

DON JOSE TOMAS MARTIN GONZALEZ, SECRETARIO DEL ILTRE. AYUNTAMIENTO DE VILLA DE ARICO

CERTIFICO: Que el presente es el documento APROBADO PROVISIONALMENTE (Acuerdo del Pleno de 07.08.98) de la Modificación Puntual de las NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DEL MUNICIPIO DE ARICO, redactado por el Arquitecto D. Lorenzo Sánchez Rodríguez.

Villa de Arico, a 10 de Agosto de 1998
EL SECRETARIO



MODIFICACION PUNTUAL DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DEL MUNICIPIO DE ARICO. PARA EL PARAJE DE ARCHIPENQUE EN LA ZONA DE GUAMA.

arqº arquitecto

lorenzo sánchez rodríguez

PROVINCIA

SANTA CRUZ DE TENERIFE

MUNICIPIO

ARICO

SITUACION

PARAJE DE ARCHIPENQUE
ZONA DE GUAMA

PROMOTOR

AYUNTAMIENTO DE ARICO
D.O.C.S.A.(DESARROLLO Y OBRAS
CANARIAS S.A.)

NORMAS URBANISTICAS



NORMAS URBANISTICAS

de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de ARICO.

Modificación puntual nº 1.

En esta Modificación Puntual nº 1 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Arico se utilizan siglas o acrónimos para las siguientes disposiciones aplicables o expresiones utilizadas:

RCA: Reglamento de Contenido Ambiental de los instrumentos de planeamiento, aprobado por Decreto Territorial 35/1995, de 24 de febrero.

LEIA: Real Decreto legislativo 1.302/1986, de 28 de junio, de Evaluación del Impacto Ambiental.

REIA: Reglamento para la ejecución del LEIA, aprobado por Real Decreto 1.131/1988, de 30 de septiembre.

NSPA: Normas Subsidiarias de Planeamiento del Municipio de Arico.

NU: Normas Urbanísticas de las ciudades NSPA.

m: Metro o metros.

Además, en el cuerpo de esta modificación de las NU se incluyen otros acrónimos, designados entre paréntesis a continuación del texto a abreviar, bien de normas aplicables o simplemente como abreviatura de ciertas referencias utilizadas a menudo.

Nota: Con letra cursiva se señala la parte del texto de los diferentes apartados de las NU que se modifican respecto al vigente hasta ahora:

En el apartado 4.2.6, subapartado 1: línea 2ª

subapartado 2: líneas 1ª y 2ª

En el apartado 4.3.7, subapartado 2: línea 4ª

En el apartado 4.3.8, subapartado 4: líneas 2ª a 4ª

líneas 8ª a 10ª

líneas 13ª a 15ª.



Disposición normativa única:

Quedan modificados, y con ámbito de aplicación extendido a todo el territorio del Municipio de Arico, los siguientes apartados de las Normas Urbanísticas de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Arico, con el texto que se inserta a continuación:

Apartado 4.2.6.- ACTIVIDADES EXTRACTIVAS Y VERTIDOS.

1. Las actividades extractivas sólo podrán proseguir o iniciarse con la previa aprobación de una Evaluación de Impacto Ambiental, y al margen de la tramitación de la autorización de la actividad clasificada correspondiente, que contemple las medidas adecuadas de protección contra la erosión, la eliminación de los cortes verticales del



terreno afectado y la replantación con especies vegetales idóneas (tendiendo a reponer el estado primitivo alterado por la actuación). Se fijarán los plazos de explotación y adecuación y se exigirá el depósito de una garantía económica suficiente que asegure la restitución paisajística exigible. Además, deberá cumplirse el RAC y el REIA, así como las limitaciones que impongan estas NU.

2. Se admite la extracción sólo en los ámbitos de *El Grillo, Guana y Archipenque delimitados en los Planos de Ordenación.*

3. Los vertidos sólidos sólo se admitirán en el ámbito del PIRS delimitado en los Planos de Ordenación y, en su caso, en los lugares que el Ayuntamiento señale, previo informe de la autoridad del Plan Insular de Residuos Sólidos y de la competente en materia de medio ambiente.

