidumbre de tránsito, la servidumbre de acceso al mar, la localización de paseos marítimos, preferentemente peatonales, fuera de la ribera del mar y la

NORMAS URBANÍSTICAS TÍTULO 4



instalación, fuera de los primeros veinte (20) metros de la zona de servidumbre de protección, de tratamientos de aguas residuales y colectores paralelos a la costa.

Artículo 4.2.4. Régimen especial para los suelos rústicos de cualquier categoría que sean atravesados por cauces hidráulicos (E)

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



CAPÍTULO TERCERO. CONDICIONES DE USO Y EDIFICACIÓN

Artículo 4.3.1. Usos característicos (E)

Se consideran usos característicos de los suelos rústicos los siguientes:

- a) Los que engloben actividades de producción agropecuaria, entendiéndose por tal la agricultura extensiva, los cultivos experimentales o especiales, la horticultura y floricultura a la intemperie o bajo invernadero, y la cría de especies piscícolas.
- b) La defensa y mantenimiento del medio natural y sus especies que implican su conservación, su mejora y la formación de reservas naturales.

Artículo 4.3.2. Usos permitidos (E)

Son usos permitidos en el suelo rústico, sin perjuicio de las limitaciones que se deriven de la categoría del suelo de que se trate:

- a) Los propios de la explotación agrícola de los terrenos.
- b) Los usos ligados al ocio y actividades culturales.
- c) Los usos infraestructurales, los de la ejecución y mantenimiento de los servicios públicos y las instalaciones de servicio a las carreteras.
- d) Los usos que se encuadren como Actuaciones de Interés General, de acuerdo al artículo 67 LSCan.

Artículo 4.3.3. Edificaciones permitidas (E)

1.- En los suelos rústicos, sin perjuicio de las limitaciones que se deriven de su categoría solamente se permitirá la edificación, si está vinculada necesariamente a:

- a) Las explotaciones agrícolas y ganaderas.
 - b) La conservación del medio natural.
 - c) La ejecución y mantenimiento de los servicios urbanos e infraestructuras
 - d) El servicio al tráfico automovilístico.
- 2- Previa justificación de la necesidad de ser realizada en suelo rústico, podrán edificarse instalaciones para:
- a) El ocio de la población y actividades lúdicas o culturales.
 - b) La ubicación de lugares de acampada.
 - c) Los usos y actividades industriales, residenciales, turísticos y de equipamientos y servicios que se integren en actuaciones de interés general y de forma excepcional.
3. Los usos residenciales para vivienda familiar, vinculados a explotaciones agrícolas o al servicio de alguno de los usos permitidos, deberán cumplir los requisitos de los artículos 66.7 y 66.8 LSCan.