4. Se establece una franja de protección de 500 m alrededor del sistema general del Vertedero Insular (PIRS) en la que se excluyen los usos residenciales, debido a los efectos perjudiciales que tal uso pueda tener sobre el bienestar humano.

Apartado 4.3.7.- LIMITACIONES Y AUTORIZACIONES.

1. En esta categoría de suelo se exige el mantenimiento de sus características actuales, aunque se admite la introducción de medidas técnicas o de carácter organizativo de las estructuras económicas o sociales que permitan una mayor productividad o la mejora de los beneficios que puedan extraerse del territorio agrícola.

2. No se permitirá la división o segregación de las fincas existentes en este ámbito, que impliquen fraccionamiento de las fincas inscritas o no registralmente en el momento de la aprobación inicial de las NSPA. La parcela mínima se fija en 10.000 m² de superficie, *excepto en la subcategoría Extractiva, que será de 50.000 m².*

3. Se conservarán los actuales caminos rurales, prohibiéndose expresamente la apertura de nuevos caminos o pistas por los particulares, excepto los que se incluyan en el Plan Especial relacionado en el subapartado 3.5.14.2 NU. En todo caso, los proyectos de nuevos caminos o pistas requerirán la declaración de utilidad pública y una Evaluación de Impacto Ambiental, al margen de la autorización preceptiva de la Consejería competente en materia de agricultura.

4. Las actividades propias de esta categoría son las agrarias, ganaderas y avícolas, admitiéndose los cuartos de aperos, cobertizos, viveros comerciales, invernaderos, granjas-escuelas y almacenes de productos agrícolas, así como la repoblación forestal en la subcategoría de Suelo Agrícola de Zona Alta y la explotación piscícola en la de Suelo Agrícola de Zona Baja, así como las actividades extractivas en los ámbitos de Suelo de Interés Extractivo.

5. No se permitirá la construcción de vivienda alguna en un ámbito de 500 m alrededor del límite de las instalaciones del PIRS, según se grafia en los Planos de Ordenación.

6. Las nuevas construcciones para estas explotaciones se ajustarán a lo siguiente:

a) La superficie y altura de las edificaciones destinadas directamente a la explotación se atenderán a las estrictamente necesarias para llevar a cabo tal finalidad, conforme a los criterios que imponga la Consejería competente en materia de agricultura o ganadería que, en todo caso, tenderá a minimizar el posible impacto sobre el territorio y el ambiente rural de las construcciones.

b) Los cuartos de aperos, que se admitirán en parcelas no inferiores a 2.000 m² de superficie, tendrán una superficie máxima de 25 m²c. y una altura de cornisa de 2,30 m, además de 0,70 m en coronación del tejado, en su caso, debiendo revestirse sus paredes exteriores con piedra tosca o toba. No se admitirán en los cerramientos de huecos materiales distintos a la madera o chapas de hierro pintadas. Se retranquearán 2 m, como mínimo, de todos los linderos, al margen de la línea límite de edificación exigida en las vías públicas, y se ubicarán en los lugares de menor incidencia visual.

c) Los cobertizos, alpendes y criaderos de animales no podrán tener más de 30 m

de longitud ni 3,50 m de altura. Se retranquearán 3 m de todos los linderos, como mínimo, además de cumplir la línea límite de edificación exigida a vías públicas. Los criaderos de animales o granjas, se situarán a más de 15 m de linderos de finca o parcela, y a más de 200 m de vivienda existente y en uso, aunque las porcinas y avícolas se colocarán a más de 500 m de vivienda existente y en uso y, en todo caso, de 1.000 m, de cualquier núcleo urbano de población o asentamiento rural.

d) Los invernaderos no sobrepasarán 7 m de altura y se separarán 3 m de los linderos, cumpliendo la línea límite de edificación exigida para las vías públicas.

e) Las edificaciones destinadas a vivienda vinculada a la explotación agraria no superarán dos plantas de altura ni 7 m, en cualquier punto del terreno, ni 240 m²c., incluidas las construcciones de usos agrícolas y complementarios. El retranqueo a linderos, al margen de cumplir la línea límite de edificación respecto a las vías públicas, será igual a la altura de la edificación, como mínimo.

7. En todo caso, cualquier construcción deberá emplazarse de tal forma en la finca que la superficie aprovechable para cultivos u otras actividades tenga una profundidad no inferior a los 2/3 de la total de la finca y distante menos de 45 m del borde de vía.

8. Se mantendrán los tradicionales cerramientos de las fincas, que no podrán alterarse en más del 15% de su longitud. Cualquier nuevo muro de cerramiento tendrá que ser de piedra natural, preferentemente tosca o toba análoga a la empleada en la comarca.

9. Se conservarán las cuevas existentes destinadas a actividades agrícolas o ganaderas, debiendo cuidarse esmeradamente su entorno de acuerdo con las directrices de la autoridad medioambiental.

10. Cuando se lleve a cabo la ejecución de cualquier edificación, será obligatorio ajardinar la parte delantera de la parcela inmediata a la zona de acceso y plantar, al menos, un árbol de porte cada 15 m de frente de parcela a la vía pública.

11. Los yacimientos arqueológicos y las formas geomorfológicas características incluidas en esta categoría del suelo rústico deberán protegerse especialmente, no permitiéndose ni su alteración ni actividades perjudiciales de tipo alguno en sus inmediaciones, conforme a los apartados 3.5.16 y 3.5.17, respectivamente.

12. La tramitación de los permisos, autorizaciones o licencias necesarios se realizará ante el Ayuntamiento de Arico, que resolverá el expediente una vez obtenida la autorización favorable correspondiente ante las Consejerías competentes en materia de agricultura y urbanismo, conforme al procedimiento previsto en el Capítulo IV de la LR.

13. Las edificaciones destinadas a vivienda que no se ajusten a las limitaciones anteriores en razón de su situación en una subcategoría o no vincularse a una explotación admitida, se considerarán como fuera de ordenación, conforme a lo establecido en el apartado 3.4.1 de estas NU.

Apartado 4.3.B.- CONDICIONES DE LAS ACTIVIDADES Y USOS.

1. Para la subcategoría de Suelo Agrícola de Zona Alta (Pp-A1):

- Uso característico: El agrícola y ganadero, así como actividades extractivas en acuíferos, envasado a pie de galería o pozo y transformación de productos agropecuarios, así como los usos de defensa o regeneración del medio natural y la protección del territorio natural.

- Usos tolerados: Únicamente las construcciones relacionadas directamente con el carácter y finalidad de la finca y que se ajusten a los Planes y Normas de la Consejería competente en materia de agricultura, así como las construcciones aisladas, fijas o móviles, destinadas a vivienda unifamiliar aneja y vinculada a la explotación, siempre que se ubiquen en lugares donde no exista posibilidad de formación de un núcleo de población.

- Usos prohibidos: Cualquier otro tipo de construcción y publicidad, incluso obras de infraestructura y viario promovidas por particulares; la extracción de tierras, la explotación o apertura de canteras o graveras; el vertido de residuos; dañar o talar

las especies forestales y arbustivas; la apertura de pistas; la perforación de pozos y extracción de agua; la circulación de vehículos fuera de las vías y caminos existentes; el uso industrial en cualquiera de sus formas, es decir, y en todo caso, todos los usos no incluidos como característico o tolerado en este subapartado.

2. Para la subcategoría de Suelo Agrícola de Medianías (Pp-A2):

- Uso característico: El agrícola y ganadero, así como las actividades de transformación de productos agropecuarios y los usos de defensa o regeneración del medio natural y la protección del territorio natural.

- Usos tolerados: Se admiten únicamente las construcciones relacionadas directamente con el carácter y finalidad de la finca y que se ajusten a los Planes y Normas de la Consejería competente en materia de agricultura, así como las construcciones aisladas, fijas o móviles, destinadas a vivienda unifamiliar aneja y vinculada a la explotación, siempre que se ubiquen en lugares donde no exista posibilidad de formación de un núcleo de población, además de la explotación de acuíferos y producción de energías eólicas.

- Usos prohibidos: No se permitirá la construcción de vivienda alguna en un ámbito de 500 m alrededor del límite de las instalaciones del PIRS, según se grafía en los Planos de Ordenación. Tampoco se admitirá cualquier otro tipo de construcción y publicidad, incluso obras de infraestructura y viario promovidas por particulares; la extracción de tierras, la explotación o apertura de canteras o graveras; el vertido de residuos; dañar o talar árboles y arbustos; la apertura de pistas; la perforación de pozos y extracción de agua; la circulación de vehículos fuera de las vías y caminos existentes; el uso industrial en cualquiera de sus formas, es decir, y en todo caso, todos los usos no incluidos como característico o tolerado en este subapartado.

3. En la subcategoría de Suelo Agrícola de Zona Baja (Pp-A3):

- Uso característico: El agrícola y ganadero, así como los usos de defensa o regeneración del medio natural y la protección del territorio natural.

- Usos tolerados: Únicamente las construcciones relacionadas directamente con el carácter y finalidad de la finca y que se ajusten a los Planes y Normas de la Consejería competente en materia de agricultura. Excepcionalmente, se autoriza la dedicación de edificios de vivienda o casonas rurales, con más de 50 años de antigüedad, al uso denominado turismo rural, de acuerdo con las condiciones señaladas por la Consejería competente en tal materia y la producción de energía eólica.

- Usos prohibidos: No se permitirá la construcción de vivienda alguna en un ámbito de 500 m alrededor del límite de las instalaciones del PIRS, según se grafía en los Planos de Ordenación. Tampoco se admitirá cualquier otro tipo de construcción y publicidad, incluyendo las construcciones aisladas, fijas o móviles, destinadas a vivienda, aneja o no a la explotación; las obras de infraestructura y viario promovidas por particulares; la extracción de tierras; la explotación o apertura de canteras o graveras; el vertido de residuos; dañar o talar árboles y arbustos; la apertura de pistas; la perforación de pozos y extracción de agua; la circulación de vehículos fuera de las vías y caminos existentes; el uso industrial en cualquiera de sus formas, es decir, todos los usos no incluidos como característico o tolerado en este subapartado.

4. En la subcategoría de Suelo de Interés Extractivo (Pp-Ex):

- Uso característico: La extracción y explotación minera de cualquier clase de piedra o material lítico con respeto cuidadoso del medioambiente. En todo caso, la actividad en el ámbito de Guama estará condicionada a la ampliación del Vertedero Insular del PIRS, que se considera prioritaria, extremo que deberá justificarse adecuadamente.

- Usos tolerados: Se admiten únicamente las construcciones e instalaciones ligadas directamente a la explotación y que sean imprescindibles para el ejercicio de los usos extractivos y de transformación del material extraído, incluyendo las previstas en el Plan de Restauración que se apruebe, como oficinas, almacenes y talleres, cuya



altura no superará los 3 m sobre la rasante del terreno, con retranqueos de 15 m del borde de vías públicas, y que se ubicarán de tal forma que no comprometan la recuperación morfológica de los terrenos al abandonarse la actividad ni sirvan, aún tratándose de viario, tendidos eléctricos, conducciones y similares, al exterior del ámbito extractivo, salvo las necesarias para solucionar servidumbres preexistentes. Cualquier instalación no podrá ocupar cauces o lechos de barrancos ni en ubicarse en zonas visibles desde el exterior de la explotación, para lo que se utilizarán pantallas vegetales de ocultación.

- Usos prohibidos: Cualquier otro uso no detallado como característico o tolerado en este subapartado.

En Santa Cruz de Tenerife, a 24 de abril de 1998.

El arquitecto,

fdo. Lorenzo Sanchez Rodriguez.

LORENZO SANCHEZ RODRIGUEZ
ARQUITECTO
Serrano, 85-1.º - Tlf. 28 77 03
SANTA CRUZ DE TENERIFE



College oficial de arquitectos de can. delegación de santa cruz de tenerife

V I S A D O	
fecha: 9 JUN. 1998	comite:
número: 433283	autorización:

