

REVISIÓN

# PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE CANDELARIA



CONSEJERÍA DE  
MEDIO AMBIENTE Y  
ORDENACIÓN TERRITORIAL



CABILDO INSULAR  
DE TENERIFE



GESPLAN



AYUNTAMIENTO DE  
CANDELARIA

DOCUMENTO APROBACIÓN DEFINITIVA TEXTO REFUNDIDO  
ADAPTACIÓN A LA LEY DE DIRECTRICES

## 7. NORMATIVA ESTRUCTURAL

NOVIEMBRE 2.006

ESTUDIO LUENGO S.L.



**INDICE**

**TITULO PRIMERO. DISPOSICIONES GENERALES**

- Art. 1.0.1. Naturaleza, ámbito y objeto.
- Art. 1.0.2. Vigencia y efectos.
- Art. 1.0.3. Revisión.
- Art. 1.0.4. Modificación.
- Art. 1.0.5. Documentación del Plan General.
- Art. 1.0.6. Interpretación y aplicación.
- Art. 1.0.7. Situaciones Transitorias.

**TITULO SEGUNDO. RÉGIMEN URBANÍSTICO GENERAL**

**CAPÍTULO 1 - Instrumentos de Ordenación e Instrumentos de Planeamiento**

- Art. 2.1.1. Instrumentos de Ordenación de los Recursos Naturales y del Territorio.
- Art. 2.1.2. Planes Insulares de Ordenación.
- Art. 2.1.3. Planes y Normas de Espacios Naturales Protegidos.
- Art. 2.1.4. Proyectos de Actuación Territorial.
- Art. 2.1.5. Calificación Territorial.
- Art. 2.1.6. Instrumentos de Planeamiento Urbanístico.
- Art. 2.1.7. Planes Generales de Ordenación.
- Art. 2.1.8. Planes Parciales de Ordenación.
- Art. 2.1.9. Planes Especiales de Ordenación.
- Art. 2.1.10. Estudios de Detalle.
- Art. 2.1.11. Catálogos.
- Art. 2.1.12. Ordenanzas Municipales de Edificación y Urbanización.
- Art. 2.1.13. Proyectos de Urbanización y de Ejecución de Sistemas.



Aprobado definitivamente por la  
Comisión de Ordenación del  
Territorio y Medio Ambiente de  
Canarias mediante acuerdo de  
fecha: **20 JUL 2006**



La Secretaria de la Comisión  
de Ordenación del Territorio  
y Medio Ambiente de Canarias

*[Signature]*  
Angeles Sánchez Alemán

**CAPÍTULO 2 - Clasificación del Suelo. Ámbitos Urbanísticos.**

- Art. 2.2.1. Clases de Suelo.
- Art. 2.2.2. Categorías del Suelo Rústico.
- Art. 2.2.3. Categorías del Suelo Urbanizable.
- Art. 2.2.4. Categorías del Suelo Urbano.
- Art. 2.2.5. Ámbitos Urbanísticos de Ordenación.
- Art. 2.2.6. Ámbitos de Ordenación en Suelo Urbano.
- Art. 2.2.7. Ámbitos de Ordenación en Suelo Urbanizable.
- Art. 2.2.8. Áreas de Ordenación en Suelo Rústico.
- Art. 2.2.9. Ámbitos de Sistemas Generales de carácter Estructural.

**TITULO TERCERO. RÉGIMEN DEL SUELO RÚSTICO**

**CAPÍTULO 1 - Determinaciones Generales**

- Art. 3.1.1. Derechos y deberes de los propietarios de Suelo Rústico.
- Art. 3.1.2. Determinaciones de ordenación de directa aplicación y de carácter subsidiario.
- Art. 3.1.3. Usos, actividades y construcciones autorizables.
- Art. 3.1.4. Actuaciones de interés general.
- Art. 3.1.5. Limitaciones de Carácter Sectorial.
- Art. 3.1.6. Régimen General del Suelo Rústico.
- Art. 3.1.7. Segregaciones en Suelo Rústico.
- Art. 3.1.8. Prohibición y Prevención de Parcelaciones.
- Art. 3.1.9. Medidas Correctoras en Suelo Rústico.
- Art. 3.1.10. Condiciones del Cauce Hidráulico cuando atraviere Suelo Rústico.
- Art. 3.1.11. Condiciones Generales de las Calificaciones Territoriales y de los  
Proyectos de Actuación Territorial.

DILIGENCIA: Que se extiende para hacer constar que el presente documento que consta de 116 folios forma parte del Plan General de Ordenación de Candelaria aprobado por la C.O.T.M.A.C. con fecha 20/07/06, y en el que se contiene la subsanación de los errores y deficiencias señalados por la C.O.T.M.A.C. en las sesiones de fecha 20/07/06 y 10/11/06 y aprobados por el Exmo. Ayuntamiento Pleno en las sesiones de 20/10/06, 30/11/06 y 17/04/07.

En la Villa de Candelaria, a **14/04/07**  
La Secretaria Accidental

M<sup>a</sup> Isabel Santos García





## **CAPÍTULO 2 – Condiciones de las Intervenciones en Suelo Rústico**

### **Art. 3.2.1. Intervenciones sobre la Estructura de Propiedad.**

1. Rectificación de linderos.
2. Segregación de Fincas.
3. Agrupación de Fincas.

### **Art. 3.2.2. Movimientos de tierras.**

1. Roturación.
2. Desbroce o explanación.
3. Aporte de tierras.
4. Abancalamiento.
5. Rehabilitación orográfica.

### **Art. 3.2.3. Intervenciones en la Red Viaria.**

1. Sobre el Viario existente.
2. Sobre el Viario de nueva creación.

### **Art. 3.2.4. Condiciones, Edificaciones e Intervenciones en Suelo Rústico.**

1. Vallados o cerramientos.
2. Depósitos o Estanques.
3. Redes de riego.
4. Cuartos de aperos.
5. Almacenes agrícolas.
6. Bodega Tradicional.
7. Bodega Profesional.
8. Invernaderos.

### **Art. 3.2.5. Actividad Ganadera.**

- a) Categorías de explotación y tipo de animales.
- b) Áreas Ganaderas y condiciones.
- c) Parámetros y condiciones urbanísticas de las Actividades Pecuarias.
- d) Acabado de las Edificaciones e Instalaciones.
- e) Instalaciones de las explotaciones ganaderas establecidas.
- f) Régimen transitorio.

### **Art. 3.2.6. Infraestructuras en Suelo Rústico.**

1. Infraestructuras Hidráulicas.
2. Infraestructuras de Energía Eléctrica.
3. Infraestructura de Tratamiento de Residuos.
4. Infraestructura de Telecomunicaciones.

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento que consta de 116 folios, Texto Refundido del Plan General, que ha sido aprobado por acuerdo plenario de fecha 29/11/06 y subsanación de errores conforme al informe recibido el 30/03/07 de la Dirección General de Urbanismo, integrante del expediente del Plan General de Ordenación del Municipio.



En Candelaria, a 02/04/07

La Secretaria Accidental

Isabel Santos García

## **CAPÍTULO 3 – Régimen de las Categorías de Suelo Rústico. Usos**

### **Art. 3.3.1. Régimen del Suelo Rústico de Protección. Usos.**

Art. 3.3.1.1. Régimen del Suelo Rústico de Protección Natural del Espacio Natural SRPN (EN). Usos

Art. 3.3.1.2. Régimen del Suelo Rústico de Protección Natural de Montes. SRPN (M) Usos.

Art. 3.3.1.3. Régimen del Suelo Rústico de Protección Natural de Barrancos. SRPN (B). Usos.

Art. 3.3.1.4. Régimen del Suelo Rústico de Protección Natural de Laderas. SRPN (L) Usos.

Art. 3.3.1.5. Régimen del Suelo Rústico de Protección Natural de Conos Volcánicos. SRPN (CV). Usos.

Art. 3.3.2. Régimen del Suelo Rústico de Protección Paisajística. SRPP. Usos.

Art. 3.3.3. Régimen del Suelo Rústico de Protección Costera. SRPL. Usos.

Art. 3.3.4. Régimen de Suelo Rústico de Protección Cultural. SRPC. Usos.

Art. 3.3.5. Régimen del Suelo Rústico de Protección Agraria. Usos.

Art. 3.3.5.1. Régimen del Suelo Rústico de Protección Agrícola Tradicional SRPA 1. Usos.



Art. 3.3.5.2. Régimen del Suelo Rústico de Protección Agrícola de Regadío.

**SRPA 2. Usos**

Art. 3.3.6. Régimen del Suelo Rústico de Protección de Infraestructuras. **SRPI. Usos.**

- a) Condiciones Generales de las Actuaciones
- b) Condiciones al trazado del Tren del Sur.
- c) Condiciones al desarrollo del Plan Director de Infraestructuras.
- d) Condiciones al trazado de la Galería Insular de Servicios.

Art. 3.3.7. Régimen del Suelo Rústico de Asentamiento Rural (AR). Usos.

- a) Usos
- b) Gestión y Ejecución.

Art. 3.3.8. Régimen del Suelo Rústico de Protección Territorial. **SRPT. Usos.**



**TITULO CUARTO. RÉGIMEN DEL SUELO URBANIZABLE**

Art. 4.1.1. Régimen Urbanístico Previo al Desarrollo de los Suelos Urbanizables.

Art. 4.1.2. Régimen del Suelo Urbanizable Sectorizado y Ordenado. No Ordenado.

Art. 4.1.3. Régimen del Suelo Urbanizable Sectorizado.

Art. 4.1.4. Régimen del Suelo Urbanizable No Sectorizado.

Art. 4.1.5. Usos característicos del Suelo Urbanizable.

Art. 4.1.6. Adscripción de Suelo Urbanizable para Viviendas Protegidas.

Art. 4.1.7. Medidas Correctoras en Suelo Urbanizable.

Art. 4.1.8. Condiciones del Cauce Hidráulico de Barranco cuando atraviesa Suelo Urbanizable.

**TITULO QUINTO. RÉGIMEN DEL SUELO URBANO**

Art. 5.1.1. Régimen del Suelo Urbano Consolidado.

Art. 5.1.2. Régimen del Suelo Urbano No Consolidado.

Art. 5.1.3. Suelo Urbano de Interés Cultural.

Art. 5.1.4. Suelo Urbano Fuera de Ordenación.

Art. 5.1.5. Unidades de Actuación en Suelo Urbano (U.A.)

Art. 5.1.6. Actuaciones Urbanísticas Aisladas (AUA).

Art. 5.1.7. Adscripción del Suelo Urbano No Consolidado para Vivienda, sujetas a algún Régimen de Protección Pública.

Art. 5.1.8. Medidas Correctoras en Suelo Urbano.

Art. 5.1.9. Condiciones del Cauce Hidráulico de Barranco cuando atraviesa Suelo Urbano.

**TITULO SEXTO. RÉGIMEN JURÍDICO URBANÍSTICO DE LOS SISTEMAS GENERALES, DOTACIONES Y EQUIPAMIENTOS ESTRUCTURANTES**

Art. 6.1. Sistemas Generales.

Art. 6.2. Dotaciones y Equipamientos Estructurantes.

**TITULO SÉPTIMO. RÉGIMEN PARA LA ORDENACIÓN DEL LITORAL.**

Art. 7.1. Condiciones Generales de la Actuación.

Art. 7.2. Tipos de Intervención.

Art. 7.3. Criterios Específicos de Actuación según Tipos de Intervención.

**TITULO OCTAVO. DISPOSICIONES ADICIONALES Y TRANSITORIAS**

Art. 8.1. Prevención de Riesgos.

Art. 8.2. Uso Turístico.

Art. 8.3. Instalaciones, Construcciones y Edificaciones Existentes en Suelo Rústico.

Art. 8.4. Catálogo relativo a las Edificaciones No Amparadas por el Planeamiento.

Art. 8.5. Régimen del Suelo Sujeto a Planes Especiales remitidos por el PGO hasta su Aprobación Definitiva.

Art. 8.6. Adaptación de los Planes Parciales vigentes o en tramitación.

Art. 8.7. Plan Especial de Medidas Correctoras de UNELCO.

Art. 8.8. Protección del Medio Ambiente contra la emisión de ruidos y vibraciones.



## **TITULO PRIMERO. DISPOSICIONES GENERALES**

### **Art. 1.0.1. Naturaleza, ámbito y objeto.**

1. El Plan General de Ordenación es el instrumento de planeamiento urbanístico que define la ordenación urbanística en la totalidad del ámbito del término municipal, estableciendo el modelo de organización de su territorio y la gestión para su ejecución.
2. En el marco de la legislación urbanística y de los instrumentos de ordenación de rango superior, el Plan General tiene como objeto:
  - a) La ordenación estructural del territorio municipal que define el modelo de organización urbanística del mismo y su desarrollo futuro, determinando los elementos de su estructura general y la clasificación, calificación y uso característico del suelo.
  - b) La ordenación pormenorizada y las determinaciones e instrucciones para la formulación de ésta por el planeamiento de desarrollo, en aquellos ámbitos en que así se establece.
  - c) La organización y programación temporal de la gestión urbanística necesaria para su ejecución.
3. Esta Normativa Estructural contiene la regulación de las determinaciones de ordenación estructural y de los conceptos básicos de carácter general para la aplicación de la ordenación pormenorizada.

### **Art. 1.0.2. Vigencia y Efectos.**

1. El Plan General entrará en vigor al día siguiente de la fecha de publicación del acuerdo de su aprobación definitiva en la forma legalmente establecida, sin perjuicio de lo estipulado en la legislación de Régimen Local. Tendrá vigencia indefinida, alterándose su contenido únicamente mediante las revisiones y modificaciones que se puedan producir con arreglo a lo dispuesto en este mismo Título y en la legislación urbanística aplicable.  
Se establece un plazo de referencia a efectos de su vigencia de 15 a 20 años.
2. La entrada en vigor del Plan General produce los efectos legalmente establecidos, y en concreto los siguientes:
  - a) La publicidad de su contenido, teniendo derecho cualquier persona a consultar su documentación y a obtener información sobre la misma en la forma que determine la legislación aplicable.
  - b) La ejecutividad de sus determinaciones, que implica la vinculación de los terrenos y de las instalaciones, construcciones y edificaciones, al uso y régimen urbanístico que resulte de la clasificación, calificación y ordenación establecida en el Plan General y en los instrumentos que las desarrollen.
  - c) La obligatoriedad del cumplimiento de sus determinaciones, tanto para el Ayuntamiento y otras Administraciones y entidades públicas como para los particulares.

- d) La declaración de utilidad pública de los proyectos y obras de ejecución pública y la necesidad de ocupación de los terrenos y edificios afectados a los fines de expropiación, cuando así se determine, o de imposición de servidumbres, en su caso; y, en general, la habilitación a la Administración Pública para llevar a cabo la ejecución de las determinaciones contenidas en el Plan General.
3. Con arreglo a la legislación urbanística, quedan sujetos al Plan General todos los actos que tiendan a transformar el estado o utilización del suelo o de las edificaciones e instalaciones.

### **Art. 1.0.3. Revisión.**

1. Se entenderá por Revisión del Plan General la reconsideración de su contenido que afecte sustancialmente a los elementos de la ordenación urbanística estructural o al modelo territorial establecido y aquellos otros supuestos que contemple la legislación vigente.
2. El Plan General podrá revisarse a los ocho años de su vigencia, siempre que se justifique la oportunidad de tal revisión, o en todo caso cuando concorra alguna de las enunciadas en el artículo 46 del DL 1/2000, y en concreto las circunstancias siguientes:
  - a) La necesidad de adaptación a un instrumento de ordenación general o territorial de ámbito supramunicipal, o a una legislación urbanística sobrevenida. En tales supuestos, la revisión será obligatoria cuando la misma se determine de forma imperativa.
  - b) La evolución de las necesidades colectivas de la población o de las circunstancias socio - económicas del municipio, siempre que de ello se desprenda la conveniencia de reconsiderar, en todo o en parte, la estructura general que contiene el planeamiento.

### **Art. 1.0.4. Modificación**

1. Se entenderá por Modificación del Plan General las alteraciones del contenido del planeamiento que, según lo dispuesto en el artículo anterior, no se consideren Revisión del mismo.
2. No se considerarán Modificaciones del Plan General:
  - a) Las alteraciones que puedan resultar del margen de concreción reservado al planeamiento de desarrollo del Plan General.
  - b) La aprobación de Ordenanzas Municipales que desarrollen contenidos del Plan General, así como del Catálogo de Protección o de las Instrucciones que puedan dictarse para la concreción o aclaración de aspectos determinados del Plan General.
  - c) Las actualizaciones del Plan Operativo del Plan General que se tramiten conforme a los procedimientos establecidos legalmente para ello.
  - d) Las modificaciones de la ordenación pormenorizada de sectores de suelo urbanizable ordenado o con ordenación remitida a planeamiento parcial, aún cuando dicha

ordenación se incorpore con matizaciones en el documento de planeamiento general. En este supuesto, dichas modificaciones de la ordenación remitida se tramitarán como modificaciones del planeamiento parcial.

3. Cualquiera que sea su magnitud o trascendencia, toda modificación deberá justificarse por contraste con las correspondientes determinaciones del Plan General y demostrar su coherencia con el modelo de ordenación estructural establecido.
4. Toda modificación de los espacios libres públicos determinados por la ordenación urbanística deberá justificar el mantenimiento de las superficies totales previstas anteriormente, en similares condiciones topográficas. Cuando la modificación incremente el volumen edificable de un área se deberán a su vez incrementar los espacios libres públicos en cinco (5) m<sup>2</sup> por cada habitante o plaza alojativa que se aumente.
5. La alteración de la delimitación de las Unidades de Actuación establecidas por el PGO requerirá la modificación del mismo, cuando superen el 5% de la superficie del ámbito.

#### Art. 1.0.5. Documentación del Plan General

1. Las determinaciones del Plan General se contienen en los siguientes documentos:

##### A. Ordenación Estructural y General:

- Memoria Ordenación.
- Normativa Estructural.
- Planos de Ordenación Estructural (clasificación del suelo y estructura general).
- Adaptación al PIOT (Áreas de regulación homogénea)

##### B. Plan Operativo:

- Normativa Pormenorizada.
- Documento de Ámbitos de Gestión (Ámbitos Urbanos, Sectores Urbanizables, Unidades de Actuación, Actuaciones Urbanísticas, Tramos de Ordenación Costera y Fichas de Dotaciones, Equipamientos Estructurantes y Parques Periurbanos).
- Asentamientos Rurales.
- Planos de Ordenación Pormenorizada sobre ámbitos, tipologías, usos y gestión.
- Catálogo Patrimonio Histórico.
- Programa de Actuación. Estudio Económico y Financiero.
- Convenios Anexos.
- Anexos Suelos Urbanizables Sectorizados y Ordenados.

2. Además, forma parte integrante del Plan General la totalidad del Documento de Información, así: Memoria y Planos de Información y Diagnóstico.
3. En la Memoria se incorpora el listado completo de los Planos de Ordenación Estructural y Pormenorizada de este Plan General, y de los planos incluidos en el Documento de Información, así como una relación completa de los documentos.

#### Art. 1.0.6. Interpretación y aplicación

1. La interpretación del Plan General corresponde al Ayuntamiento en el ejercicio de sus competencias, sin perjuicio de las facultades revisoras o jurisdiccionales que procedan con arreglo a la Ley.

2. Los documentos del Plan General integran una unidad instrumental de carácter sistemático, cuyas determinaciones deberán aplicarse partiendo del sentido de las palabras y de la planimetría, en orden al mejor cumplimiento de los objetivos y criterios del Plan General expresados en su Memoria, y atendida la realidad social del momento en que se apliquen.
3. Los Planos de Ordenación, estructural o pormenorizada, son expresión gráfica de las determinaciones del Plan General. Sus símbolos literales o numéricos tienen pleno contenido normativo por relación a los documentos escritos, así como los trazos o tramas en ellos utilizados. Sin embargo, no debe pretenderse deducir de éstos últimos (trazos o tramas) precisiones superiores al error admisible por razón de la escala.
4. La interpretación del Plan General se realizará siguiendo el siguiente orden de jerarquía de las fuentes interpretativas:

- 1º Normativa Estructural.
- 2º Planos de Ordenación Estructural.
- 3º Normativa Detallada
- 4º Planos de Ordenación Pormenorizada.
- 5º Memoria de Ordenación.
- 6º Resto de documentos.

Cuando se trate de establecer una definición de alineación, uso o tipología en plano que dependa de la escala del mismo prevalecerá la Ordenación Detallada sobre la Estructural.

5. Como criterio general, prevalecerá la interpretación más favorable a los intereses generales, al cumplimiento de los estándares mínimos de dotaciones públicas, a los mayores espacios libres, a la mejor conservación del patrimonio protegido, al menor deterioro del paisaje y del ambiente natural y urbano, y al sostenimiento de los recursos naturales.
6. Si a pesar de la aplicación de los criterios interpretativos de los apartados anteriores a través de los informes técnicos y jurídicos de los servicios municipales, subsistiese imprecisión o contradicción en las determinaciones del Plan General, y se considere necesario por la significación del objeto, se elaborarán los instrumentos aclaratorios que justifiquen de forma expresa la solución interpretativa o se incorporará la misma a la Ordenanza Municipal de Edificación y Urbanización, a la de Actividades Clasificadas, o a la normativa que contenga el Catálogo de Protección, en caso de que la interpretación resulte sobre determinaciones que puedan incluirse en tales instrumentos.
7. Las anteriores reglas de interpretación de este artículo serán de aplicación subsidiaria, en su caso, al contenido de los Planes e Instrumentos que desarrollen las determinaciones de este Plan General.
8. En caso de dudas o bloqueo de interpretación urbanístico, el Ayuntamiento podrá solicitar informe aclaratorio al equipo redactor, como condición previa al trámite administrativo correspondiente.
9. El Ayuntamiento podrá ajustar, caso de no venir suficientemente señalado en el Plan, alineaciones y rasantes al efecto de conseguir una mejor solución, un mejor encuentro entre las edificaciones o una mejor adecuación al terreno o en su caso exigir la ejecución



del "Estudio de Detalle" o "Estudio de Viabilidad" correspondiente, sin que la misma suponga una Modificación del Plan General.

#### Art. 1.0.7. Situaciones Transitorias

1. En aquellas edificaciones existentes que a la entrada en vigor del presente Plan General resultarán fuera de Ordenación, se permitirán las obras menores definidas en este Plan General, que no tengan por objeto en ningún caso, la alteración del uso al que están destinadas, ni supongan aumento de volumen.
2. Todos aquellos usos o edificaciones que se hubieran realizado de acuerdo con el Planeamiento vigente y amparadas bajo Licencia que pudiera resultar fuera de Ordenación como consecuencia de la aplicación de este Plan General, mantendrán su Ordenación. Con carácter subsidiario se mantendrán las Ordenanzas de los Planes Parciales o Unidades de Actuación de origen, en aquellos casos que presenten vacíos respecto de este Plan General.



## **TITULO SEGUNDO. REGIMEN URBANÍSTICO GENERAL**

### **Capítulo 1. Instrumentos de Ordenación e Instrumentos de Planeamiento.**

#### **Art. 2.1.1. Instrumentos de Ordenación de los Recursos Naturales y del Territorio.**

1. Son instrumentos de ordenación general de los recursos naturales y del territorio:
  - a) Las Directrices de Ordenación.
  - b) Los Planes Insulares de Ordenación.
2. Son instrumentos de ordenación de los Espacios Naturales Protegidos los Planes y Normas de los mismos.
3. Son instrumentos de Ordenación Territorial:
  - a) Los Planes Territoriales de Ordenación.
  - b) Los Proyectos de Actuación Territorial.
  - c) Las Calificaciones Territoriales.
4. Los Planes y Normas de los Espacios Naturales Protegidos, así como los instrumentos de ordenación territorial deberán ajustarse a las determinaciones de las Directrices de Ordenación y a los Planes Insulares de Ordenación. Los Planes Territoriales Especiales deberán ajustarse a las determinaciones de las Directrices de Ordenación y, en cuanto a la ordenación de los recursos naturales, a los Planes Insulares de Ordenación.
5. Reglamentariamente se desarrollarán el objeto, determinaciones y contenido documental de los instrumentos previstos en este artículo, estableciéndose los que estén sujetos a la previa redacción de avances de planeamiento.

#### **Art. 2.1.2. Planes Insulares de Ordenación**

Los Planes Insulares son instrumentos de ordenación de los recursos naturales, territorial y urbanística de la isla y definen el modelo de organización y utilización del territorio para garantizar su desarrollo sostenible. Tienen carácter vinculante en los términos establecidos en esta Ley para los instrumentos de ordenación de espacio natural y territorial de ámbito inferior al insular y para los planes de ordenación urbanística.

Sus determinaciones se establecen:

- a) En el marco de las Directrices de Ordenación, favoreciendo la complementariedad de todos los Planes Insulares entre sí, la articulación de las distintas políticas y actuaciones con incidencia territorial, la mejor distribución de los usos e implantación de las infraestructuras y la necesaria protección de los recursos naturales, el ambiente y los bienes culturales.
- b) Teniendo en cuenta la realidad global de la isla, especialmente las características socioeconómicas de su territorio y población, en relación con las posibilidades y programas de actuación del sector público y las posibles acciones del privado.

### Art. 2.1.3. Planes y Normas de Espacios Naturales Protegidos.

1. El planeamiento de los espacios naturales protegidos, que incluirá los usos del territorio en toda su extensión, podrá adoptar la forma de:
  - a) Planes Rectores de Uso y Gestión de Parques Nacionales, Naturales y Rurales.
  - b) Planes Directores de Reservas Naturales.
  - c) Planes Especiales de los Paisajes Protegidos.
  - d) Normas de Conservación de Monumentos Naturales y Sitios de Interés Científico.
2. Los Planes y Normas de Espacios Naturales Protegidos deberán establecer, sobre la totalidad de su ámbito territorial, las determinaciones necesarias para definir la ordenación pormenorizada completa del espacio, con el grado de detalle suficiente para legitimar los actos de ejecución.
3. Los Planes Rectores de Uso y Gestión podrán establecer zonas diferenciadas dentro del ámbito territorial del espacio protegido, de acuerdo con la siguiente zonificación:
  - a) **Zonas de exclusión o de acceso prohibido:** constituidas por aquella superficie con mayor calidad biológica o que contenga en su interior los elementos bióticos o abióticos más frágiles, amenazados o representativos. El acceso será regulado atendiendo a los fines científicos o de conservación.
  - b) **Zonas de uso restringido:** constituidas por aquella superficie con alta calidad biológica o elementos frágiles o representativos, en los que su conservación admita un reducido uso público, utilizando medios pedestres y sin que en ellas sean admisibles infraestructuras tecnológicas modernas.
  - c) **Zonas de uso moderado:** constituidas por aquellas superficies que permitan la compatibilidad de su conservación con actividades educativo-ambientales y recreativas.
  - d) **Zonas de uso tradicional:** constituidas por aquella superficie en donde se desarrollan usos agrarios y pesqueros tradicionales que sean compatibles con su conservación.
  - e) **Zonas de uso general:** constituidas por aquella superficie que, por su menor calidad relativa dentro del Espacio Natural Protegido, o por admitir una afluencia mayor de visitantes, puedan servir para el emplazamiento de instalaciones, actividades y servicios que redunden en beneficio de las comunidades locales integradas o próximas al Espacio Natural.
  - f) **Zonas de uso especial:** su finalidad es dar cabida a asentamientos rurales o urbanos preexistentes e instalaciones y equipamientos que estén previstos en el planeamiento territorial y urbanístico.

### Art. 2.1.4. Proyectos de Actuación Territorial

1. Son Proyectos de Actuación Territorial los instrumentos de ordenación de carácter excepcional que, por razones de justificado interés general, legitimen las obras, construcciones e instalaciones precisas para la implantación en suelo rústico no clasificado como de protección ambiental, de dotaciones, de equipamiento, o de actividades industriales o turísticas que hayan de situarse necesariamente en suelo rústico o que por su naturaleza sean incompatibles con el suelo urbano y urbanizable y siempre que dicha implantación no estuviere específicamente prohibida por el planeamiento.

2. Reglamentariamente se establecerán las condiciones a que deban someterse los usos anteriores, los requisitos exigibles a las construcciones e instalaciones para permitir su implantación, así como las categorías de suelo rústico que se declaren incompatibles con cada tipo de ellas.
3. El planeamiento territorial y los Planes Generales podrán establecer condiciones para garantizar la adecuada inserción de los Proyectos de Actuación Territorial en sus respectivos modelos de ordenación; en particular, podrá incluir la prohibición de la aprobación de ese tipo de instrumentos en partes concretas del territorio que ordene.
4. Serán requisitos para la aprobación de los Proyectos de Actuación Territorial los siguientes:
  - a) El estudio de sus previsibles repercusiones socioeconómicas, territoriales y ambientales, directas e indirectas.
  - b) La declaración de su interés general que, en todo caso, deberá incluir la necesaria exigencia de su implantación en suelo rústico y su compatibilidad con los objetivos de política sectorial aplicables, así como establecer aquellas condiciones que se estimaren necesarias.
  - c) La solución, de un modo satisfactorio y en su totalidad con cargo al promotor, del funcionamiento de las instalaciones previstas, mediante la realización de cuantas obras fueran precisas para la eficaz conexión de aquéllas con las correspondientes redes generales; asimismo, deberá, como mínimo, garantizarse el mantenimiento de la operatividad y calidad de servicio de las infraestructuras públicas preexistentes.
  - d) La asunción del resto de compromisos, deberes y cesiones previstos por la legislación o el planeamiento o, en su caso, contraídos voluntariamente por el promotor y, en general, el pago del correspondiente canon.
  - e) En su caso, la determinación justificada del plazo de vigencia de la Calificación Urbanística que legitime el Proyecto de Actuación Territorial.
  - f) La prestación de garantía ante el Tesoro de la Comunidad Autónoma por un importe del diez por ciento del coste total de las obras a realizar para cubrir, en su caso, los gastos que puedan derivarse de incumplimientos o infracciones o de las labores de restauración de los terrenos. Este importe podrá ser elevado por el Consejo de Gobierno en casos singulares, según se determine reglamentariamente, hasta el 20 por ciento del mismo coste total.

#### **Art. 2.1.5. Calificación Territorial**

1. La Calificación Territorial es el instrumento de ordenación que ultimaré, para un concreto terreno y con vistas a un preciso proyecto de edificación o uso objetivo del suelo no prohibidos, el régimen urbanístico del suelo rústico definido por el planeamiento de ordenación de los recursos naturales, territorial y urbanística aplicable, complementando la calificación del suelo por éste establecida.
2. El otorgamiento de la calificación territorial requiere solicitud de interesado, formalizada mediante documentación bastante, acreditativa de la identidad del promotor, la titularidad de derecho subjetivo suficiente sobre el terreno correspondiente, la justificación de la viabilidad y características del acto de aprovechamiento del suelo pretendido y, en su caso, de su impacto en el entorno, así como de la evaluación ecológica o ambiental y la descripción técnica suficiente de las obras e instalaciones a realizar.

El procedimiento para su otorgamiento, que deberá articularse de forma que quede garantizada la cooperación de todas las competencias sectoriales, incluida la medioambiental, habrá que ajustarse en todo caso a las siguientes reglas:

- a) **Fase inicial municipal**, para informe por el Ayuntamiento en el plazo máximo de un mes, transcurrido el cual, sin efecto, podrá reproducirse la solicitud directamente ante el Cabildo Insular, entendiéndose evacuado el informe municipal, a todos los efectos, en sentido favorable.
  - b) **Fase de resolución por el Cabildo Insular**, comprensiva simultáneamente de los actos de instrucción, de requerimiento de los informes sectoriales preceptivos y pertinentes y, en su caso, de información pública por plazo de un mes.
3. Asimismo en virtud de la delegación parcial de competencias del Cabildo a los Ayuntamientos de 10 de Octubre del 2000, los Ayuntamientos son competentes para instruir y resolver las siguientes calificaciones territoriales.
- a) Cerramientos, Edificaciones y Usos en Asentamiento Rural.
  - b) Invernaderos desmontables vinculados a usos agrícolas en fincas ya roturadas.
  - c) Movimientos de tierra y abancalamientos.
  - d) Instalaciones de Riego sin construcciones en interior de fincas.
  - e) Cerramientos de fincas en Suelo Rústico de Protección Agrícola ya roturadas o aquellas otras que el Cabildo vaya transfiriendo al Ayuntamiento.

Las Condiciones Particulares para la Instrucción y Resolución de los Expedientes de Calificación Territorial que se delegan son las siguientes:

- 1) Las Actuaciones deberán respetar todos y cada uno de los parámetros urbanísticos establecidos en el planeamiento municipal.
- 2) Se deberán solicitar y obtener las preceptivas autorizaciones administrativas, informes y declaraciones que por aplicación de la legislación sectorial, en su caso, sean necesarias, en materia de carreteras, aguas, costas, patrimonio histórico-artístico, Espacios Naturales Protegidos, impacto ambiental, etc.
- 3) En los supuestos del artículo 62.3 del Texto Refundido, para poder materializar el aprovechamiento en edificación otorgado por la calificación territorial, el propietario deberá satisfacer el canon municipal. La cuantía mínima del indicado canon será del cinco por ciento del presupuesto total de las obras a ejecutar y la máxima del diez por ciento.
- 4) Las construcciones y edificaciones no podrán superar las dos plantas por ninguna de sus fachadas, tal y como exige el artículo 65.1. e) del Texto Refundido y en cualquier caso adaptarse a la tipología de Asentamiento Rural de la Normativa Detallada de este Plan General o de las construcciones agrícolas de esta normativa.
- 5) En virtud de lo establecido en el artículo 65.1 g) del Texto Refundido las construcciones y edificaciones deberán presentar todos sus paramentos exteriores y cubiertos totalmente terminados, empleando las formas, materiales y colores que favorezcan una mejor integración en el entorno inmediato y en el paisaje.
- 6) Las construcciones y edificaciones deberán mantener las características propias del asentamiento en el caso de núcleos tradicionales, adaptando la calidad ambiental y estética de las mismas al entorno, al objeto de preservar la imagen rural y favorecer su mejor inserción en el paisaje.
- 7) Se deberá asegurar la ejecución de la totalidad de los servicios que demanden las construcciones, edificaciones e instalaciones, así como su conexión con las correspondientes redes generales, tales como abastecimiento de aguas,

saneamiento, energía eléctrica y acceso rodado. Ante la ausencia de redes de alcantarillado queda prohibido el uso de pozos negros, debiéndose disponer de fosa séptica individual o depuradora (artículo 62.5.c) del Texto Refundido).

- 8) Se deberán adoptar las medidas precisas para minimizar las posibles afecciones al medio ambiente durante la ejecución de la obra (artículo 62.5.a) del Texto Refundido).
  - 9) Se deberá garantizar la restauración de los condicionantes ambientales de los terrenos y su entorno inmediato, a la finalización de la obra o la actividad. En particular, se deberán trasladar a punto de vertido autorizado los excedentes de los movimientos de tierras así como los residuos procedentes de la ejecución de la obra (artículo 62.5.b) del Texto Refundido), así como proceder al desmantelamiento de las instalaciones desmontables a la caducidad de los materiales o al cese de la actividad.
  - 10) En relación con los usos residenciales de nueva construcción habrá que poner en conocimiento del particular de, en virtud de lo establecido en artículo 66.7.b) del Texto Refundido, la finca que constituya la unidad apta para la edificación en relación con la cual se otorga la calificación territorial para el uso residencial, queda en su integridad vinculada legalmente a la vivienda autorizada, por lo que, según el artículo 82.1.d) del Texto Refundido, es indivisible, según además de los criterios establecidos en la Normativa Detallado del PGO.
4. Cuando el proyecto presentado, por su financiación, localización o actividad, esté sujeto a Evaluación de Impacto, conforme establezca la legislación específica, el contenido de la previa Declaración de Impacto se integrará en la Calificación Territorial.

#### **Art. 2.1.6. Instrumentos de Planeamiento Urbanístico**

1. La ordenación urbanística en el ámbito municipal se establecerá y desarrollará mediante los siguientes instrumentos:
  - a) **Planes Generales de Ordenación.**
  - b) **Planes de Desarrollo:**
    - 1) *Planes Parciales de Ordenación.*
    - 2) *Planes Especiales de Ordenación.*
    - 3) *Estudios de Detalle.*
2. Los instrumentos de ordenación urbanística deberán ajustarse a las determinaciones de los instrumentos de ordenación de los recursos naturales y del territorio. Asimismo, los Planes de Desarrollo enunciados en el apartado anterior deberán ajustarse a las determinaciones de los Planes Generales.
3. Reglamentariamente se desarrollarán las determinaciones y el contenido documental de los instrumentos previstos en este artículo, estableciéndose los que estén sujetos a la previa redacción de avances de planeamiento.

#### **Art. 2.1.7. Planes Generales de Ordenación**

1. Los Planes Generales definirán, dentro del marco de la utilización racional de los recursos naturales establecido en las Directrices de Ordenación, los Planes Insulares y el resto del planeamiento de ordenación territorial, para la totalidad del correspondiente término municipal, la ordenación urbanística, organizando la gestión de su ejecución.

2. Los Planes Generales establecerán la Ordenación Estructural y la Ordenación Pormenorizada del Municipio.

A) Constituye la **Ordenación Estructural** el conjunto de determinaciones que define el modelo de ocupación y utilización del territorio en el ámbito de la totalidad de un término municipal, así como los elementos fundamentales de la organización y el funcionamiento urbano actual y su esquema de futuro. La ordenación urbanística estructural comprende específicamente las siguientes determinaciones:

- 1) El modelo de ocupación del territorio y desarrollo urbano.
- 2) La clasificación del suelo.
- 3) En el suelo rústico, su adscripción a la categoría que le corresponda y la determinación de los usos genéricos atribuibles a esa categoría.
- 4) En el Suelo Urbano y Urbanizable, la adscripción a la categoría que corresponda. En Suelo Urbano No Consolidado, la delimitación de los ámbitos para su desarrollo mediante Planes Parciales y Especiales de Ordenación.
- 5) En cualquier categoría de suelo, las medidas protectoras precisas de los bienes de dominio público situados en el municipio, de acuerdo a las previsiones de la legislación sectorial concerniente.
- 6) La regulación de las condiciones complementarias que deben servir de base para la aprobación de los Proyectos de Actuación Territorial, y que garanticen su armónica integración en el modelo de ordenación municipal elegido.
- 7) La definición de la red básica de reserva de los terrenos y construcciones destinados a las dotaciones públicas y equipamientos privados que constituyan los sistemas generales y garanticen la funcionalidad de los principales espacios colectivos con adecuada calidad. Se incluyen dentro de estos sistemas generales, al menos, los siguientes:
  - a) El sistema general de espacios libres, parques y plazas públicas en proporción adecuada a las necesidades sociales actuales y a las previsibles para el futuro, con respeto de los mínimos establecidos en las pertinentes Normas Técnicas del Planeamiento Urbanístico, sin que en ningún caso pueda ser inferior a cinco metros cuadrados por habitante o plaza alojativa, e incluyendo como integrantes de este sistema los Parques Arqueológicos y Etnográficos declarados como tales conforme a la Ley del Patrimonio Histórico de Canarias.
  - b) Sistemas Generales de equipamientos y servicios supramunicipales y, en particular, de redes de transportes, comunicaciones y servicios, con esquema indicativo de su trazado y funcionamiento.
  - c) Sistemas Generales de otras infraestructuras, dotaciones o equipamientos municipales que, por sus funciones, dimensiones o posición estratégica, deban formar parte de los elementos fundamentales de la organización urbana.
  - d) Vías públicas y demás infraestructuras que comuniquen entre sí las dotaciones previstas en las letras precedentes para la integración de éstas en una red coherente.
- 8) La adscripción de Suelo Urbano o Urbanizable a la construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública o con precio final de venta limitado. Esta adscripción no podrá en ningún caso ser inferior al 25% del aprovechamiento del conjunto de los suelos urbanizables y urbanos no consolidados con destino residencial al ser municipio de preferente localización. Tampoco podrá adscribirse más del 33% del aprovechamiento de su ámbito o sector, a viviendas protegidas de autoconstrucción o de promoción pública en régimen de alquiler. No



pudiéndose superar en cualquier sector más del 50 % de la edificabilidad residencial en Vivienda de Protección.

B) Constituye la **Ordenación Urbanística Pormenorizada** el conjunto de las determinaciones que, dentro del marco de las de carácter estructural, desarrollan aquéllas en términos suficientemente precisos, para permitir la legitimación de las actividades de ejecución, comprendiendo:

- 1) La ordenación completa y con el mismo grado de precisión exigible a un Plan Parcial de todo o parte del suelo urbano y del urbanizable ordenado.
- 2) La división del Suelo Urbano y Urbanizable en ámbitos y sectores, determinando la normativa que sea de aplicación en cada uno de ellos y fijando para cada uno de los sectores de suelo urbanizable sectorizado el aprovechamiento urbanístico medio que le corresponda, que no podrá diferir entre los sectores incluidos en la misma área territorial en más del 15 por ciento, no pudiendo delimitarse en cada término municipal más de tres áreas territoriales.
- 3) La organización de la gestión y la programación de la ejecución pública del Plan General.
- 4) La determinación, si procede, de reservas complementarias de equipamientos e infraestructuras que completen las previstas en los sistemas generales, sin adquirir esta calificación.
- 5) La delimitación, si procede, de unidades de actuación, así como de áreas de gestión integrada, precisando el carácter público o privado del sistema de ejecución según corresponda.



#### Art. 2.1.8. Planes Parciales de Ordenación

1. Los Planes Parciales de Ordenación tendrán por objeto el establecimiento, en desarrollo del Plan General, de la ordenación pormenorizada precisa para la ejecución, incluso de operaciones de reforma interior o renovación urbanas, en ámbitos de Suelo Urbano No Consolidado y Sectores de Suelo Urbanizable.
2. La Ordenación Pormenorizada comprenderá todas las determinaciones que sean precisas para posibilitar la ejecución del planeamiento, incluyendo las referidas al destino urbanístico preciso y la edificabilidad de los terrenos y construcciones, las características de las parcelas y las alineaciones y rasantes de éstas y las reservas de dotaciones y equipamientos complementarias de las integrantes de la ordenación estructural.
3. Los Planes Parciales de Ordenación podrán ser formulados por cualquier Administración o particular, correspondiendo su tramitación y aprobación a los Ayuntamientos, previo informe no vinculante de los Cabildos Insulares y de la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias.
4. Los Planes Parciales que tengan por objeto la ordenación pormenorizada de ámbitos completos en Suelo Urbano No Consolidado y de sectores en Suelo Urbanizable, deberán observar las siguientes reglas sustantivas de ordenación:
  - a) **En suelo cuyo destino sea predominantemente residencial:**
    - 1) Una edificabilidad bruta máxima de 1,20 metros cuadrados edificados por cada metro cuadrado de suelo, referida a la superficie total del ámbito ordenado.
    - 2) 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. Los 10 metros cuadrados de dotación pública serán de Uso y Cesión Gratuita y los 10 metros cuadrados de equipamiento privado serán de Uso Público y Carácter Privado.

Una previsión de al menos una plaza de aparcamiento fuera de la red viaria, por cada vivienda, según se establezca reglamentariamente.

En el suelo con destino industrial o dedicado a actividades del sector económico terciario:

- 1) Una reserva de suelo destinada a espacios libres públicos de al menos el diez por ciento de la superficie total ordenada.
  - 2) Una reserva de suelo con destino a dotación pública de al menos el uno por ciento de la superficie total ordenada.
  - 3) Una reserva de suelo con destino a equipamiento privado de al menos el tres por ciento de la superficie total ordenada.
5. Las reservas de Sistemas Generales establecidas en el planeamiento general no serán computables para el cumplimiento de las prescritas en este artículo, salvo que expresamente se especifiquen y se cedan gratuitamente. Cualquier Sistema General, tanto en lo que se refiere a la cesión de suelo como a su urbanización podrá ser adscrito a cualquier suelo urbano ó urbanizable siempre que lo determine el Plan General.
6. Reglamentariamente, y sin minoración de su superficie, se modularán las reservas de suelo establecidas en este artículo en función de las características de los ámbitos y sectores.
7. El Plan General podrá establecer, para cualquier Suelo Urbano No Consolidado ó Urbanizable con desarrollo de Plan Parcial u ordenado directamente, otro tipo de cesiones específicas que superen los mínimos establecidos, propiciando la concentración de la edificabilidad del Sector ó del Ámbito correspondiente.

#### Art. 2.1.9. Planes Especiales de Ordenación

1. Los Planes Especiales de Ordenación desarrollarán o complementarán las determinaciones de los Planes Generales, ordenando elementos o aspectos específicos de un ámbito territorial determinado.
2. Los Planes Especiales de Ordenación pueden tener por objeto cualquiera de las siguientes finalidades:
  - a) Conservar y mejorar el medio natural y el paisaje natural y urbano.
  - b) Proteger y conservar el Patrimonio Histórico Canario.
  - c) Definir las actuaciones en los núcleos o zonas turísticas a rehabilitar.
  - d) Desarrollar los programas de viviendas y establecer la ordenación precisa para su ejecución.
  - e) Ordenar los sistemas generales, cuando así lo determine el Plan General.
  - f) Crear, ampliar o mejorar dotaciones y equipamientos.
  - g) Organizar y asegurar el funcionamiento de las redes de abastecimiento de aguas, saneamiento, suministro de energía y otras análogas.
  - h) Cualesquiera otras finalidades análogas que se prevean reglamentariamente.
3. Los Planes Especiales que se refieren a la ordenación y gestión de un área afectada por la declaración de un Conjunto Histórico según las previsiones de la Ley del Patrimonio Histórico de Canarias se regirán por su normativa específica y, adicionalmente, por lo que reglamentariamente se establezca.

4. Los Planes Especiales de Ordenación podrán, excepcionalmente y mediante resolución motivada, modificar alguna de las determinaciones pormenorizadas del Plan General, sin afectar a la ordenación estructural.
5. Regirán para la formulación, tramitación y aprobación de los Planes Especiales de Ordenación las mismas reglas establecidas para los Planes Parciales de Ordenación, con la salvedad de que los Planes Especiales de Protección de Conjuntos Históricos, Zonas Arqueológicas o Sitios Históricos se formularán por el Ayuntamiento y requerirán informe favorable del Cabildo Insular correspondiente, que se entenderá evacuado positivamente una vez transcurridos tres meses desde su solicitud.

#### **Art. 2.1.10. Estudios de Detalle**

1. Los Estudios de Detalle tendrán por objeto, en el marco de los Planes Generales y los Planes Parciales y Especiales de Ordenación, completar o reajustar, para manzanas o unidades urbanas equivalentes:
  - a) Las alineaciones y las rasantes.
  - b) Los volúmenes.
2. Los Estudios de Detalle en ningún caso podrán:
  - a) Modificar el destino urbanístico del suelo.
  - b) Incrementar el aprovechamiento urbanístico del suelo.
  - c) Proponer la apertura de vías de uso público que no estén previstas en el plan que desarrollen o completen.
  - d) Reducir las superficies destinadas a viales o espacios libres.
  - e) Aumentar la ocupación del suelo, las alturas máximas edificables, la densidad poblacional o la intensidad de uso.
  - f) Establecer nuevas ordenanzas.
3. Los Estudios de Detalle podrán ser formulados por cualquier Administración o particular. Su tramitación y aprobación corresponderá a los Ayuntamientos.
4. Para cualquier problema urbanístico determinado, aunque no venga expresamente definido por el PGO, el Ayuntamiento podrá exigir Estudio de Detalle.

#### **Art. 2.1.11. Catálogos**

1. El Ayuntamiento deberá aprobar y mantener actualizado un Catálogo Municipal, en el que recojan aquellos bienes tales como monumentos, inmuebles o espacios de interés histórico, artístico, arquitectónico, paleontológico, arqueológico, etnográfico, ecológico, científico o técnico que por sus características singulares o según la normativa del Patrimonio Histórico de Canarias deban ser objeto de preservación, estableciéndose el grado de protección que les corresponda y los tipos de intervención permitidos en cada supuesto. Si bien el PGO contiene un Catálogo Histórico Arquitectónico podrá el Ayuntamiento elaborar nuevas ampliaciones del Catálogo, tanto de forma conjunta como atendiendo a los diferentes elementos a proteger, así los siguientes catálogos: arqueológico, etnográfico, paleontológico, etc.
2. Los Catálogos podrán formularse:
  - a) Con carácter general, como documentos integrantes de instrumentos de ordenación territorial y de Planes Generales o Parciales y Especiales de Ordenación que tengan

- entre sus fines o, en su caso, como único objeto, la conservación de los elementos señalados en el número anterior.
- b) Como instrumentos autónomos, cuando alguno de los instrumentos de planeamiento a que se refiere la letra anterior así lo prevea expresamente y remita a ellos. En este caso, regirán para su formulación las reglas del Plan remitente y para su tramitación y aprobación las de los Planes Parciales de Ordenación.
3. En cada Cabildo Insular se llevará un Registro Público de carácter administrativo, en el que se inscribirán todos los bienes incluidos en los Catálogos de los Planes vigentes en la isla. La inscripción se efectuará de oficio una vez aprobados definitivamente los distintos Planes o, en su caso, Catálogos, ello sin perjuicio de la inclusión de los correspondientes inmuebles y espacios en el Registro de Bienes de Interés Cultural.
4. Los Cabildos Insulares anotarán en dicho Registro con carácter preventivo los bienes catalogables que sean objeto de protección por los Planes o Catálogos en tramitación, desde el momento de la aprobación inicial de éstos, y aquellos otros que sean objeto de las declaraciones reguladas por la legislación reguladora del patrimonio histórico y artístico y de los Espacios Naturales Protegidos, desde la incoación de los respectivos procedimientos.

#### **Art. 2.1.12. Ordenanzas Municipales de Edificación y Urbanización.**

1. Las Ordenanzas Municipales de Edificación tendrán por objeto la regulación de todos los aspectos morfológicos, incluidos los estéticos, y cuantas otras condiciones, no definitivas directamente de la edificabilidad y destino del suelo, sean exigibles para la autorización de los actos de construcción y edificación, incluidas las actividades susceptibles de autorización en los inmuebles.

Deberán ajustarse a las disposiciones relativas a la seguridad, salubridad, habitabilidad y calidad de las construcciones y edificaciones y ser compatibles con los instrumentos de planeamiento de ordenación urbanística y las medidas de protección del medio ambiente urbano y el patrimonio arquitectónico e histórico-artístico.

2. Las Ordenanzas Municipales de Urbanización tienen por objeto la regulación de todos los aspectos relativos a la proyección, ejecución material, recepción y mantenimiento de las obras y los servicios de urbanización. Incluirán igualmente los criterios morfológicos y estéticos que deban respetarse en los proyectos.  
Deberán ajustarse a las disposiciones sectoriales reguladoras de los distintos servicios públicos y, en su caso, a las Normas e Instrucciones Técnicas del Planeamiento Urbanístico.
3. El Ayuntamiento podrá desarrollar cualquier tipo de Ordenanzas Municipales bien porque estén incompletas las propias ordenanzas edificatorias o bien porque quiera desarrollar temáticamente otras, así: Actividades Clasificadas, Ordenanzas de Urbanización, Carteles y Anuncios, Protección Edificatoria, Protección Ambiental, Ruidos, etc.
4. Las Ordenanzas Municipales de Edificación y Urbanización se aprobarán y modificarán de acuerdo con la legislación de régimen local. El acuerdo municipal de aprobación, acompañado del texto íntegro de las Ordenanzas, deberá comunicarse al Cabildo Insular correspondiente y a la Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística, con carácter previo a su publicación.

**Art. 2.1.13. Proyecto de Urbanización y de Ejecución de Sistemas**

1. Los Proyectos de Urbanización son proyectos de obras que tendrán por objeto la ejecución material de las determinaciones de los Planes Generales, Planes Parciales y, en su caso, Planes Especiales de Ordenación para el Suelo Urbano y el Suelo Urbanizable, en materia de infraestructuras, mobiliario, ajardinamiento y demás servicios urbanísticos, en ejecución de lo determinado por el Plan General y, en su caso, por los instrumentos de planeamiento de desarrollo y Ordenanzas Municipales, para el Suelo Urbano, Urbanizable o los Asentamientos Rurales.
2. Los Proyectos de Ejecución de Sistemas son igualmente proyectos de obra, normalmente de edificación, que tienen por objeto la ejecución de los Sistemas Generales, previstos directamente en el Planeamiento General o determinados en los correspondientes Planes Especiales.
3. Los Proyectos de Urbanización y los Proyectos de Ejecución de Sistemas no podrán contener determinaciones sobre ordenación ni régimen del suelo y de la edificación.
4. Deberán detallar y programar las obras que comprendan con la precisión necesaria para que puedan ser ejecutadas por técnico distinto del autor del proyecto, debiendo su documentación estar integrada por:
  - I. Memoria descriptiva de las características de las obras.
  - II. Plano de situación.
  - III. Planos de proyecto y de detalle
  - IV. Mediciones
  - V. Cuadros de precios descompuestos.
  - VI. Presupuesto
  - VII. Pliego de condiciones técnicas, económicas y administrativas de las obras.
  - VIII. Anexos de cálculos de redes.

A efectos de su definición de los Proyectos, las obras de urbanización se desglosarán en los siguientes grupos:

- a. Excavaciones y movimientos de tierras.
- b. Pavimentación de viario.
- c. Red de riego e hidrantes.
- d. Redes de evacuación de aguas pluviales y residuales con sistema separativo(\*)
- e. Red de distribución de agua potable y depósitos.
- f. Red de distribución de energía eléctrica.
- g. Canalizaciones de telecomunicaciones.
- h. Galerías de servicios.
- i. Parques, jardines y acondicionamiento de espacios libres.
- j. Alumbrado público.
- k. Aparcamientos subterráneos.
- l. Señalización y marcas.

(\*) La red de evacuación de aguas será separativa (aguas negras – pluviales) y se extenderá a la edificación en los sectores urbanizables, suelos urbanos y asentamientos rurales.

5. Los Proyectos de Urbanización deberán resolver el enlace de los servicios urbanísticos con los generales del municipio y acreditar que tienen capacidad suficiente para atenderlos. En este sentido deberán atender las determinaciones que se desprendan del Plan Director de Infraestructuras Municipal, o en su defecto a los criterios del Ayuntamiento o de las Compañías Suministradoras.

6. Con carácter general la red viaria de nueva creación en el Suelo Urbano No Consolidado o en los Sectores Urbanizables no deberá superar una pendiente máxima del 15%, salvo que por cuestiones insalvables de la topografía existente no fuera posible en cuyo caso se permite hasta una pendiente máxima del 18% de forma justificada.
7. Podrán subdividirse los sectores urbanizables en fases diferenciadas de ejecución de urbanización de forma justificada y siempre que las mismas funcionen de manera autónoma.
8. Los Proyectos de Urbanización podrán de forma justificada ajustar el diseño de las secciones viarias propuestas por el Plan General.
9. Los Proyectos de Ejecución de Sistemas podrán ser formulados por cualquier persona pública o privada y su tramitación y aprobación corresponderá al Ayuntamiento, siguiendo el procedimiento establecido para el otorgamiento de licencias municipales de obras.
10. Los Proyectos de Urbanización se regularán además por lo dispuesto en el Art. 67-70 del Reglamento de Planeamiento y el Art. 226 – del Real Decreto 183/2004 del Reglamento de Gestión y Ejecución del Sistema de Planeamiento de Canarias sobre Recepción de las Obras de Urbanización.
11. Los Proyecto de Urbanización deberán contemplar que la totalidad del viario de las urbanizaciones deberán estar dotado de red de drenaje de las aguas pluviales asociadas al Período de Recurrencia  $T=10$  años. Las rejillas – absorbedores se dispondrán longitudinal y/o transversalmente con los cálculos, el diseño y la geometría adecuada para la captura de caudales de escorrentía en todo el viario (rodado y peatonal).
12. Los Proyecto de Urbanización deberán garantizar que en la intersección del viario urbano con los cauces, las calles se dotarán de interceptores transversales (bordillo-bordillo) capaces de evacuar los caudales de escorrentía asociados a un Período de Recurrencia  $T = 50$  años. En la citada intersección, se dispondrán además aliviaderos "calle - > cauce" capaces de evacuar a barranco los caudales asociados al Período de Recurrencia  $T = 500$  años (situación en la que las calles tendrán comportamiento de canal).
13. Los Proyectos de Urbanización deberán contemplar la Red de Barrancos del Inventario de Cauces, asumiendo para los mismos un caudal del Período de Recurrencia  $T = 500$  años mayorado con el Factor de Arrastre de Sólidos del 20 % incremental. *"... Aquellos barrancos del Inventario incluidos en el Catálogo de Cauces de Titularidad Pública mantendrán su geometría en planta, siendo susceptibles, solamente, de reajustes de mejora. Aquellos cauces del Inventario no incluidos en el Catálogo de Cauces de Titularidad Pública podrán ser objeto de propuesta de desvío, teniendo en cuenta la necesidad de evacuación de los caudales ( $T = 500$  años) con incremento del 20% de arrastre de sólidos..."* En todo caso, cualquier propuesta de encauzamiento (abierto o cerrado) deberá llevar aparejada la ejecución de azudes de retención de acarreo aguas arriba de los citados encauzamientos.
14. Los Proyectos de Urbanización deberán garantizar la NO TRANSFERENCIA de caudales de escorrentía urbana hacia el exterior del ámbito del Plan Parcial considerado, permitiéndose exclusivamente la continuidad de caudales a través de la Red de Drenaje Territorial (Barrancos).

## Capítulo 2. Clasificación del Suelo. Ámbitos Urbanísticos.

### Art. 2.2.1. Clases de Suelo

1. El Plan General, atendiendo a las prescripciones de la legislación urbanística aplicable y a los criterios y objetivos expresados en su Memoria, clasifica el suelo del término municipal en las siguientes clases: Urbano, Urbanizable y Rústico.
2. El Suelo Urbano comprende las áreas delimitadas como tales en aplicación de los requisitos y condiciones legalmente establecidas para dicha clasificación, según el grado de consolidación de la urbanización y la edificación de los terrenos, y su integración o relación con una trama urbana existente.
3. El Suelo Urbanizable está integrado por los terrenos susceptibles de transformación que el planeamiento destina a acoger los desarrollos urbanísticos que cubran las necesidades y demandas previsibles, según los criterios expresados en la Memoria, y atendiendo al principio de garantizar el desarrollo sostenible del municipio y a la necesaria preservación de los elementos esenciales del territorio.
4. El Suelo Rústico está conformado por los terrenos que se incluyen en esta clase al concurrir en ellos alguna de las condiciones, circunstancias o valores determinados para dicha clasificación en la legislación urbanística ambiental o sectorial; o por considerarse pertinente preservarlos según el modelo territorial elegido.
5. Cada clase de suelo se divide, a su vez, en las categorías que se determinan en estas Normas que regulan el régimen urbanístico aplicable en cada caso.
6. Cada clase y categoría de suelo aparece delimitada en los planos de clasificación y categorización de suelo

### Art. 2.2.2. Categorías del Suelo Rústico.

De conformidad con las disposiciones de la legislación urbanística y en ejecución de las facultades que en las mismas se otorga a los instrumentos de planeamiento general, se determinan las siguientes categorías de suelo rústico en el municipio de El Rosario.

#### A) CATEGORÍAS DE PROTECCIÓN AMBIENTAL

Son los terrenos clasificados como suelo rústico por sus valores ambientales de carácter natural, paisajístico costero o cultural (histórico, arqueológico o etnográfico), para los que se determina la protección según la naturaleza, cualidades y características en relación con dichos valores. En tal sentido, El Suelo Rústico de Protección Ambiental, se divide en este PGO, de acuerdo, y en relación con la definición anterior, en las siguientes **subcategorías y categorías**:

##### 1) Suelo Rústico de Protección Natural del Espacio Natural SRPN (EN)

- a) Se clasifica como tal al suelo ocupado por el pinar de la parte alta del Municipio, que viene a coincidir con el límite administrativo de los 3 Espacios Naturales.
- b) Su objetivo va dirigido a proteger y potenciar dicha masa forestal, de vital importancia en el ciclo del agua insular.

c) A nivel formativo queda a expensas del desarrollo de los diferentes instrumentos de Ordenación de los 3 Espacios Naturales:

1. El Paisaje Protegido de Siete Lomas (EN - 1)  
Colindante al Municipio de Arafo. Mediante Resolución de 27 de Septiembre de 2004 se hace público el Acuerdo de la COTMAT por el que se aprueba definitivamente el Plan Especial del Paisaje Protegido de Siete Lomas (T-31).  
El Plan Especial, categoriza el ámbito del Espacio en Suelo Rústico de Protección Paisajística. Define asimismo un régimen de usos de aplicación directa.
2. El Parque Natural de la Corona Forestal (EN - 2)  
Mediante Resolución de 4 de Abril de 2003 se aprueba el Avance del Plan Rector de Usos y Gestión del Parque Natural de la Corona Forestal (T-11).
3. El Paisaje Protegido de Las Lagunetas (EN-3)  
Si bien el Plan Especial del Paisaje Protegido de Las Lagunetas se aprobó definitivamente en el Marco de La Ley 12/1994 y se publicó su aprobación el 10 de Mayo del 2000, habiéndose aprobado su avance mediante como Zona de Uso Moderado.

En aplicación del régimen jerárquico de los instrumentos de ordenación las determinaciones de los Planes Especiales y Planes Rectores de Uso y Gestión se sobreponen a las determinaciones del Plan General de Candelaria.

## **2) Suelo Rústico de Protección Natural de Monte SRPN (M)**

- a) Forma parte de la extensión natural del Monte de La Esperanza y ocupa terrenos privados roturados de secano, actualmente abandonados y de fuerte pendiente, donde el monte de forma espontánea ha ido recuperando su espacio originario.
- b) Está destinado a la recuperación del monte al objeto de aumentar la masa forestal de la isla.
- c) Se localiza en la parte alta de Barranco Hondo, entre el Barranco de Los Porqueros y el Pico de Arguama, y en la parte alta de Araya, en Hoya de Bece y la loma colindante.
- d) Aparece delimitado en el Plano de Ordenación Estructural de Clasificación General del Suelo.

## **3) Suelo Rústico de Protección Natural de Barrancos SRPN (B)**

- a) Destinado a la preservación del conjunto de la red de barrancos del Municipio, tanto por conservar el conjunto de las comunidades vegetales originales que no fueron transformados por el roturado agrícola, como por constituir la red que asegura el drenaje territorial.
- b) Están definidas en el Plano de Ordenación Estructural de Clasificación y Categorización del Suelo, y son los siguientes:

### **De Norte a Sur:**

- Barranco Hondo
- Barranco La Culata
- Barranco Cueva en La Arena (3 afluentes)
- Barranco del Medio



- Barranco de Los Santos
- Barranco de Los Asomaderos
- Barranco del Alférez
- Barranco Camacho
- Barranco de La Angostura
- Barranco Cueva Las Tablas
- Barranco de Los Porqueros (2 afluentes)
- Barranco de Los Juncos
- Barranco de Arguama – El Fuerte
- Barranco Cagaceite
- Barranco de Araca
- Barranco de Chacorché
- Barranco de La Fuente
- Barranco de Los Oiganos
- Barranco del Guirre
- Barranco de Aroba
- Barranco del Rincón (3 afluentes)
- Barranco La Cardonera
- Barranco de La Cumbre – El Encajonado (4 afluentes)
- Barranco de Samarines
- Barranco de Malpaís

#### **4) Suelo Rústico de Protección de Laderas SRPN (L)**

1. Hace referencia a aquellas laderas de excesiva pendiente; para la preservación de sus valores naturales.
2. En el caso de Candelaria se han clasificado como tales las siguientes laderas:
  - El Lomo del Pino, en la parte alta de Barranco Hondo, al Norte del Barranco.
  - La Cuesta de Las Tablas, entre Unelco y el Barranco del Fuerte en Iguste.
  - El Pico de Arguama y el Lomo de la Barca hasta el Barranco de Los Porqueros.
  - El Lomo Macho, entre el Barranco de Araca y el Barranco de Chacorché
  - La Ladera del Macizo de Chafa entre el Barranco de Chacorché y La Florida, en la que se incluyen las zonas de interés arqueológicas existentes.

#### **5) Suelo Rústico de Protección Natural de Conos Volcánicos SRPN (CV)**

- a) Esta categoría de suelo hace referencia a la protección de los Conos Volcánicos del Municipio, donde se protege íntegramente la orografía del edificio volcánico impidiendo cualquier alteración.
- b) Los Conos Volcánicos protegidos al efecto, se delimitan en el plano de Ordenación Estructural de Clasificación y Categorización del suelo, siendo los siguientes:
  - Montaña del Castillo
  - Montaña Bermeja ó Media Montaña.

#### **6) Suelo Rústico de Protección Paisajística SRPP**

- a) Para la conservación del valor paisajístico natural o antropizado y de las características fisiográficas de los terrenos.



- b) Esta categoría de suelo hace referencia a aquellas laderas de excesiva pendiente, en las que se desarrollaron cultivos tradicionales de secano, en su mayoría hoy en día abandonados, siendo necesaria la regulación de los usos, para el mantenimiento de sus características por razón de valores de carácter paisajístico, si bien posibilitando los usos agrícolas existentes, sin modificar sus bancales.

- c) Para el caso concreto de Candelaria se categoriza como tales los siguientes:

- La parte baja del Lomo del Pino

- Las 5 lomas entre barrancos de la medianía alta de Barranco Hondo, entre el Lomo del Pino y el Barranco de Los Porqueros.

- Las 2 lomas abandonadas de Pasabola y la Vera de Igueste.

- Las 3 lomas abandonadas de la Mesa de Chafa.

- d) Su delimitación se refleja en el plano de Ordenación Estructural de Clasificación y Categorización del Suelo.

#### **7) Suelo Rústico de Protección Costera SRPL**

- a) Suelo Rústico para la ordenación del dominio público marítimo terrestre y de las zonas de servidumbre de tránsito y protección cuando no sean clasificadas como urbano o urbanizable.

- b) Presenta características similares al de Protección Natural y va dirigido a la protección y mantenimiento integral de los recursos naturales existentes.

- c) Aparecen delimitados en los Planos de Ordenación Estructural de Clasificación y Categorización del Suelo y son las siguientes zonas:

- El Acantilado del Morro, entre Barranco Hondo y Bajo La Cuesta.

- El Cantil de La Viuda y Samarines, entre La Viuda y la Punta de San Blas.

#### **8) Suelo Rústico de Protección Cultural SRPC**

- a) Va dirigido a la protección de los elementos o conjuntos de interés histórico arquitectónico o etnográficos dentro del Suelo Rústico, así como su entorno inmediato.

- b) Hace referencia en este caso al BIC del Camino de Candelaria, incoado por el Cabildo de Tenerife por resolución de 21 de Abril de 2004 y que afecta a tramos del camino original en La Laguna, El Rosario y Candelaria.

- c) Para el caso concreto Candelaria incluye únicamente los dos tramos del camino que son:

- Tramo entre el Campo de Fútbol de Barranco Hondo y La Jiménez en los altos de Igueste, incluye como entorno la finca agrícola de Pasabola, que se ha calificado a la par como Parque Periurbano.

- Tramo ente el borde Oeste de Igueste y el Camino de la Cruz Colorada.

- d) Su delimitación viene reflejada en el Plano de Ordenación Estructural de Clasificación y Categorización del Suelo.

## B) CATEGORÍAS DE PROTECCIÓN DE LOS VALORES ECONÓMICOS

### 1) Suelo Rústico de Protección Agraria SRPA

- a) Lo constituyen aquellos terrenos idóneos al menos potencialmente para aprovechamientos agrarios y pecuarios.
- b) En el caso del Municipio de Candelaria se distinguen dos subcategorías.
  - Se entiende como **Suelo Rústico de Protección Agrícola 1 Tradicional SRPA 1**, el suelo existente abancalado en pequeñas terrazas construidas de forma artesanal, en general en topografías en pendiente y que tradicionalmente eran de secano y dedicado a cultivos hortofrutícolas, con capa de tierra vegetal limitada.
  - Se entiende como **Suelo Rústico de Protección Agrícola 2 de Regadío**, el suelo abancalado en terrazas de mayor tamaño en topografías de relativa pendiente, disponen de riego y los cultivos tiene ya carácter más intensivo (en general monocultivos), teniendo mayor interés agrológico y paisajístico. Se posibilita en esta categoría la agricultura con cubrición (Invernadero) por su menor incidencia en el paisaje de la zona.
- c) El **Suelo de Protección Agrícola 1 Tradicional** aparece reflejado en el Plano de Ordenación Estructural de Clasificación y Categorización del Suelo y comprende las zonas de la medianía alta de Araya, Cuevecitas y Malpaís, la medianía alta de Igueste y la medianía alta de Barranco Hondo.
- d) El **Suelo de Protección Agrícola 2 de Regadío** comprende la zona de medianía baja del Municipio. Así, entre la parte inferior del Agrícola Tradicional y la Carretera General del Sur TF - 1 en la zona de Barranco Hondo. Aparece delimitado en el Plano de Ordenación Estructural de Clasificación General del Suelo.

### 2) Suelo Rústico de Protección de Infraestructuras. SRPI

- a) Suelo para el establecimiento de zonas de protección y de reserva que garanticen la funcionalidad de la infraestructuras viarias, de telecomunicaciones, energéticas, hidrológicas, de abastecimiento, saneamiento o análogos.
- b) Para el caso concreto del PGO de Candelaria, se refleja en el plano de Ordenación Estructural de Clasificación y Categorización de Suelo, el Suelo Rústico de Protección de Infraestructuras referido únicamente al viario y que comprende las vías con sus zonas de protección.

## C) CATEGORÍAS EN FORMAS TRADICIONALES DE POBLAMIENTO RURAL

Para el municipio de Candelaria se categoriza suelo en Asentamiento Rural.

### 1) Suelo Rústico de Asentamiento Rural AR

- a) Son los ámbitos de las entidades de poblamiento existentes, con mayor o menor grado de concentración, y con una ocupación y edificación del suelo para uso residencial unifamiliar, más o menos dispersa, que mantienen unas condiciones ambientales de carácter rural, y que no poseen ni las características ni la entidad suficientes para ser clasificados como suelo urbano. El objetivo es preservar su carácter rural, de manera que actúen como elementos reguladores e impidan la dispersión de la edificación en el Suelo Rústico General, concentrándola en estas zonas. Los suelos así definidos aparecen grafiados en los Planos de Ordenación Estructural de Clasificación y Categorización del Suelo y en los de Ordenación Detallada correspondientes.

b) Para el Municipio de Candelaria está conformado por los siguientes:

- **BARRANCO HONDO**
  - 1. C/ LOMO DEL PÁJARO.
- **IGUESTE**
  - 2. C/ CRUZ COLORADA
- **MEDIANÍA**
  - 3. C/ LA PUNTA
  - 4. C/ EL SIFÓN - LA FLORIDA
  - 5. C/ EL TAGORO
  - 6. C/ LA JURADA
  - 7. C/ LOMO DE JUAN DÍAZ
  - 8. C/ DE VENCE
  - 9. C/ SANTO DOMINGO
  - 10. C/ SUBIDA MALPAÍS
- **CTRA. GENERAL SUR - AUTOPISTA**
  - 11. C/ LOS OIGANOS

c) Los asentamientos están conformados por una zona delantera "edificable" vinculada al camino de acceso y otra parte trasera "no edificable" que está vinculada a la anterior a efectos de segregación. Sus condiciones y parámetros urbanísticos se definen en la Ordenación Detallada.

#### **D) SUELO RÚSTICO DE PROTECCIÓN TERRITORIAL SRPT**

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 del desarrollo urbanístico. Se delimitan como Suelo Rústico de Protección Territorial unas zonas, junto a Suelos Urbanos y entre Suelos Urbanizables y/o Rústicos, sin valores naturales o productivos, que por su localización y/o características admite tal categorización.

El PGO clasifica en los Planos de Ordenación Estructural como Suelo Rústico de Protección Territorial las siguientes zonas del municipio entre la Carretera General y la Autopista.

- 1) Campo de Fútbol Igueste Candelaria.
- 2) La Zona del Fuerte
- 3) El borde del Barranco de Aroba hasta el Camino de Aroba
- 4) El interior del Camino de La Rana.
- 5) Los interiores de los Caminos de Los Guirres y el Canario.
- 6) El borde este del Bco. del Encajonado
- 7) Los laterales del Camino del Lomo del Caballo.
- 8) Los frentes del acantilado del Morro junto al Círculo de Amistad.



### **Art. 2.2.3. Categorías de Suelo Urbanizable**

1. Integrarán el Suelo Urbanizable los terrenos que el planeamiento general urbanístico adscriba, mediante su clasificación, a esta clase de suelo por ser susceptibles de transformación, mediante su urbanización, en las condiciones y los términos que dicho planeamiento determine.
2. La clasificación deberá realizarse en forma tal que:
  - a) La superficie de los terrenos correspondientes, salvo determinación distinta del planeamiento de ordenación territorial, **sea contigua** y no presente solución de continuidad alguna respecto de la de los terrenos clasificados como Suelo Urbano y de acuerdo, en todo caso, con los criterios establecidos por las Normas Técnicas del Planeamiento Urbanístico.
  - b) Los aprovechamientos asignados por el planeamiento al conjunto de las diversas categorías de Suelo Urbanizable deberán **ser los precisos para atender los razonables crecimientos previsibles** de la demanda de carácter residencial, industrial, terciario y turístico, conforme a los criterios fijados por las Normas Técnicas de Planeamiento Urbanístico.
3. El Suelo Urbanizable establecido es el Sectorizado o el No Sectorizado, según se haya o no producido la delimitación de sectores.
4. **El Suelo Urbanizable Sectorizado Ordenado (SUSO)**, está directamente ordenado de forma pormenorizada por el Plan General que legitima la actividad de ejecución de los usos de carácter residencial, industrial o terciario.
5. **El Suelo Urbanizable Sectorizado No Ordenado (SUSNO)**, no está ordenado por el Plan General y precisa desarrolló posterior de Plan Parcial.  
Sin embargo, el Plan General ha ordenado de forma indicativa dichos sectores, al objeto de analizar su encaje con el entorno circundante, siendo de obligado cumplimiento sus condiciones específicas de ordenación y las medidas correctoras correspondientes.
6. **El Suelo Urbanizable No Sectorizado o Diferido** está constituido por el restante suelo no sectorizado ni turístico, ni estratégico. Constituye un futuro suelo de reserva para el desarrollo urbanístico y no puede ser desarrollado mientras no se desarrolle el resto de los sectores urbanizables, o se sectorice por la Administración Autonómica o el Cabildo Insular.

7. En función pues, del concepto del Suelo Urbanizable y de sus categorías, el Plan General de Candelaria hace la siguiente propuesta de **Suelos Urbanizables**:

✱ **SUELO URBANIZABLE**

**SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO ORDENADO RESIDENCIAL**

- **BARRANCO HONDO**
  1. SUSO - BH1 PRINGADO BAJO
- **MEDIANÍA**
  2. SUSO - M1 ARAYA
- **CARRETERA GENERAL DEL SUR - AUTOPISTA**
  3. SUSO - CA1 ISERCE 1
  4. SUSO - CA2 ISERCE 2
  5. SUSO - CA3 LA TEJINERA
  6. SUSO - CA4 AROBA
  7. SUSO - CA5 LOS MANGOS
  8. SUSO - CA6 EL GUIRRE
- **COSTA CANDELARIA**
  9. SUSO - C1 LA FUENTE
  10. SUSO - C2 PUNTA LARGA

**SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO NO ORDENADO RESIDENCIAL**

- **BARRANCO HONDO**
  11. SUSNO - BH2 BARRANCO HONDO
- **CARRETERA GENERAL DEL SUR - AUTOPISTA**
  12. SUSNO - CA7 ISERCE 3
  13. SUSNO - CA8 ISERCE 4
  14. SUSNO - CA9 EL FALSETE
  15. SUSNO - CA10 CANARIO 1
  16. SUSNO - CA11 CANARIO 2
  17. SUSNO - CA12 LOS OIGANOS
  18. SUSNO - CA13 LA TEJINERA
- **COSTA CANDELARIA**
  19. SUSNO - C3 SAMARINES
  20. SUSNO - C4 AFIRAMA 1
  21. SUSNO - C5 AFIRAMA 2

**SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO ORDENADO INDUSTRIAL**

- **CARRETERA GENERAL DEL SUR - AUTOPISTA**
  22. SUSOI - CA17 LOMO DEL CABALLO INDUSTRIAL
  23. SUSOI - CA18 ISERCE INDUSTRIAL

**SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO DIFERIDO SUNS - D**

24. SUNS - D - CA14 GUAJA
25. SUNS - D - CA15 IGUESTE CALETILLAS
26. SUNS - D - CA16 CAMINO DEL MONDONGO
27. SUNS - D - C6 UNELCO



#### Art. 2.2.4. Categorías de Suelo Urbano

1. El suelo clasificado como Urbano, según el grado de ejecución del planeamiento y de la consolidación edificatoria, y de acuerdo a la definición realizada en el artículo 2.2.1 de estas Normas, se divide en las siguientes categorías:
  - **Suelo Urbano Consolidado (SUCU)**, integrado por aquel Suelo Urbano que el Plan General de Ordenación incluye en esta categoría por contar con los servicios previstos en los apartados a)1 del artículo 50 y 1a) del artículo 51 del TRLoncleac'00. En esta categoría de suelo, el Plan General distingue, el SUCIC, de Interés Cultural, por contar con elementos de Patrimonio Arquitectónico o Etnográfico, forme o no parte de conjuntos y estén o no declarados Bienes de Interés Cultural. El PGO incluye en esta categoría los siguientes ámbitos reflejados en el Plano de Ordenación Estructural de Clasificación y Categorización del Suelo y en los de Ordenación Detallada correspondientes:
    - Casco de Candelaria
    - El Barrio de La Jiménez y La Sabina, en Igueste.
  - **Suelo Urbano No Consolidado (SUNCU)**, integrado por el restante suelo urbano.

#### Art. 2.2.5. Ámbitos Urbanísticos de Ordenación.

1. El Plan General delimita ámbitos urbanísticos de ordenación dentro del Suelo Urbano, del Urbanizable, y en supuestos concretos del Suelo Rústico, a los efectos de definir de forma comprensible y sistemática las determinaciones de planeamiento aplicables a terrenos, con régimen específico o diferenciable, o con regulación homogénea, bien las relativas a la ordenación pormenorizada o las establecidas para su posterior concreción a través de los pertinentes instrumentos de planeamiento de desarrollo.
2. Los ámbitos urbanísticos se delimitan en los correspondientes Planos de Ordenación Pormenorizada y en el Plano de Ámbitos de Gestión, y su regulación específica se contiene en estas Normas y en las Normas Urbanísticas del Plan Operativo (Normativa Detallada), así como en los Documentos de Ámbitos de Gestión.

#### Art. 2.2.6. Ámbitos de Ordenación en Suelo Urbano.

1. **Áreas de Ordenación :**
  - Todo el suelo urbano se divide en Áreas de Ordenación, a los efectos de sistematizar las determinaciones que el planeamiento establece para cada ámbito o núcleo diferenciable. La delimitación de las Áreas se ha realizado atendiendo al reconocimiento de los núcleos preexistentes, de los que provienen de actuaciones urbanísticas desarrolladas en ejecución del planeamiento, y los que conforman físicamente ámbitos unitarios o tienen un similar tratamiento en cuanto a su ordenación.
  - Vienen a coincidir con los asentamientos tradicionales, barrios u operaciones urbanísticas convencionales ya ejecutadas.
  - Estas Áreas de Ordenación pueden incluir Suelos Urbanos Consolidados y Suelos Urbanos no Consolidados, en cuyo caso se delimita también el ámbito de gestión correspondiente. Se utilizan a su vez para el cálculo de la capacidad techo del Plan General

## **2. Ámbitos sujetos a Planeamiento de Desarrollo.**

- En los supuestos de Suelo Urbano No Consolidado, o que precisa de un estudio específico para su correcta ordenación o para la adaptación de la misma, o bien cuando resulta necesaria la mejora de las condiciones ambientales del medio urbano o cuando deben regularse aspectos de carácter sectorial, el Plan General delimita ámbitos sujetos a planeamiento de desarrollo, para el desarrollo de su ordenación a través de Planes Parciales, Especiales o Estudios de Detalle, estableciendo en la ficha correspondiente las determinaciones, instrucciones y recomendaciones, en su caso, para la formulación de tales instrumentos.
- Estas Áreas de Ordenación pueden incluir Suelos Urbanos Consolidados y Suelos Urbanos No Consolidados, en cuyo caso se delimita también el ámbito de gestión correspondiente (Actuaciones Urbanísticas Aisladas y Unidades de Actuación).

### **Art. 2.2.7. Ámbitos de Ordenación en Suelo Urbanizable.**

#### **1. Sectores**

- Cada uno de los sectores de Suelo Urbanizable delimitados se consideran ámbitos de ordenación, tanto los ya ordenados como los no ordenados sujetos a planeamiento de desarrollo. Su delimitación se expresa gráficamente en los correspondientes Planos de Ordenación. Sus respectivos usos característicos se establecen tanto en dichos planos como en las fichas correspondientes del Fichero de Ámbitos de Gestión del Plan.

#### **2. Polígonos**

- Este PGO denomina "Polígonos" a las Unidades de Actuación en las que el planeamiento divide un sector de Suelo Urbanizable de conformidad con el art. 21.2 b) del Reglamento de Gestión y Ejecución del Sistema de Planeamiento de Canarias, para distinguirlas de las que se establecen en los Suelos Urbanos No Consolidados. De este modo, al objeto de facilitar la gestión se posibilita subdividir el ámbito de un Sector Urbanizable en polígonos de gestión independiente con las condiciones que se establezcan en el Documento de Ámbitos de Gestión. Bien pueden venir definidas por el Plan o bien podrán plantearse al Ayuntamiento con las correspondientes condiciones urbanísticas y administrativas que procedan.

### **Art. 2.2.8. Áreas de Ordenación de Suelo Rústico.**

#### **1. Áreas de Espacios Naturales Protegidos.**

- En los Planos de Ordenación Estructural se diferencia de forma clara y precisa los terrenos sujetos a un régimen de protección ambiental declarado legalmente, por lo que su ordenación será la que establezcan los pertinentes instrumentos ambientales o de ordenación de los recursos naturales. Hasta que se produzca la entrada en vigor de dichos instrumentos será de aplicación con carácter transitorio lo establecido en estas normas.

#### **2. Áreas de Asentamientos Rurales**

- En el Plano de Ordenación Estructural de Clasificación y Categorización del Suelo y en los correspondientes de Ordenación Pormenorizada, así como en el Documento Anexo de Asentamientos Rurales, se delimitan los suelos rústicos categorizados como Asentamientos Rurales, estableciéndose la ordenación pormenorizada de los mismos y definiéndose asimismo en el Plano de Ámbitos de Gestión las Actuaciones Urbanísticas Aisladas de que sean objeto.



**3. Áreas de Protección de Infraestructuras, Dotaciones, Equipamientos y Parques Periurbanos.**

- Los terrenos de Suelo Rústico adscritos a la categoría de Protección de Infraestructuras o calificados como Dotaciones, Equipamientos y Parques Periurbanos se consideran áreas de ordenación y su regulación se contiene en estas Normas, en los Ámbitos de Gestión en Suelo Rústico y en la legislación sectorial que resulte de aplicación en cada caso.

**4. Áreas de Tramos de Ordenación Litoral.**

- Tienen carácter de Áreas de Ordenación y se definen en los Planos de Ordenación Detallada y en el documento de Ámbitos de Gestión.

**Art. 2.2.9. Ámbitos de Sistemas Generales de carácter Estructural**

1. Los Sistemas Generales constituyen los elementos del modelo de organización y de la estructura general de la ordenación urbanística que el Plan General define para el Municipio.
2. Según su relevancia en el territorio, los Sistemas Generales se dividen en tres niveles:
  - **Sistemas Insulares**, cuando su incidencia en la ordenación del territorio es de carácter insular.
  - **Sistemas Comarcales**, cuando inciden a nivel comarcal.
  - **Sistemas Municipales o Locales**, cuando su incidencia se circunscribe al término municipal o a una zona del mismo respectivamente.
3. Constituyen los Sistemas Generales del Municipio y aparecen reflejados en los correspondientes Planos de Ordenación Estructural, el conjunto de las siguientes redes:
  - Red Viaria.
  - Red de Abastecimiento y depósitos.
  - Red de Saneamiento y Pluviales.
  - Red de alta y baja tensión.
  - Red de telefonía.

Teniendo carácter de Sistema General los que estructuran o conectan sectores.

4. Los Sistemas Insulares y Comarcales definidos por el Plan General forman parte de su ordenación estructural. En el Plano de Ordenación relativo a la Estructura General se definen tales sistemas, con independencia de la clase de suelo a la que se adscriben, cumpliendo con lo establecido en la legislación urbanística.
5. En los Sistemas Generales de red viaria se consideran incluidos en su ámbito los terrenos destinados a áreas ajardinadas que lo bordean, cuya finalidad se expresa en las Normas Urbanísticas o en la legislación sectorial de aplicación.
6. Salvo los Sistemas de Carácter Insular, el resto de los Sistemas Generales Comarcales o Locales, están adscrito a algún Suelo Urbanizable o Urbano No Consolidado, siendo criterio de este PGO que dichos ámbitos asuman la cesión de suelo y su correspondiente urbanización.

## **TÍTULO TERCERO. RÉGIMEN DEL SUELO RÚSTICO**

### **Capítulo 1. Determinaciones Generales**

#### **Art. 3.1.1. Derechos y Deberes de los propietarios de Suelo Rústico.**

1. En suelo rústico, el contenido del derecho de propiedad, comprenderá:
  - a) En todo caso, la realización de los actos precisos para la utilización y explotación agrícola, ganadera, forestal, cinegética o análoga que correspondan, conforme a su naturaleza y mediante el empleo de medios que no comporten la transformación de dicho destino, en los términos que se precisen reglamentariamente.  
Los trabajos e instalaciones que se lleven a cabo en los terrenos estarán sujetos a los límites de la legislación civil y la administrativa aplicable por razón de la materia y deberán realizarse, además, de conformidad con la ordenación aplicable.
  - b) La realización de obras y construcciones y el ejercicio de usos y actividades que, excediendo lo previsto en el número anterior, se legitimen expresamente por la ordenación de acuerdo con las previsiones de la ley.
2. Sin perjuicio de otros deberes establecidos legalmente, los propietarios de suelo rústico tendrán los deberes de conservar y mantener el suelo y, en su caso, su masa vegetal, en las condiciones precisas para evitar riesgos de erosión o incendio o para la seguridad o salud públicas y daños o perjuicios a terceros o al interés general, incluidos los de carácter ambiental y estético; así como de usarlo y explotarlo de forma que se preserven en condiciones ecológicas y no se produzca contaminación indebida de la tierra, el agua y el aire, ni tengan lugar inmisiones ilegítimas en bienes de terceros.
3. Cuando la ordenación permita otorgar al suelo rústico aprovechamiento en edificación de naturaleza residencial, industrial, turística o de equipamiento, el propietario tendrá el derecho a materializarlo en las condiciones establecidas por dicha ordenación, previo cumplimiento de los deberes que ésta determine y, en todo caso, el pago de un canon cuya fijación y percepción corresponderá a los Municipios por cuantía mínima del cinco y máxima del diez por ciento del presupuesto total de las obras a ejecutar. Este canon podrá ser satisfecho mediante cesión de suelo en los casos en que así lo determine la Administración Municipal de Candelaria.
4. Cuando el aprovechamiento edificatorio otorgado por la ordenación urbanística fuera por tiempo limitado, éste nunca podrá ser inferior al necesario para permitir la amortización de la inversión y tendrá carácter prorrogable.
5. En cualquier caso, para materializar el aprovechamiento en edificación permitido en suelo rústico, se deberá:
  - a) Asegurar la preservación del carácter rural del suelo y la no formación de asentamientos no previstos, así como la adopción de las medidas precisas para proteger el medio ambiente y mantener el nivel de calidad de las infraestructuras y los servicios públicos correspondientes.
  - b) Garantizar la restauración, a la finalización de la actividad, de las condiciones ambientales de los terrenos y de su entorno inmediato.

- c) Asegurar la ejecución de la totalidad de los servicios que demanden las construcciones e instalaciones autorizadas. En particular y hasta tanto se produce su conexión con las correspondientes redes generales, las viviendas y granjas, incluso las situadas en asentamientos, deberán disponer de depuradoras o fosas sépticas individuales, quedando prohibidos los pozos negros.
- d) Asegurar la ejecución y mantenimiento de las actividades o usos que justifiquen la materialización del aprovechamiento en edificación y, en especial, la puesta en explotación agrícola y el funcionamiento de los equipamientos.

### **Art. 3.1.2. Determinaciones de ordenación de directa aplicación y de carácter subsidiario.**

1. Todo acto de aprovechamiento y uso del suelo rústico deberá respetar las siguientes reglas:
  - a) En los lugares de paisaje abierto y natural, sea rural o marítimo o en las perspectivas que ofrezcan los conjuntos urbanos históricos, típicos o tradicionales y en las inmediaciones de carreteras y caminos de carácter pintoresco, no se permitirá la construcción de cerramientos, edificaciones u otros elementos cuya situación o dimensiones limiten el campo visual o desfiguren sensiblemente las perspectivas de los espacios abiertos terrestres, marítimos, costeros o de los conjuntos históricos o tradicionales.
  - b) No podrá realizarse construcción alguna que presente características tipológicas o soluciones estéticas propias de las zonas urbanas y, en particular, las viviendas colectivas; los edificios integrados por salón en planta baja y vivienda en la alta, y los que presenten paredes medianeras vistas.
  - c) Las construcciones o edificaciones deberán situarse en el lugar de la finca menos fértil o idónea para el cultivo, salvo cuando provoquen un mayor efecto negativo ambiental o paisajístico.
  - d) No será posible la colocación y el mantenimiento de anuncios, carteles, vallas publicitarias o instalaciones de características similares, pudiendo autorizarse exclusivamente los carteles indicativos o informativos con las características que fije, en cada caso, la Administración competente.
  - e) Ninguna edificación podrá superar las dos plantas por cualquiera de sus fachadas.
  - f) Todas las construcciones deberán estar en armonía con las tradicionales en el medio rural canario y, en su caso, con los edificios de valor etnográfico o arquitectónico que existieran en su entorno cercano.
  - g) Las edificaciones deberán presentar todos sus paramentos exteriores y cubiertas totalmente terminadas, empleando las formas, materiales y colores que favorezcan una mejor integración en el entorno inmediato y en el paisaje.
2. En defecto de determinaciones expresas del planeamiento de ordenación, las construcciones y edificaciones deberán observar las siguientes reglas:
  - a) Ser adecuadas al uso y la explotación a los que se vinculen y guardar estricta proporción con las necesidades de los mismos.
  - b) Tener el carácter de aisladas.
  - c) Respetar un retranqueo mínimo de tres metros a linderos.
  - d) No exceder de una planta con carácter general ni de dos en los asentamientos rurales existentes, medidos en cada punto del terreno que ocupen.
  - e) No emplazarse en terrenos cuya pendiente natural supere el 50 por ciento.



- f) Los proyectos para su edificación contendrán específicamente la solución adoptada para la absorción y reutilización de las materias orgánicas, que en ningún caso podrán ser vertidas a cauces ni bordes de caminos.
- g) Se prohíbe expresamente cualquier tipo de vertido, basura o escombros, debiendo cualquier tipo de actuación proceder a retirar cualquier resto una vez finalizada la obra.
- h) No podrá realizarse ni autorizarse en ninguna de las categorías de suelo rústico, además de los usos y actividades prohibidos por los instrumentos de ordenación, los actos que comporten riesgo para la integridad de cualquiera de los valores objeto de protección.

### **Art. 3.1.3. Usos, actividades y construcciones autorizables.**

1. En Suelo Rústico, los usos, actividades y construcciones permisibles serán los de carácter agrícola, ganadero, forestal, extractivo y de infraestructuras. Excepcionalmente podrán permitirse los usos industriales, residenciales, turísticos y de equipamiento y servicios que se integren en actuaciones de interés general y se definan para cada categoría de suelo en esta Normativa.
2. En los usos, actividades y construcciones a que se refiere el número anterior, se entenderán siempre incluidos los de carácter accesorio o complementario que sean necesarios de acuerdo con la legislación sectorial que sea de aplicación.
3. Reglamentariamente se precisarán las condiciones urbanísticas de los diferentes usos y actividades, así como de sus construcciones e instalaciones, y se definirán los requisitos sustantivos y documentales que deberán cumplir, en cada caso, los proyectos técnicos y los estudios de impacto territorial exigibles para su viabilidad.
4. Los usos agrícola, ganadero y forestal, que se regularán, en su caso, por la legislación específica, comprenderán las actividades, construcciones e instalaciones necesarias para las explotaciones de tal carácter y deberán guardar proporción con su extensión y características, quedando vinculadas a dichas explotaciones.
5. El uso extractivo comprenderá las construcciones e instalaciones estrictamente indispensables para la investigación y obtención de recursos minerales o hidrológicos.
6. El uso de infraestructuras comprenderá 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, aguas, energía u otros, las telecomunicaciones, la depuración y potabilización, el tratamiento de residuos u otros análogos que se precisen reglamentariamente.
7. El uso residencial comprenderá las construcciones e instalaciones fijas, móviles o desmontables destinadas a vivienda unifamiliar, que deberán cumplir los siguientes requisitos:
  - a) Situarse en terrenos calificados como Asentamientos Rurales o Agrícolas, salvo las excepciones que se establezcan reglamentariamente para posibilitar la adecuada vigilancia en los Espacios Naturales Protegidos o de instalaciones legitimadas mediante Proyectos de Actuación Territorial o aquellas viviendas ligadas a Equipamientos Estructurantes calificadas por este Plan General.

- b) Constituir la finca que les otorgue soporte una unidad apta para la edificación, quedando en su integridad vinculada legalmente a la vivienda autorizada.
- 8. Además, con carácter general y en las condiciones y precisadas por el planeamiento, serán posibles los siguientes actos:
  - a) La rehabilitación para su conservación, incluso con destino residencial, de edificios de valor etnográfico o arquitectónico, aun cuando se encontraran en situación de fuera de ordenación, pudiendo excepcionalmente incluir obras de ampliación indispensables para el cumplimiento de las condiciones de habitabilidad.
  - b) La reconstrucción, mediante Proyecto de Actuación Territorial, de edificios en situación de fuera de ordenación que resulten afectados por una obra pública.

#### **Art. 3.1.4. Actuaciones de Interés General.**

- 1. En el artículo 3.1.11. se determinan las Condiciones Generales y las Medidas Correctoras para las Calificaciones Territoriales y los Proyectos de Actuación Territorial de las actuaciones de carácter dotacional de equipamientos y servicios, industrial y turístico susceptibles de poder ser objeto de un Proyecto de Actuación Territorial en suelo rústico.
- 2. Las actuaciones de carácter industrial podrán incluir:
  - a) Los depósitos al aire libre de materiales, maquinaria y vehículos.
  - b) Las instalaciones industriales que requieran emplazarse alejadas de otros usos y construcciones por su singular peligrosidad o molestia o que con carácter imprescindible exijan su ubicación junto a una explotación minera o agrícola cuyos productos procesen.
- 3. Las actividades dotacionales, de equipamiento y de servicios comprenderán:
  - a) Las dotaciones y los equipamientos necesarios para la prestación de servicios de interés social, como las instalaciones para la defensa o seguridad pública y las culturales, docentes, científicas, asistenciales, religiosas, funerarias y similares.
  - b) Las instalaciones recreativas, deportivas o de equipamiento.
  - c) Las áreas de servicio de carreteras.
- 4. Las actividades turísticas comprenden los establecimientos turísticos con equipamiento complementario y los centros recreativos destinados a actividades de ocio o deportivas, que requieran su emplazamiento en el medio rústico. El número de plazas alojativas incluidas en estos establecimientos deberá adecuarse a la capacidad de uso de las instalaciones que complementen.
- 5. Pueden ser objeto de Calificación Territorial, sin requerir un Proyecto de Actuación Territorial habilitante, siempre que estén previstos en el planeamiento y en los términos que éste establezca los siguientes usos:
  - 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.

#### **Art. 3.1.5. Limitaciones de Carácter Sectorial.**

1. Los instrumentos de desarrollo, las infraestructuras, los edificios y los usos o actividades a implantar en ellos, deberán cumplir con la legislación y reglamentación sectorial aplicable en cada caso.
2. Los usos, edificios e instalaciones existentes o que se proyecten en las zonas de dominio público marítimo – terrestre y en sus servidumbres se ajustarán a lo dispuesto en el Título II, Capítulo II, y en el Título III, Capítulo I de la Ley de Costas, y en los preceptos correspondientes de su Reglamento.  
La ordenación urbanística de los terrenos incluidos en la zona de influencia respetará las exigencias de protección del dominio público marítimo – terrestre, en las siguientes condiciones:
  - Previendo la servidumbre de tránsito, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 27 de la Ley de Costas.
  - Respetando la servidumbre de acceso al mar a que se refiere el artículo 28 de la Ley de Costas.
  - Evitando la formación de pantallas arquitectónicas y la acumulación de volúmenes en contra de lo establecido en el artículo 30 de la Ley de Costas y 38 de su Reglamento.
  - Las instalaciones de tratamiento de aguas residuales y los colectores paralelos a la costa cumplirán lo previsto en el artículo 44.6 de la Ley de Costas.
3. Los usos e instalaciones en las zonas de dominio público de carreteras y transportes terrestres y sus servidumbres se ajustarán a la legislación aplicable.
4. Los ámbitos de los Bienes de Interés Cultural del Patrimonio Histórico declarados como tales en aplicación de la Ley 4/1999, de Patrimonio Histórico de Canarias, producirá los efectos regulados en dicho texto legal según el bien protegido de que se trate.
5. Los cauces quedan regulados por la Ley 12/1990 de julio de Aguas de Canarias, Decreto 152/1990, de 31 de julio, de la Consejería de Obras Públicas, Viviendas y Aguas, por el que se aprueban las normas provisionales reguladoras del Régimen de Explotación y Aprovechamiento del Dominio Público Hidráulico para captaciones de aguas o para utilización de cauces, Reglamento de Dominio Público Hidráulico en Canarias, el Plan Hidrológico Insular de Tenerife (PHI), así como el Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de Julio Texto Refundido de la Ley de Aguas y su Reglamento, con carácter supletorio de los anteriores.
6. Desde el punto de vista Ambiental se ha de estar a lo dispuesto por el Catálogo de Especies Amenazadas de Canarias (Decreto 151/2001), de 23 de julio), en concreto en lo referente al artículo 4 sobre protección de especies catalogadas y el artículo 7 sobre autorizaciones administrativas; y la Orden de 20 de febrero de 1991, sobre protección de especies de la flora vascular silvestre de la Comunidad Autónoma de Canarias en cuanto a lo dispuesto sobre prohibición y/o autorización para el arranque, recogida, corta y desraizamiento de las plantas incluidas en los anexos.

### Art. 3.1.6. Régimen General del Suelo Rústico.

1. El régimen general del Suelo Rústico es el resultante de la regulación contenida en los preceptos aplicables de las legislaciones urbanística, ambiental y sectorial, y en las determinaciones y condiciones que se establecen en estas Normas, con carácter general o en relación a las distintas categorías en que se califican los terrenos de esta clase de suelo.
2. En cualquier caso, el Suelo Rústico deberá utilizarse de la forma que corresponda según su calificación y sus valores naturales, culturales, paisajísticos, productivos o de carácter territorial e infraestructural, sólo permitiéndose los usos admitidos en cada categoría de Suelo Rústico, con las limitaciones y condiciones establecidas en este Plan General y en la legislación urbanística y sectorial aplicable.
3. Los propietarios del suelo rústico tendrán con carácter general los deberes establecidos legalmente y, en cualquier caso, los siguientes:
  - Conservar y mantener el suelo en las condiciones precisas para evitar riesgos de erosión, incendio o daños o perjuicios de carácter ambiental y paisajístico.
  - Usar o explotar el suelo de acuerdo a su categoría y destino, realizando – en su caso – las plantaciones y los trabajos y obras necesarios para ello y para mantener el equilibrio ecológico y/o agrológico.
4. Las determinaciones concretas sobre la calificación por categorías del Suelo Rústico se contienen en el Plano de Ordenación Estructural de la Clasificación del Suelo, definiéndose además la ordenación pormenorizada de los Asentamientos Rurales en los Planos de Ordenación correspondientes y en el documento Anexo de Asentamientos Rurales.
5. El régimen general del Suelo Rústico podrá concretarse respecto a un ámbito determinado a través – en su caso – de los instrumentos de desarrollo de la ordenación previstos en la legislación urbanística, ambiental o sectorial, en el planeamiento insular o en este Plan General.
6. En las edificaciones podrán permitirse obras de mantenimiento, consolidación o reforma, siempre que se adecuen a estas Normas y obtengan la pertinente licencia, permitiéndose los usos existentes autorizados con anterioridad, salvo los expresamente prohibidos por la legislación urbanística, ambiental o sectorial.

### Art. 3.1.7. Segregaciones en Suelo Rústico.

1. La segregación o división de fincas en suelo rústico, está condicionada al cumplimiento de las dimensiones mínimas requeridas según la categoría de suelo de que se trate, siendo de aplicación lo establecido por la legislación urbanística y sectorial aplicable en razón de la materia, además de las determinaciones contenidas al respecto en estas Normas.
2. Se consideran indivisibles los terrenos en los que concurra alguna de las siguientes circunstancias:

- Los que tengan unas dimensiones inferiores o iguales a las determinadas como mínimas, salvo que se adquirieran simultáneamente con la finalidad de agruparlos y formar una nueva finca con las condiciones mínimas exigibles.
  - Los que tengan asignada una edificabilidad en función de la superficie y esté materializada toda la correspondiente a dicha superficie.
  - Los vinculantes o afectados a las construcciones o edificaciones autorizadas sobre ellos, cuando la superficie que quedaría determinada como resto no permitiera dichas edificaciones o construcciones.
3. Quedan prohibidas las segregaciones o divisiones de fincas inferiores a la unidad mínima de cultivo, esto es 10.000 metros cuadrados, salvo en los asentamientos rurales.

#### **Art. 3.1.8. Prohibición y Prevención de Parcelaciones.**

1. Por la propia naturaleza del suelo rústico no incluido en Asentamientos Rurales, quedan expresamente prohibidas las parcelaciones de terrenos, entendiéndose por parcelación la división, segregación o fraccionamiento de una finca en dos o más parcelas inferiores a las permitidas por el planeamiento o por la legislación urbanística y sectorial aplicable, incluso aunque no pretendan dar lugar a la formación de nuevos núcleos de población.
2. La consideración o presunción de la existencia de una parcelación en suelo clasificado como rústico llevará aparejada la denegación de las licencias que se hubieran solicitado, incluso aunque cuenten con previa autorización de la Administración competente, así como la suspensión de cualquier otra licencia que se solicite y la paralización inmediata de las obras y de cuantas otras intervenciones se hubieran iniciado. Todo ello sin perjuicio de la incoación de los pertinentes expedientes de disciplina urbanística y los de carácter sancionador, previstos por la legislación urbanística.
3. El acto administrativo de incoación de expediente de infracción urbanística por parcelación ilegal en suelo rústico deberá incluir necesariamente la solicitud al Registrador de la Propiedad de anotación preventiva de la existencia de tal expediente, requiriéndole que tal anotación surta efectos de prohibición absoluta de disponer, tal y como permite la legislación hipotecaria y en los términos establecidos de la misma.
4. El Ayuntamiento, a la entrada en vigor del Plan General remitirá escrito al Colegio de Notarios y Registradores de la Propiedad correspondientes, notificando la regulación contenida en el instrumento de planeamiento sobre las condiciones de parcela mínima en las categorías de suelo rústico en las que se establece tal determinación y las zonas del municipio calificadas con tales categorías, acompañando copia diligenciada del Plano de Clasificación de Suelo.

#### **Art. 3.1.9. Medidas Correctoras en Suelo Rústico.**

- Protección y Potenciación de las comunidades vegetales originales.
- Preservación de los suelos fértiles y control de la erosión.
- Fomento de las prácticas agrícolas tradicionales y mantenimiento del abanclado de piedra.
- Protección de los bordes y cauces de barrancos.
- Protección de los bienes culturales y arqueológicos.
- Protección de los suelos de interés natural y costero.
- Concentración de la edificación en los bordes de los caminos de los Asentamientos Rurales.

- Eliminación y enterramiento de los tendidos aéreos infraestructurales.
- Protección y mejora de la red de caminos tradicionales.
- Prohibición de extracciones de material minero.
- Mantenimiento de la vegetación existente de interés.
- Evitar movimientos de tierras innecesarios, respetando la orografía del terreno, no generando nunca excedentes.

#### **Art. 3.1.10. Condiciones del Cauce Hidráulico de Barranco cuando atraviese Suelo Rústico.**

En aquellos suelos rústicos de cualquier categoría que sean atravesados por cauces hidráulicos:

- a) Se garantizará la función de Drenaje Territorial de los suelos susceptibles de soportar avenidas, considerando – con carácter indicativo – como mínimo de 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 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 sólo aquellas obras de interés público que tengan autorización previa del Consejo Insular de Aguas de Tenerife.  
Asimismo las obras en los márgenes requerirán la previa autorización administrativa del Consejo Insular de Aguas de Tenerife, y se ajustarán a las determinaciones del Plan Hidrológico Insular.
- c) Las Propuestas de Canalización o Actuación sobre los cauces deben ser objeto de Autorización Administrativa por parte del Consejo Insular de Aguas de Tenerife.

#### **Art. 3.1.11. Condiciones Generales de las Calificaciones Territoriales y de los Proyectos de Actuación Territorial.**

1. Los usos, actividades y construcciones autorizables y las actuaciones de interés general, vienen reguladas por los artículos 66 y 67 de la LOTENC 1/2000, si bien no se precisa exactamente cuales de ellas son objeto de Calificación Territorial o de Proyecto de Actuación Territorial.
2. Con carácter general, serán objeto de Calificación Territorial aquellos usos y actividades y construcciones propias del tipo de suelo rústico donde se inserten y sus usos complementarios y serán objeto de Proyecto de Actuación Territorial aquellos usos no propios del suelo rústico pero de interés general, de carácter dotacional, de equipamientos y servicios, industrial y turístico que por razones de diversa índole y de manera justificada tengan que localizarse en Suelo Rústico.
3. Dentro del Término Municipal podrán viabilizarse aquellos usos, actividades y construcciones ya sea por CT o PAT, en aquellas categorías de suelo rústico donde dichos usos los posibilite la Normativa Estructural del PGO, el PIOT y/o la LOTENC 1/2000, o las posibles modificaciones de planeamiento o legislación que determine o aclare la posible localización de dicho uso o construcción.
4. Con carácter general se establecen las siguientes condiciones específicas y medidas correctoras para la implantación en suelo rústico de los usos y construcciones que se viabilicen vía CT o PAT:

- Localizarse en los terrenos de menor interés agrológico sin que su implantación comprometa o desfigure el paisaje de la zona.
- Adaptarse en la medida de lo posible a la topografía de la zona evitando movimientos de tierra innecesarias evitando excedentes de material.
- Mantener la vegetación de interés de la finca en cuestión integrándola en el diseño de la actuación.
- Seguir los mismos criterios de abancalamiento planteadas para el suelo rústico en general, bien con bancales de piedra que no superen los 4 m. de altura o bien con talud revegetado y calzado con murete de piedra.
- Las construcciones seguirán las pautas de la arquitectura rural de la zona integrándose en el medio.
- Ninguna construcción podrá superar las 2 plantas de altura, ni los 7,00 m medidos desde el terreno exterior. En caso de precisar mayores alturas, se soterrará en el terreno.
- La disposición de las diferentes edificaciones dentro de la parcela, se retranquearán al menos 5 m. a lindero y 10 m. del viario de acceso.
- Se ejecutarán con materiales duraderos y de fácil conservación de carácter natural en colores y acabados similares al entorno.
- Las edificaciones tendrán carácter aislado y el conjunto de las mismas se fragmentarán en volúmenes aislados, no superando el mayor de ellos una ocupación de 600 m<sup>2</sup>, componiéndose al modo de los caseríos tradicionales, preferiblemente con cubiertas inclinadas.
- Con carácter orientativo la edificabilidad máxima asignable a una finca en suelo rústico no superará los 0,20 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, debiéndose en cualquier caso y en función del uso a introducir justificar de manera expresa dicho parámetro, tanto en consonancia con la actividad en si como con el lugar en el que se inserte.  
Se permiten mayores edificabilidades siempre el Planeamiento General para el concreto uso que plantee lo justifique en relación al aprovechamiento del suelo, no superando su ocupación en planta más del 40% de la superficie de la parcela.
- Los bordes de la finca que eleven su cota del terreno y que lindan con suelo rústico de protección ambiental (barrancos, acantilados, etc) se resolverán con murados de piedras, evitando cualquier tipo de vertido o afección al medio natural.
- Se propone realizar el cerramiento de la finca mediante elementos ligeros y fácilmente desmontables complementados con vegetación, salvo que por cuestiones de adaptación al lugar concreto por sus valores paisajísticos o patrimoniales se opte por otra solución arquitectónica que deberá estar expresamente justificada.
- Al objeto de suavizar la implantación de las edificaciones en el lugar, se procederá a disponer arbolado de porte, tanto en los bordes del perímetro delimitado, como en los saltos interiores de los diferentes aterrazamientos, con el arbolado propio o tradicional de la zona.
- Cualquier actuación dispondrá de una vía de acceso preexistente para garantizar su accesibilidad, permitiéndose su acondicionamiento y mejora. Sólo en circunstancias excepcionales y de forma justificada se permite la apertura o prolongación de caminos, siempre que las mismas no impliquen un impacto significativo.
- La implantación de cualquier uso o construcción conlleva el compromiso de asumir las correspondientes servicios infraestructurales y sus acometidas a las redes de servicios más próximas, debiéndose todas ellas soterrar, salvo que su enterramiento conlleve un impacto mayor, extremo éste que deberá justificarse expresamente.

## Capítulo 2. Condiciones de las intervenciones en Suelo Rústico

### Art. 3.2.1. Intervenciones sobre la Estructura de Propiedad.

#### 1. Rectificaciones de linderos

- a) Suponen el ajuste de los bordes de dos fincas colindantes a fin de mejorar el aprovechamiento de cada una de ellas o su adecuación a elementos preexistentes.
- b) Se posibilitan ajustes hasta el 10% de la superficie de las fincas originales.

#### 2. Segregación de fincas

- a) Se considera segregación al acto de dividir una finca rústica en dos o más fincas.
- b) La finca mínima resultante a efectos de autorizar segregaciones en **Suelo Rústico no incluido en Asentamiento Rural**, deberá tener 10.000 m<sup>2</sup>, asimilable a la unidad mínima de cultivo. En caso de que las Directrices de Ordenación Agraria o Plan Territorial Especial varíen dicha superficie, se adaptará a la misma.

#### 3. Agrupación de fincas

- a) Se considera agrupación al acto de unir una o más fincas.
- b) Se posibilita en **Suelo Rústico**, agrupar fincas de cualquier dimensión, justificando la mejora de la explotación.

### Art. 3.2.2. Movimientos de Tierras

#### 1. Roturación

- a) Consiste en el labrado de la capa de tierra fértil para prepararla para el cultivo.
- b) Se posibilita directamente en terrenos ya preparados sin requerir calificación territorial ni licencia municipal.

#### 2. Desbroce o explanación.

- a) Consiste en la eliminación del terreno natural para prepararlo para el cultivo u otras finalidades propias del suelo agrícola, al objeto de convertir un terreno en otro sensiblemente plano, permitiéndose mover el terreno en un fondo máximo de 50 cm.
- b) Es una labor previa que puede conllevar otro tipo de movimientos de tierra posteriores y que exige Calificación Territorial por parte municipal y licencia municipal.
- c) A partir de 5 Ha de superficie exige estudio de impacto ambiental.

#### 3. Aporte de tierras

- a) Consiste en añadir nuevo material edáfico a un terreno de cultivo al objeto de aumentar su fertilidad.
- b) Se posibilita directamente en suelos abancalados existentes con licencia municipal debiendo justificar la procedencia del material.
- c) Cuando va ligado a nuevos abancalamientos formará parte de dicha intervención.

#### 4. Abancalamiento

- a) Consiste en la conversión de un terreno en pendiente en terrazas sensiblemente horizontales mediante extracciones y rellenos, tanto para la actividad agrícola como para otros usos compatibles con dicha categoría de suelo.

- b) Con carácter general se tenderá a mantener la estructura de bancales existentes, dado su interés agrícola, paisajístico y ecológico. Se posibilita en el SRPA1, simplificar la estructura de bancales existentes, manteniendo en cualquier caso el grueso de los murados de piedra.
- c) Con carácter general se tenderá a adaptarse a la orografía existente, evitando movimientos de tierra innecesarios.
- d) Para la creación de nuevos abancalamientos se plantean dos modalidades de remates de borde: murados de piedra o taludes calzados, en base a las siguientes condiciones:

- No se podrá modificar la rasante del terreno original en más de 4,00 m por encima o por debajo del terreno original.
- No podrán existir alturas de muros o taludes en bordes o interiores de más de 4,00 m de alto. Las situaciones singulares de paso de vaguadas o similares, deberán justificarse y en su caso escalonarse.
- Para la instalación de elementos infraestructurales donde técnicamente se requiera mayor altura, podrán superarse las alturas de muros o taludes, si bien deberá justificarse expresamente, poniendo las correspondientes medidas correctoras al objeto de minimizar su impacto.
- Los murados de piedra se realizarán con piedra natural, prohibiéndose expresamente los hormigonados o elementos artificiales.
- Los taludes en caso de optarse por esta modalidad se calzarán en su pie con murete de piedra natural tanto al interior como al borde exterior, a fin de evitar la invasión del material en el terreno circundante por efecto de las escorrentías. La pendiente del talud no será inferior a la proporción 1/1 y obligatoriamente se revegetará con las especies propias o tradicionales del lugar.
- Para obras de infraestructuras donde no sea posible cumplir la proporción de talud deberá justificarse expresamente en el expediente.
- Los movimientos de tierras generados deben justificar el equilibrio entre desmontes y rellenos, de modo que no haya diferencias mayores entre ambos del 20%, en cuyo caso deberá justificarse expresamente el lugar de la extracción o el del excedente. A partir de 5 Ha. de suelo exigen trámite de Impacto Ambiental.
- Para casos de parcelas donde la operación se limite a la simple excavación de la misma se permite superar dicho porcentaje si bien deberá justificarse el destino del material sobrante.
- Se evitará siempre cualquier tipo de vertido a borde de barranco o ladera evitando la invasión del **Suelo Rústico de Protección Ambiental** clasificado por este Plan General.

- e) Conllevan Calificación Territorial Municipal, Proyecto y Licencia Municipal.

## 5. Rehabilitación orográfica

- a) Se entiende como tal aquellas operaciones de movimientos de tierras que tienen por objeto disminuir el impacto paisajístico y/o restaurar el terreno afectado por extracciones o cualquier otra intervención que la haya degradado.
- b) Se aplicarán similares criterios que para los abancalamientos si bien bajo el objetivo de rescatar aquellos elementos naturales que subsistan.
- c) Exigen Calificación Territorial, Proyecto y Licencia Municipal.

**Art. 3.2.3. Intervención en la Red Viaria****1. Sobre viario existente.**

- a) Comprende todas aquellas obras que tienen por objeto la actuación sobre uno o varios elementos viarios sin implicar al territorio circundante.
- b) Se permiten indistintamente obras de demolición, conservación, acondicionamiento, rehabilitación, reestructuración y ampliación.
- c) Hacen referencia en un primer nivel a las obras propias de movimientos de tierra y en un segundo nivel a las obras de urbanización (asfaltado y/o infraestructuras).
- d) Conllevarán trámite de Calificación Territorial y se posibilitará en él obras de primer y segundo nivel. Exige Proyecto de Obra y Licencia Municipal.
- e) Con carácter general se posibilita el asfaltado de la estructura de caminos agrícolas del Municipio, circunstancia que se deberá justificar en el expediente de Calificación Territorial. Deberá aprovecharse dicha oportunidad para enterrar las redes aéreas vinculadas al camino.
- f) Se adaptarán en general a la topografía del terreno evitando los excesivos movimientos de tierra, equilibrando desmontes y rellenos. Se aplicarán los mismos criterios de adaptación que para los abancalamientos.

**2. Sobre el viario de nueva creación.**

- a) Bien pueden venir calificados directamente por el Plan General o bien pueden venir condicionados por la consolidación de usos o intervenciones compatibles con la categoría correspondiente.
- b) Exigen expediente de Calificación Territorial, Proyecto y Licencia Municipal.
- c) Necesariamente estarán ligados al uso concreto que sea compatible y se tramitarán en el mismo expediente.
- d) Cuando la ejecución de una obra pública de infraestructura viaria o construcción de redes conlleve la construcción de una pista o camino se seguirán los mismos criterios, debiéndose justificar que las mismas no alteren el **Suelo Rústico de Protección Ambiental**.
- e) Cuando tengan carácter provisional y al finalizar la referida obra carezcan de uso, deberá procederse a su demolición, devolviendo el terreno a su estado anterior, a cuyo fin se exigirá el correspondiente aval.

**Art. 3.2.4. Condiciones de las Edificaciones e Intervenciones en Suelo Rústico.****1. Vallados o Cerramientos.**

- a) Se entiende como tales aquellos vallados verticales, perimetrales o interiores, que tienen por objeto controlar la seguridad de la explotación o defender los cultivos de los efectos de los agentes atmosféricos.
- b) Su altura máxima no superará los 2 metros de altura máxima sobre el nivel natural del terreno, debiéndose escalonar según la pendiente. Cuando un determinado cultivo exija una mayor altura se justificará expresamente.
- c) Se podrán ejecutar con tubo y malla metálica con basamento de obra no mayor de 50 cm., debiéndose mimetizar con el entorno recomendándose la revegetación perimetral para una mejor adaptación al lugar. Se posibilitan otros cerramientos de

mejor calidad, y se prohíbe expresamente resolverlos con materiales de desecho (palets, bidones, etc.) ó con bloque de hormigón o similar.

- d) Se retranquearan 4 m del eje de vía, pista, camino o servidumbre de paso al que den frente.
- e) Conlleve Calificación Territorial Municipal, Proyecto de Obra y Licencia Municipal.

## **2. Depósitos o Estanques.**

- a) Están directamente vinculadas a la actividad agrícola y exige justificar que la explotación está en activo.
- b) Su capacidad deberá estar en relación al tamaño de la explotación.
- c) Se permite ejecutarlas tanto en obra de fábrica como en modelos comerciales prefabricados. En dicho caso deberán mimetizarse con el entorno mediante vegetación, pintura o bancales de piedra. En cualquier caso, se pintarán con un color similar al entorno, no sobresaliendo más de 2 m del terreno.
- d) Deberá localizarse en lugares poco visibles, que no afecten en la medida de lo posible a capa de tierra vegetal, evitándose expresamente vertientes de agua.
- e) Se exige Calificación Territorial, Proyecto y Licencia Municipal.

## **3. Redes de Riego**

- a) Constituyen los elementos de conexión entre la acometida de agua y los depósitos y entre ellos y el suelo cultivable. Deberá justificarse que las fincas están en cultivo.
- b) Se ejecutarán preferentemente enterradas por la red de caminos agrícolas existentes o a pie de bancales.
- c) Cuando la red de riego sea interior a la explotación conllevará Calificación Territorial Municipal, Proyecto y Licencia Municipal. Cuando la red (caso de acometida) discorra por otras fincas conllevará Calificación Territorial, Proyecto de Obra y Licencia Municipal.
- d) Cuando atraviesen terreno abierto y las aperturas de zanjas resulten más impactantes, deberán camuflarse mediante pintado, montículos de piedra o plantación de vegetación, debiéndose justificar expresamente en el expediente.

## **4. Cuartos de Aperos.**

- a) Se entiende como tales aquellas pequeñas edificaciones para apoyo de la Actividad Agrícola donde se guardan los útiles y los productos de una explotación agrícola.
- b) Se permiten indistintamente para las dos subcategorías de **Suelo Rústico de Protección Agraria**.
- c) Sólo se permiten a partir de superficies de fincas agrícolas de 3.000 m<sup>2</sup>, que deberán estar en cultivo. Se posibilitan sumar fincas propias próximas como Unidad Orgánica de Explotación para cumplimentar dicha superficie, a cuyo fin y mediante el correspondiente documento administrativo quedarán vinculadas.
- d) Su superficie máxima construida no superará los 30 m<sup>2</sup>.
- e) Se separarán 3 metros de lindero y 5 metros de borde de vía o camino (9 m a eje de camino) Cuando exista un salto de bancale superior a 3 metros podrán adosarse a él. Se localizarán preferentemente fuera de tierra de cultivo. Su altura máxima no superará los 3 metros libres medidos desde el terreno exterior. Se rematarán con murado o chapado de piedra similar al acabado del bancale. Se rematarán con cubierta de teja o cubierta plana. Se permiten asimismo en cueva.
- f) Las posibles infraestructuras ligadas al mismo (agua, luz) se ejecutarán enterradas y formarán parte del mismo expediente administrativo.

- g) Exige Calificación Territorial, Proyecto y Licencia Municipal.

## 5. Almacenes Agrícolas.

- a) Se entiende como tal aquellas construcciones de mayor tamaño para apoyo de la actividad agrícola donde además de guardar los útiles y los productos de una explotación, pueden tener otra serie de usos complementarios; guardar maquinaria, vestuario, baños, cocina, comedor para el personal, pequeña bodega, etc.
- b) Se permiten para la categoría de **Suelo Rústico de Protección Agraria de Regadío**.
- c) Sólo se permiten a partir de fincas agrícolas de 10.000 m<sup>2</sup> que deberán estar en cultivo. Se posibilita sumar fincas propias próximas como Unidad Orgánica de Explotación para cumplimentar dicha superficie, a cuyo fin y mediante el correspondiente documento administrativo quedarán vinculadas.
- d) Su superficie máxima construida no excederá de los 100 m<sup>2</sup>. Para superficies mayores de fincas deberá justificarse expresamente el aumento de dicha superficie edificable en función del tipo de cultivo y las necesidades agrícolas.
- e) Se separarán 3 metros de lindero y 9 metros del eje de la vía o camino. Cuando exista un salto de bancale superior a 3 metros podrán adosarse a él.
- f) Se localizarán preferentemente fuera de tierra de cultivo. Su altura máxima no superará 1 planta o los 4,00 metros medidos desde el terreno exterior. Se rematarán preferentemente con murados o chapados de piedra, en caso de fachadas enfoscadas, la pintura elegida tenderá a mimetizarlo con el entorno. Se prohíben los sótanos.
- g) Se rematará con cubierta de teja o cubierta plana.
- h) Se permiten asimismo en cueva.
- i) Las redes infraestructurales ligadas a dichas instalaciones (agua, luz, saneamiento) se ejecutarán enterradas preferentemente por la red de caminos agrícolas existentes y formará parte del mismo expediente administrativo.
- j) Para la restauración, rehabilitación o ampliación de salones existentes se seguirán los mismos criterios.
- k) Precisan Calificación Territorial, Proyecto de Obra y Licencia Municipal.

## 6. Bodega Tradicional.

- a) Se entiende por Bodega Tradicional la pequeña instalación agrícola ligada a viña en activo y destinada a la producción de vino, permitiéndose en las categorías de Suelo Rústico de Protección Agraria 2 con las siguientes condiciones:
  - Sólo se permite a partir de superficies agrícolas de 10.000 m<sup>2</sup>, que deberán estar en cultivo, pudiéndose sumar fincas propias próximas como Unidad Orgánica de Explotación.
  - Su superficie máxima no excederá nunca de 150 m<sup>2</sup>.
  - Tendrá la edificación carácter aislado y 1 planta de altura máxima o 4 m. de altura. Se prohíben sótanos. Para mayores alturas se justificará expresamente en el Proyecto Técnico.
  - Se separará como mínimo 3 metros de lindero y 9 metros de eje de vía o camino, salvo cuando se adosen a fondo de bancale. Se localizarán preferentemente en fondo de bancale y fuera de tierra de cultivo en la medida de lo posible. Su altura máxima no superará los 4 metros libres medidos desde el terreno exterior. Se rematará con murado de piedra o enfoscado pintado de color del entorno. Se rematará con cubierta de teja o cubierta plana.
  - Se permiten también en cueva.



- Deberán justificar su acople a las redes infraestructurales existentes, que deberán ser enterradas, formando parte del mismo expediente administrativo.
- Precisan Calificación Territorial, Proyecto de Obra y Licencia Municipal.

#### 7. Bodega Profesional.

- a) Se entiende como tal la instalación para el procesamiento de la vid, que a su vez puede disponer de usos ligados complementarios (restauración, ocio, comercial, turismo rural, etc.).
- b) Se permiten en el Suelo Rústico de Protección Agrícola 2, con las siguientes condiciones:
  - Deberán disponer de al menos 50.000 m<sup>2</sup> de explotación en activo, que podrán ser fincas independientes, si bien deberán justificar su adscripción como Unidad Orgánica de Explotación a dicha instalación. Se permite una diferencia de superficie del 10%  
Su superficie máxima no excederá del 2% de la superficie de la finca y nunca mayor de 1.500 m<sup>2</sup>.  
Tendrá la edificación carácter aislado y 1 planta de altura máxima, cuya altura métrica se justificará en relación a los requerimientos técnicos de la misma.  
Se separará 5 metros de lindero y 15 metros de eje de camino. Su altura máxima no superará los 6 metros libres medidos desde el terreno exterior. Se rematará preferentemente con murados o chapados de piedra o enfoscados y pintado mimetizados con el entorno. Se rematará con cubierta de teja.
  - Las instalaciones de mayor tamaño se localizarán preferentemente en Suelo Industrial.
  - Deberán justificar su acople a las redes infraestructurales existentes, que deberán ser enterradas, formando parte del mismo expediente administrativo.
  - Precisan PAT, Proyecto de Obra y Licencia Municipal.



#### 8. Invernaderos.

- a) Se entienden como tales aquellas instalaciones dedicadas a cultivos intensivos que se cubren con algún tipo de material ligero para mejorar o aumentar la producción agrícola.
- b) Se permite únicamente en el Suelo Rústico de Protección Agrícola 2.
- c) Se permiten a partir de fincas de 1000 m<sup>2</sup> que deberán estar en cultivo.
- d) Dependiendo de la superficie de la finca, podrán conllevar en paralelo un cuarto de apero o un salón agrícola (9 m a eje de camino o pista).
- e) Se separarán de la vía 5 m y 3 m a lindero, pudiendo adosarse a bancale, aunque este coincida con algún lindero cuando supere los 3 m. de altura.
- f) Deberán situarse a una distancia superior a 50 metros de las edificaciones actuales o futuras previstas en los Suelos Urbanos o Urbanizables del Plan General. Dicha distancia podrá disminuirse a 20 metros para el Asentamiento Rústico.
- g) Los actualmente existentes podrán mantener su actual ocupación hasta tanto no se consolide la edificación ó se renueven.
- h) Para la construcción de invernaderos que conlleve nuevo abanalamiento se seguirán los mismos criterios de esta normativa.
- i) Deberán construirse con materiales translúcidos y de estructura fácilmente desmontables, no constituyendo en ningún caso una instalación de carácter definitivo.
- j) En general no superarán las 5 m de altura máxima, medidas desde el terreno exterior explanado. Para mayores alturas deberá justificarse la misma en relación al tipo de cultivo.

- k) Se permite sólo un máximo de superficie continua de invernadero de 5.000 m<sup>2</sup> que deberá separarse del resto mediante calles o setos de vegetación.
- l) Dado el impacto paisajístico de este tipo de instalaciones, el proyecto deberá analizar en detalle los correspondientes medidas correctoras para minimizar su impacto, disponiendo en sus bordes de vegetación de porte.
- m) Deberá asimismo justificar la resolución de los "restos" agrícolas, prestando especial atención al control de los vertidos en sus bordes.
- n) Deberán asimismo justificar el acople a las redes infraestructurales; que se ejecutarán enterradas a ser posible por la red de caminos existentes.
- o) Conllevan Calificación Territorial Municipal hasta los 10.000 m<sup>2</sup> de superficie y Calificación Territorial con Resolución del Cabildo Insular a partir de 10.000 m<sup>2</sup>, Proyecto de Obra y Licencia Municipal
- p) Cuando la superficie a transformar supere los 50.000 m<sup>2</sup>, conllevará Estudio de Impacto Ambiental.

### Art. 3.2.5. Actividad Ganadera

#### a) Categorías de Explotación y Tipos de animales

1. El PGO distingue cuatro categorías de Explotación Ganadera, así:  
Explotación de **Autoconsumo**  
Explotación **Tradicional**  
Explotación **Profesional**  
Explotación **Industrial**

Las diferencias de cada categoría se realizarán en función del número total de animales que albergue.

2. El tipo de animal se encajará en alguno de los siguientes tipos:  
Avícola (gallinas, pollos, patos, ocas, perdices, codornices, pavos, etc.)  
Cunícula (conejos en sus diferentes especies).  
Canina (perros en sus diferentes especies)  
Caprino (cabras en sus diferentes especies).  
Ovino (ovejas en sus diferentes especies).  
Porcino (cerdos en sus diferentes especies).  
Bovino (vacas en sus diferentes especies).  
Apícola (cría y aprovechamiento económico de la abeja)  
Otros (caballos, burros, avestruces, etc.)
3. La diferenciación de las categorías de explotación según el número de animales por tipos seguirán el siguiente esquema

EXPLOTACIÓN	AVÍCOLA	CUNÍCULA	CANINA	CAPRINO/OVINO Y OTROS	PORCINO	BOVINO
<b>Autoconsumo *</b>	0-20	0-30	0-4	0-6	0-2	0-2
<b>Complementaria</b>	21-500	31-500	5-50	7-70	3-20	3-10
<b>Profesional</b>	501-2500	501-3000	51-100	71-300	21-100	11-100
<b>Industrial</b>	Más de 2500	Más de 3000	Más de 100	Más de 300	Más de 100	Más de 100

\* Para la categoría de autoconsumo se permite sumar en la misma explotación sólo 3 tipos de animales. Los otros animales se asimilarán a los tipos del cuadro según tamaño.



**c) Áreas Ganaderas y condiciones.**

1. Las cuatro categorías de explotaciones ganaderas se permitirán en las 2 Categorías de Suelo Rústico de Protección Agraria según el siguiente cuadro:

EXPLOTACIÓN	SRPA 1	SRPA 2
Autoconsumo	SI	SI
Complementaria	SI	SI
Profesional	SI	SI
Industrial	NO	SI

2. Al objeto de aminorar la afección a las viviendas situadas en suelos urbanos, urbanizables o a los asentamientos rústicos previstos por el PGO, se establece a su vez una distancia mínima a edificaciones, según tipo de animal.

	Avícola, Cunícula	Caprino, Ovino y Otros	Canina	Porcino	Bovino
Autoconsumo	25 m	25 m	25 m	25 m	25 m
Explotación Complementaria	50 m	100 m	100 m	200 m	150 m
Explotación Profesional	100 m	200 m	200 m	300 m	300 m
Industrial	200 m	300 m	300 m	400 m	300 m

Dichas distancias podrán reducirse hasta un 10% máximo, de forma razonada, atendiendo a factores como: dirección predominante de vientos, barreras vegetales, circunstancias topográficas, etc.

3. Se deberán respetar a su vez las condiciones mínimas que determine en su caso la reglamentación técnica – sanitaria existente, en el caso de encontrarse dos granjas próximas orientadas a la explotación de la misma especie, manteniendo la explotación vallada.
4. Las intervenciones sobre el territorio que supongan el aprovechamiento ganadero extensivo del medio, se desarrollarán preferiblemente en aquellos terrenos carentes de cultivos y/o en terrenos de baja calidad agrícola, que deberán estar obligatoriamente vallados al objeto.
5. Se deberá comprobar que la actividad ganadera en general, y la extensiva en particular, no produzca efectos negativos sobre alguna/s especie/s de flora o fauna del lugar que se encuentre bajo algún grado de protección en la legislación vigente. Será condición indispensable para el desarrollo de la actividad ganadera extensiva contar con un informe vinculante de las Administraciones competentes en materia de protección de flora y fauna.

**d) Parámetros y Condiciones Urbanísticas de las Edificaciones Pecuarias.**

1. Las edificaciones y construcciones destinadas a la actividad pecuaria deberán ser adecuadas al tipo de explotación al que se vinculan y guardar estricta proporción con las necesidades generadas para el correcto desarrollo de la actividad, debiendo quedar vinculadas a la explotación.

2. Dichas edificaciones cumplimentarán los siguientes parámetros urbanísticos:

PARÁMETROS	AUTOCONSUMO	COMPLEMENTARIA	PROFESIONAL	INDUSTRIAL
Parcela mínima (m <sup>2</sup> )	1.000	3.000	5.000	10.000
Ed. Máxima (m <sup>2</sup> )	0,05	0,10	0,20	0,20
Tamaño Máximo	≤ 50 m <sup>2</sup>	≤ 300	≤ 1.000	≤ 2.000
Tipología	Aislada (1P)	Aislada (1P)	Aislada (1P)	Aislada (1P)
Altura Máxima (m <sup>2</sup> )	3,00	4,00	4,50	5,00
Retranqueos	5 m a lindero	5 m a lindero	10 m a lindero	10 m a lindero
	10 m a vía	10 m a vía	15 m a vía	15 m a vía

- Se posibilita superar superficies de fincas propias próximas para cumplimentar superficie de parcela mínima como Unidad Orgánica de Explotación a cuyo fin y mediante el correspondiente documento administrativo quedarán vinculadas teniendo la finca donde se vaya a localizar la explotación de al menos el 50 % de la parcela mínima.
- En caso de que por cuestiones de la explotación sea preciso superar las alturas máximas permitidas, dicho incremento de altura se deberá justificar expresamente, no pudiendo superarla en más de un 20%.
- Las edificaciones y construcciones de las explotaciones ganaderas se emplazarán preferiblemente en aquellas partes de la parcela que presenten peores condiciones para el desarrollo de la actividad agrícola, evitando de esta forma disminuir la superficie agraria útil.
- Las distintas edificaciones y construcciones que compongan la explotación ganadera se ubicarán, siempre que otros condicionantes impuestos lo permitan, en las inmediaciones del camino de acceso, evitándose de esta forma tener que crear caminos interiores para acceder a las distintas partes de la granja.
- Los vallados o cerramientos de aquellas parcelas que alberguen explotaciones ganaderas tendrán una altura máxima de 2,00 metros. Se prohíbe ejecutarlos en bloque de hormigón, debiéndose resolver con piedra o malla de color similar al entorno. Será recomendable el uso de elementos vegetales para tapizar los vallados.
- Se mantendrá la vegetación de porte existente, se planteará arbolado perimetral y el resto de la finca deberá mantenerse en cultivo.
- En caso de existir bancales de piedra se mantendrán. Cualquier nueva ocupación se ejecutará preferentemente con bancales en piedra, con una altura máxima de muro de 4,00 metros. También es posible ejecutarlas en talud cazado con los mismos criterios que para los abancalados.
- Exige tramitar Calificación Territorial, Proyecto Ganadero o de Núcleo Zoológico y Licencia Municipal.

#### **e) Acabado de las Edificaciones e Instalaciones.**

- Se deberá cuidar el diseño de las edificaciones e instalaciones vinculadas a la actividad pecuaria, debiendo mantener en la medida en que la funcionalidad de las mismas lo permitan, un equilibrio con las alturas, formas, colores y texturas del entorno, proponiendo aquellas más acordes con el mismo, habida cuenta que se trata de edificaciones aisladas emplazadas en un ámbito rural, debiéndose integrar por tanto

adecuadamente en el medio y minimizar de esta forma el impacto paisajístico que puedan causar.

2. No podrán realizarse edificaciones que presenten características tipológicas o soluciones estéticas propias de las zonas urbanas.
3. En ningún caso se podrá emplear en las edificaciones materiales no aptos para su uso constructivo y/o elementos de desecho.
4. Los materiales empleados en los elementos que estén directamente en contacto con el ganado, deberán ser inocuos para los animales, debiendo ser además de fácil limpieza y desinfección. Se vigilará que no presenten bordes salientes o afilados que puedan dañar a los animales.
5. Las edificaciones deberán presentar todos sus paramentos totalmente acabados, mediante la aplicación de chapados de piedra o forrado de mampostería de piedra, o enfoscados y pintados en colores que se integran con el entorno.
6. La cubierta de las edificaciones podrá ser inclinada ó plana.
7. Se deberán emplear elementos naturales como setos, arbolados, taludes, empedrados, etc., con el objeto de minimizar el impacto visual de las edificaciones e instalaciones.

**f) Instalaciones de las explotaciones ganaderas establecidas.**

1. La explotación deberá contar con suministro de **agua potable** para los animales y para otros usos de la explotación (limpieza, aseos, etc.).
2. Para paliar posibles cortes de suministro, la granja deberá contar con una capacidad de almacenaje de agua igual o superior al consumo medio estimado para la explotación en un periodo de cinco días.
3. La explotación ganadera deberá contar con suministro de **energía eléctrica** con potencia suficiente para el correcto funcionamiento de los elementos eléctricos de los que disponga.
4. Las líneas de reparto se ejecutarán enterradas y su trazado discurrirá preferiblemente por la vía pública de acceso a la explotación.
5. Las explotaciones deberán contar con una instalación de **saneamiento** que recoja las aguas residuales procedentes de aseos, de la limpieza de aquellas partes de la granja no destinada al alojamiento de los animales. La red de pluviales previamente depuradas serán separativas.
6. Estas aguas podrán ser vertidas a la red de saneamiento general, si la hubiere, con la previa autorización de la empresa que gestione el servicio.
7. Mediante un tratamiento depurador previo para minimizar la carga contaminante de los afluentes, se podrán realizar aquellos vertidos que autorice específicamente el Consejo Insular de Aguas, y siempre bajo el cumplimiento de los condicionantes impuestos por dicho Organismo Público.

8. Todas las explotaciones ganaderas dispondrán de sistemas adecuados de depuración de vertidos y eliminación de residuos acordes con la dimensión y naturaleza de la actividad o con capacidad para integrarse en los sistemas que se prevean a nivel insular. Asimismo, dispondrán de estercolero o depósito de excrementos, con suficiente estanqueidad y capacidad de almacenamiento calculada en función de las posibilidades de reutilización agrícola de los mismos, extremos que deberán justificarse expresamente; alternativamente se admitirá otro sistema de utilización, siempre que sea acorde con la legislación vigente.

#### g) Régimen Transitorio.

1. Se consideran explotaciones ganaderas existentes, aquellas que a la entrada en vigor del Plan General de Ordenación, cuenten con los preceptivos permisos y licencias y se encuentren inscritas en el Registro de Explotaciones Ganaderas.
2. Las explotaciones ganaderas existentes que a la fecha de entrada en vigor del Plan General de Ordenación no se adecuen a las determinaciones contenidas en esta Normativa quedarán en régimen de "fuera de ordenación".
3. Las explotaciones ganaderas existentes que a la fecha de entrada en vigor del P.G.O., se localicen en Suelo Urbano, Urbanizable o en Asentamiento Rural o en alguna categoría de suelo rústico de protección donde no sea posible el desarrollo de dicha actividad, quedarán fuera de ordenación.  
Dichas explotaciones deberán cesar en el ejercicio de su actividad en un plazo máximo de 4 años contados a partir de dicha fecha. Por razones justificadas el Ayuntamiento podrá prorrogar dicho plazo.
4. Aquellas explotaciones existentes (legales o ilegales) que sean acordes en su localización territorial con la propuesta del PGO, pero que incumplan algunos de los parámetros o condiciones de esta Normativa, deberán adaptarse a la misma en un plazo máximo de 4 años. Por razones justificadas, el Ayuntamiento podrá prorrogar dicho plazo.
5. Con carácter general, podrán realizarse en las mismas, obras que resulten necesarias para el correcto acabado, reparación y conservación de las instalaciones y edificaciones existentes.
6. Aquellas explotaciones ganaderas existentes cuyo tipo o categoría ganadera exceda de la capacidad admitida como máxima en la categoría de suelo en que estén emplazadas, podrá mantener la capacidad de explotación existente, si bien no podrán realizarse en las mismas, obras dirigidas a la ampliación de la explotación, ni aumentar el número de animales que tengan inscrito en el Registro de Actividades Ganaderas en el momento de la entrada en vigor de este Plan General.
7. Aquellas explotaciones ganaderas existentes que a la entrada en vigor del presente PGO incumplan los condicionantes urbanísticos previstos (condicionantes de las parcelas) y (condicionantes de emplazamiento y distancia) del mismo, solamente podrán llevar a cabo las obras dirigidas al correcto acabado, conservación y reparación de las edificaciones e instalaciones existentes, así como aquellas que sean necesarias para la adecuación de las instalaciones a la normativa sectorial vigente por razón de la actividad.

8. Las explotaciones ganaderas existentes que únicamente incumplieran los condicionantes urbanísticos establecidos referidos específicamente a retranqueos, altura o número de plantas, podrán llevar a cabo, además de las señaladas en el párrafo anterior, obras de ampliación de la explotación ganadera.

### **Art. 3.2.6. Infraestructuras en Suelo Rústico**

Se entiende como tales al conjunto de redes o elementos infraestructurales que bien dan servicio a las instalaciones en Suelo Rústico o bien lo atraviesan para conectar distintas zonas territoriales.

Con carácter general las redes infraestructurales tenderán a ser enterradas y a ser posible por la red o en paralelo a los caminos existentes o de nueva creación. Cuando ello no sea posible por generar mayor impacto su enterramiento se tenderá a mimetizarlas y adaptarlas al entorno por lugares de menor impacto visual y con las correspondientes medidas correctoras.

Se deberá asimismo prestar especial cuidado en la fase operativa de la puesta en obra, evitando invadir el entorno, no generando ningún tipo de desecho o resto de obra, debiéndose retocar al final de la misma.

#### **1. Infraestructuras Hidráulicas.**

- a) Dentro de ellas se consideran compatibles las de captación, tratamiento, almacenamiento, conducción y evacuación de aguas.
- b) A tal efecto se cumplimentarán las condiciones del Plan Hidrológico de Tenerife o Plan Territorial Especial que se desarrolle.
- c) Cuando el trazado de una determinada red conlleve la construcción de una edificación complementaria, se seguirán los criterios generales de las edificaciones aisladas en suelo rústico.
- d) Los depósitos de almacenamiento se situarán en lugares poco visibles, debiéndose "encajar" en el terreno para minimizar su altura.
- e) Conllevan Calificación Territorial, Proyecto de Obra y Licencia Municipal.

#### **2. Infraestructuras de Energía Eléctrica.**

- a) Dentro de ellas se consideran compatibles las de transformación de energía eléctrica, las conducciones eléctricas y los parques fotovoltaicos.
- b) Con carácter general las líneas de conducción eléctrica tenderán a soterrarse.
- c) Las edificaciones vinculadas a transformador de energía eléctrica seguirán similares criterios que las edificaciones aisladas en Suelo Rústico.
- d) Todas ellas conllevan Calificación Territorial, Evaluación de Impacto Ambiental, Proyecto de Obra y Licencia Municipal.
- e) Las operaciones de abancalamiento y vallado seguirán los mismos criterios de esta normativa.

#### **3. Infraestructura de Tratamiento de Residuos**

- a) Dentro de ellas se consideran compatibles las instalaciones de recogida y clasificación de residuos, ya sean de origen doméstico, residuos de construcción, agrícola o ganadero.



- b) Regirán los mismos criterios de abancalamientos, cerramiento y edificación que para las edificaciones aisladas en suelo agrícola, si bien con la salvedad de la singularidad de algún elemento industrial.
- c) Precisan Calificación Territorial, Proyecto de Obra y Licencia Municipal.

#### **4. Infraestructura de Telecomunicaciones**

- a) Hacen referencia en este caso a la instalación de antenas de telecomunicaciones.
- b) Se permiten expresamente en los lugares en que ya se ubican.
- c) Se estará a expensas del Plan Territorial Especial que desarrolle este tipo de infraestructuras, que tiene unos requerimientos técnicos determinados.
- d) En cualquier caso precisarán Calificación Territorial, Proyecto de Obra y Licencia Municipal



### Capítulo 3. Régimen de las Categorías de Suelo Rústico. Usos

#### Art. 3.3.1. Régimen del Suelo Rústico de Protección. Usos

1. El régimen de usos establecidos para cada categoría de Suelo Rústico de Protección desarrolla y concreta los usos definidos por el Plan Insular, el cual los define expresamente en sus distintos niveles.
2. En los Espacios Naturales Protegidos declarados legalmente, sólo se permitirán los usos, actividades, edificaciones e instalaciones que se determinen en el instrumento que desarrolle la ordenación y regulación de los mismos, quedando prohibidos los usos y actividades señalados expresamente en la legislación urbanística y ambiental y los que señale el instrumento de ordenación correspondiente.
3. En tanto no se redacten los instrumentos aludidos en el número anterior y se desarrolle la protección establecida por la legislación de Espacios Naturales de Canarias, los ámbitos incluidos en los Espacios Naturales se ajustarán a las disposiciones transitorias establecidas por aquella Ley y son considerados por estas Normas como espacios de protección integral de sus características naturales, geomorfológicas, ecológicas y paisajísticas.
4. Se incluyen también en la categoría de protección natural áreas de alto valor natural y escaso grado de antropización, como los barrancos, montes, laderas y conos volcánicos que, no estando incluidos en los espacios naturales protegidos presentan un elevado valor natural de acuerdo a los estudios realizados. Cada uno de estos espacios recibe un régimen de usos que difieren en algunos aspectos unos de otros.



### **Art. 3.3.1.1. Régimen del Suelo Rústico de Protección Natural del Espacio Natural SRPN (EN).Usos.**

En el caso del Paisaje Protegido de Las Siete Lomas (T-31), el régimen de usos del Suelo Rústico de Protección Natural de Espacio Natural, SRPN (EN), será el expresamente establecido por el Plan Especial Aprobado Definitivamente para este recinto de suelo localizado en el Municipio de Candelaria.

Para el caso de los recintos del Paisaje Protegido de Las Lagunetas (T-29) y del Parque Natural de la Corona Forestal (T-11), el régimen de usos del Suelo Rústico de Protección Natural de Espacio Natural SRPN (EN), será el correspondiente a las ARH del Plan Insular y será transitoriamente el siguiente, hasta la aprobación definitiva de los Planes que ordenan dichos Espacios Naturales cuyas determinaciones desplazarán a las que a continuación se exponen:

- 1) **Uso Principal:** Conservación activa
- 2) **Usos Permitidos:** Los que permita el instrumento de ordenación.  
(Con carácter indicativo se apuntan los siguientes)

#### **a) Usos Rústicos:**

##### **1. Usos Ambientales**

- a) Conservación
  - Gestión, vigilancia y seguimiento
  - Prevención y corrección de impactos negativos
  - Selvicultura preventiva y de mejora
  - Conservación activa
  - Restauración de la cubierta vegetal
- b) Investigación sobre los recursos naturales
  - Investigación sin alteraciones significativas
  - Investigación en espacios adaptados
  - Investigación con instalaciones y/o edificaciones
- c) Educación ambiental
  - Educación ambiental itinerante y/o temporales
  - Instalaciones de observación de la naturaleza
  - Centros de interpretación y similares
  - Aulas de la naturaleza y similares.
- d) Esparcimiento en la naturaleza (en espacios no adaptados)
  - Esparcimiento elemental

##### **2. Uso Forestal**

- a) Recolección de productos forestales.
- b) Apicultura

##### **3. Agrícolas (Sólo en ARH de Bosques Potenciales)**

- a) Explotación Agrícola:
  - Explotación agrícola familiar (En fincas existentes y sin modificaciones).
- b) Soporte y protección de cultivos (Vinculado a explotación agrícola familiar).
- c) Infraestructura agrícola vinculada (Vinculada a explotación agrícola familiar).
- d) Exposición y Venta de Productos Agrícolas (De carácter temporal y sin instalaciones fijas).



**4. Usos Ganaderos**

a) Explotaciones para autoconsumo (Según modos de explotación tradicional).

**b) Equipamientos Comunitarios (Calificados expresamente por el planeamiento)**

- Otros Equipamientos Culturales y de ocio (Recreativos).  
(Usos de esparcimiento en espacio adaptado o edificado).

**c) Comercio y Oficinas**

**1. Hostelería sin alojamiento (Sólo Existentes).**

- Hostelería en espacios públicos.
- Establecimiento de bebidas
- Restaurantes
- Provisión de comidas preparadas.

**d) Alojamientos Turísticos.**

**1. Establecimiento turístico vinculado al medio rural o a la naturaleza.**

- Casa Rural (Sólo en ARH Bosque Potencial).
- Hotel Rural o de Naturaleza (Sólo en ARH Bosque Potencial).
- Otros Establecimientos vinculados a la Naturaleza.

**e) Residencia.**

**1. Otros usos residenciales.**

- Alojamiento del personal de vigilancia ambiental (en inmuebles de titularidad pública y calificada expresamente por el planeamiento).

**3) Usos Prohibidos:** Explotación maderera; los restantes usos mineros; los restantes usos industriales y de almacenes; Comercio minorista y Servicios Profesionales; Oficinas; y los restantes Usos Turísticos no permitidos.





### **Art. 3.3.1.2. Régimen del Suelo Rústico de Protección Natural de Monte SRPN (M). Usos.**

1) **Uso Principal:** Conservación Activa.

2) **Usos Permitidos:**

a) **Usos Rústicos:**

#### **1. Usos Ambientales**

a) **Conservación**

- Gestión, vigilancia y seguimiento
- Información e interpretación de la naturaleza
- Prevención y corrección de impactos negativos
- Silvicultura preventiva y de mejora
- Conservación activa
- Restauración de la cubierta vegetal

b) **Investigación sobre los recursos naturales**

- Investigación sin alteraciones significativas

c) **Educación ambiental**

- Educación ambiental itinerante y/o temporal

d) **Esparcimiento en la naturaleza (en espacios no adaptados)**

- Esparcimiento elemental
- Esparcimiento con equipo ligero

#### **2. Usos Forestales**

a) **Recolección de productos forestales**

b) **Silvicultura**

c) **Apicultura (Sólo Existentes)**

d) **Servicios forestales**

#### **3. Usos Agrícolas**

a) **Explotación Agrícola**

- Explotación agrícola familiar (Sólo Existentes)

b) **Soporte y Protección de cultivos**

- Cerramientos agrícolas (Sólo Existentes)
- Muros de contención agrícolas (Sólo Existentes)
- Soportes de cultivos (Sólo Existentes)

c) **Infraestructuras agrícola vinculada (Sólo Existentes)**

- Estanque propio en explotación agrícola
- Distribución y evacuación de agua en explotación agrícola
- Saneamiento y gestión de residuos en la explotación agrícola.
- Generación y/o transformación de energía eléctrica en la explotación.
- Conducciones interiores de energía eléctrica.
- Infraestructuras interiores de telecomunicaciones.
- Viario y/o aparcamiento interior en la explotación.

d) **Almacenamiento, manipulación, transformación y elaboración y venta agrícola.**

- Cuartos aperos. (Sólo Existentes)
- Almacenamiento y Manipulación agrícola propia (Sólo Existentes)

e) **Exposición y Venta de productos agrícolas.**





#### 4. Usos Ganaderos

- a) Explotación apícola (Sólo Existentes)

#### 5. Usos Cinegéticos

- b) **Infraestructuras** (Siempre y cuando con su ejecución no se consolide un Uso Prohibido, y debiendo cumplir además con las condiciones que se establecen en el Título III, Capítulo III, Sección 4 del PIOT).

##### 1. Infraestructuras Hidráulicas

- a) Infraestructuras de captación de agua
  - Infraestructuras de extracción de aguas subterráneas
  - Infraestructuras de aprovechamiento de aguas de esorrentía
- b) Infraestructuras de almacenamiento de agua (Sólo existentes)
  - Estanque propio vinculado
  - Estanque
  - Depósito auxiliar
  - Depósito regulador
  - Balsa
  - Embalse
- c) Conducciones de abastecimiento de agua (Sólo existentes)
  - Conducciones interiores de abastecimiento de agua
  - Conducciones de distribución de agua de uso general
  - Conducciones de distribución de agua para consumo humano
  - Conducciones especiales para aguas depuradas
  - Conducciones generales de transporte de agua

##### 2. Infraestructuras de Energía

- Conducciones eléctricas (Sólo Existentes)

##### 3. Infraestructuras Lineales para la Movilidad

- Varios de uso restringido
- Varios vehiculares

##### c) Equipamientos Comunitarios (Sólo Existentes)

##### d) Alojamiento Turístico

##### 1. Establecimientos turísticos vinculados al Medio Rural ó a la Naturaleza

- Establecimientos vinculados a la Naturaleza.
- Turismo Rural.

##### e) Residencia

##### 1. Otros usos residenciales

- a) Uso residencial vinculado a alojamiento de personal de vigilancia y Protección Ambiental (en inmuebles de titularidad pública y donde el planeamiento expresamente lo indique).

##### 3) Usos Prohibidos: Los Restantes.

### **Art. 3.3.1.3. Régimen del Suelo Rústico de Protección Natural de Barrancos SRPN (B). Usos**

1) **Uso Principal:** Gestión, Vigilancia y Seguimiento. (Conservación)

2) **Usos Permitidos:**

a) **Usos Rústicos:**

#### **1. Usos Ambientales**

a) **Conservación**

- Gestión, vigilancia y seguimiento
- Información e interpretación de la naturaleza
- Prevención y corrección de impactos negativos
- Conservación activa
- Restauración de la cubierta vegetal

b) **Investigación sobre los recursos naturales**

- Investigación sin alteraciones significativas

c) **Educación ambiental**

- Educación ambiental itinerante y/o temporal

d) **Esparcimiento en la naturaleza (en espacios no adaptados)**

- Esparcimiento elemental
- Esparcimiento con equipo ligero

#### **2. Usos Forestales**

a) **Recolección de productos forestales**

b) **Apicultura**

c) **Servicios forestales**

#### **3. Usos Agrícolas**

a) **Explotación agrícola**

- Explotación agrícola familiar (Sólo Existentes)

b) **Infraestructura agrícola vinculada (Sólo Existentes)**

- Estanque propio en explotación agrícola
- Distribución y evacuación de agua en explotación agrícola
- Saneamiento y Gestión de residuos en la explotación agrícola.
- Generación y/o transformación de energía eléctrica en la explotación.
- Conducciones interiores de energía eléctrica
- Infraestructuras interiores de telecomunicación.
- Vialidad y/o aparcamiento en la explotación.

#### **4. Usos Ganaderos**

a) **Explotaciones apícolas**

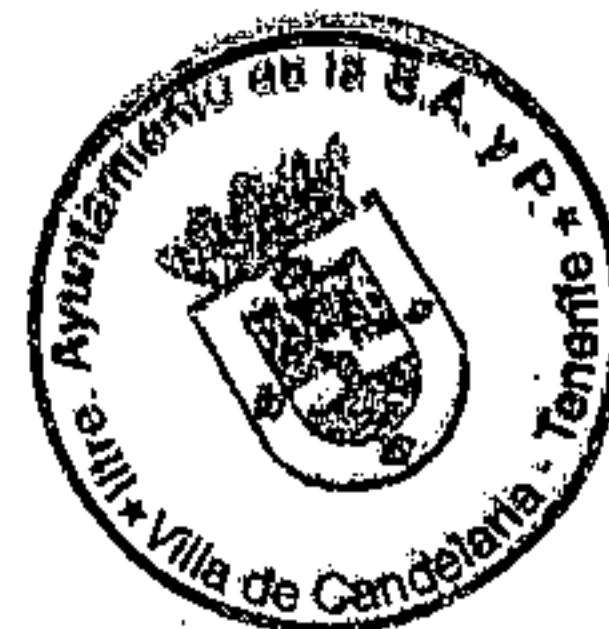
#### **5. Usos Cinegéticos**



- b) **Infraestructuras** (Siempre y cuando con su ejecución no se consolide un Uso Prohibido, y debiendo cumplir además con las condiciones que se establecen en el Título III, Capítulo III, Sección 4, del PIOT).

#### 1. Infraestructuras Hidráulicas

- a) Infraestructuras de captación de agua
  - Infraestructuras de extracción de aguas subterráneas
  - Infraestructuras de aprovechamiento de aguas de escorrentía
- b) Infraestructuras de almacenamiento de agua
  - Embalse
- c) Conducciones de abastecimiento de agua
  - Conducciones interiores de abastecimiento de agua
  - Conducciones de distribución de agua de uso general
  - Conducciones de distribución de agua para consumo humano
  - Conducciones especiales para aguas depuradas
  - Conducciones generales de transporte de agua
- d) Conducciones de evacuación de agua
  - Conducciones interiores de evacuación de agua
  - Conducciones de alcantarillado
  - Colectores generales



#### 2. Infraestructuras de Energía

- Conducciones eléctricas
- Conducciones de energía no eléctrica

#### 3. Infraestructuras de Telecomunicaciones

- Conducciones de telecomunicación

#### 4. Infraestructuras Lineales para la Movilidad

- Varios de uso restringido
- Varios vehiculares
- Canales de transportes terrestre

#### 3) Usos Prohibidos: Los Restantes

En el Suelo Rústico de Protección Hidrológica que es asimilable al Suelo Rústico de Protección Natural de Barrancos se seguirán en paralelo los criterios del CIAT en relación al Plan Hidrológico Insular de Tenerife o el Plan Territorial Especial que lo sustituya, así al menos:

##### A) Cuando el Cauce atraviesa Suelo Rústico.

- 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 5 m 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 5 m, 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.

#### **Art. 3.3.1.4. Régimen del Suelo Rústico de Protección Natural de Laderas SRPN (L). Usos.**

- 1) **Uso Principal:** Gestión, Vigilancia y Seguimiento. (Conservación)  
2) **Usos Permitidos:**

a) **Usos Rústicos:**

1. **Usos Ambientales**

a) **Conservación**

- Gestión, vigilancia y seguimiento
- Información e interpretación de la naturaleza
- Prevención y corrección de impactos negativos
- Conservación activa
- Restauración de la cubierta vegetal

b) **Investigación sobre los recursos naturales**

- Investigación sin alteraciones significativas

c) **Educación ambiental**

- Educación ambiental itinerante y/o temporal

d) **Esparcimiento en la naturaleza (en espacios no adaptados)**

- Esparcimiento elemental
- Esparcimiento con equipo ligero

2. **Usos Forestales**

a) **Apicultura**

3. **Usos Agrícolas**

a) **Explotación agrícola**

- Explotación agrícola familiar (Sólo existentes)

b) **Infraestructura agrícola vinculada (Sólo existentes)**

- Estanque propio en explotación agrícola
- Distribución y evacuación de agua en explotación agrícola.
- Saneamiento y gestión de residuos en la explotación agrícola.
- Generación y/o transformación de energía eléctrica en la explotación.
- Conducciones interiores de energía eléctrica
- Infraestructuras interiores de telecomunicación
- Viano y/o aparcamiento interior en la explotación.

4. **Usos Ganaderos**

a) **Explotación apícola (Sólo Existentes)**

5. **Usos Cinegéticos**



- b) **Infraestructuras** (Siempre y cuando con su ejecución no se consolide un Uso Prohibido, y debiendo cumplir además con las condiciones que se establecen en el Título III, Capítulo III, Sección 4 del PIOT).

1. **Infraestructuras Hidráulicas**

- a) **Infraestructuras de captación de agua**
  - Infraestructuras de aprovechamiento de aguas de escorrentía
- b) **Infraestructuras de almacenamiento de agua**
  - Estanque propio vinculado (Sólo Existentes)
  - Estanque (Sólo Existentes)
  - Depósito Auxiliar (Sólo Existentes)
  - Depósito Regulador (Sólo Existentes)

2. **Infraestructuras de Energía** (Sólo Existentes)

3. **Infraestructuras Lineales para la Movilidad**

- Viarios de uso restringido
- Viarios vehiculares
- Canales de transporte terrestre.

Siempre y cuando con su ejecución no se consolide un Uso Prohibido, y debiendo cumplir además con las condiciones que se establecen en el Título III, Capítulo III, Sección 4 del PIOT.

c) **Alojamiento Turístico**

- Casa Rural
- Hotel Rural

3) **Usos Prohibidos: Los Restantes.**

**Art. 3.3.1.5. Régimen del Suelo Rústico de Protección Natural de Conos Volcánicos SRPN (CV). Usos.**

- 1) **Uso Principal:** Gestión, Vigilancia y Seguimiento. (Conservación)
- 2) **Usos Permitidos:**

a) **Usos Rústicos:**

1. **Usos Ambientales**

- a) **Conservación**
  - Gestión, vigilancia y seguimiento
  - Información e interpretación de la naturaleza
  - Prevención y corrección de impactos negativos
  - Conservación activa
  - Restauración de la cubierta vegetal
- b) **Investigación sobre los recursos naturales**
  - Investigación sin alteraciones significativas



- c) Educación ambiental
  - Educación ambiental itinerante y/o temporal
- d) Esparcimiento en la naturaleza (en espacios no adaptados)
  - Esparcimiento elemental
  - Esparcimiento con equipo ligero

## 2. Usos Forestales

- a) Recolección de productos forestales
- b) Silvicultura
- c) Apicultura
- d) Servicio forestales

## 3. Usos Agrícolas

- a) Explotación agrícola
  - Explotación agrícola familiar (Sólo existentes, sin posibilitar nuevas edificaciones)
- b) Infraestructura agrícola vinculada (Sólo existentes).
  - Estanque propio en explotación agrícola.
  - Distribución y evacuación de agua en explotación agrícola.
  - Saneamiento y gestión de residuos en la explotación agrícola.
  - Generación y/o transformación de energía eléctrica en la explotación.
  - Conducciones interiores de energía eléctrica.
  - Infraestructuras interiores de telecomunicaciones.
  - Vario y/o aparcamiento interior en la explotación

## 4. Usos Ganaderos

- a) Explotación apícola (Sólo existentes, sin posibilitar nuevas edificaciones)

## 5. Usos Cinegéticos

- a) **Infraestructuras** (Siempre y cuando con su ejecución no se consolide un Uso Prohibido, y debiendo además con las condiciones que se establecen en el Título III, Capítulo III, Sección 4, del PIOT).

### 1. Infraestructuras Hidráulicas

- a) Infraestructuras de captación de agua
  - Infraestructuras de aprovechamiento de aguas de escorrentía
- b) Infraestructuras de almacenamiento de agua
  - Estanque propio vinculado (Sólo Existentes)

### 2. Infraestructuras de Energía (Sólo Existentes)

### 3. Infraestructuras de Telecomunicaciones (Sólo Existentes)



#### **4. Infraestructuras Lineales para la Movilidad**

- Varios de uso restringido
- Varios vehiculares
- Canales de transporte terrestre

#### **3) Usos Prohibidos: Los Restantes.**

### **Art. 3.3.2. Régimen del Suelo Rústico de Protección Paisajística SRPP. Usos.**

**1) Uso Principal:** Conservación Activa (Mantenimiento agricultura)

**2) Usos Permitidos:**

**a) Usos Rústicos:**

#### **1. Usos Ambientales**

**a) Conservación**

- Gestión, vigilancia y seguimiento
- Información e interpretación de la naturaleza
- Prevención y corrección de impactos negativos
- Conservación activa
- Restauración de la cubierta vegetal

**b) Investigación sobre los recursos naturales**

- Investigación sin alteraciones significativas

**c) Educación ambiental**

- Educación ambiental itinerante y/o temporales

**d) Esparcimiento en la naturaleza (en espacios no adaptados)**

- Esparcimiento elemental
- Esparcimiento con equipo ligero

#### **2. Usos Agrícolas**

**a) Explotación agrícola**

- Explotación agrícola familiar (Sólo Existentes, sin posibilitar nuevas edificaciones)
- Explotación agrícola mediana (Sólo Existentes, sin posibilitar nuevas edificaciones)

**b) Soporte y protección de cultivos**

- Cerramientos agrícolas (Sólo para las Explotaciones Agrícolas en Producción).
- Muros de contención agrícolas (Sólo Existentes)
- Soportes de cultivo

**c) Infraestructura agrícola vinculada**

- Estanque propio en explotación agrícola (Sólo existentes)
- Distribución y evacuación de agua en explotación agrícola (Sólo existentes)
- Saneamiento y Gestión de Residuos en la Explotación. (Sólo existentes)

- Conducciones interiores de energía eléctrica. (Sólo existentes)
- Viario y/o aparcamiento interior en la explotación. (Sólo existentes)

### 3. Usos Ganaderos

- a) Explotaciones apícolas (Sólo Existentes)

### 4. Usos Cinegéticos

b) **Infraestructuras** (Siempre y cuando con su ejecución no se consolide un Uso Prohibido, y debiendo cumplir además con las condiciones que se establecen en el Título III, Capítulo III, Sección 4, del PIOT).

#### 1. Infraestructuras Hidráulicas

##### a) Infraestructuras de captación de agua (Sólo existentes)

- Infraestructuras de extracción de aguas subterráneas
- Infraestructuras de aprovechamiento de aguas de escorrentía

##### b) Infraestructuras de almacenamiento de agua

- Estanque propio vinculado (Sólo existentes)
- Estanque (Sólo existentes)
- Depósito auxiliar (Sólo existentes)

##### c) Conducciones de abastecimiento de agua

- Conducciones interiores de abastecimiento de agua
- Conducciones de distribución de agua de uso general
- Conducciones generales de transporte de agua (Cumpliendo las Condiciones del PIOT para su establecimiento)

#### 2. Infraestructuras Lineales para la Movilidad

- Viarios de uso restringido
- Viarios vehiculares

#### c) Equipamientos Comunitarios

##### 1. Espacios libres de uso público

- Parque Periurbano
- Área Recreativa
- Miradores y similares

#### d) Alojamiento Turístico.

1. Casa Rural
2. Hotel Rural

### 3) Usos Prohibidos: Los Restantes

### Art. 3.3.3. Régimen del Suelo Rústico de Protección Costera SRPL. Usos.

1) **Uso Principal:** Conservación Activa.

2) **Usos Permitidos:**

a) **Usos Rústicos:**

1. **Usos Ambientales**

a) **Conservación**

- Gestión, vigilancia y seguimiento
- Información e interpretación de la naturaleza
- Prevención y corrección de impactos negativos
- Conservación activa
- Restauración de la cubierta vegetal

b) **Investigación sobre los recursos naturales**

- Investigación sin alteraciones significativas

c) **Educación ambiental**

- Educación ambiental itinerante y/o temporales

d) **Esparcimiento en la naturaleza (en espacios no adaptados)**

- Esparcimiento elemental
- Esparcimiento con equipo ligero

2. **Usos Pesqueros, Acuícolas y relacionados (De acuerdo con la regulación del PTEORN Medio Marino y de los Planes Litorales).**

- Recolección Litoral
- Pesca desde Embarcaciones
- Acuicultura Marina
- Acuicultura en Tierra
- Servicios a la Pesca y Acuicultura

b) **Infraestructuras**

1. **Infraestructuras Hidráulicas**

a) **Infraestructuras de captación de agua (Sólo Existentes)**

- Infraestructuras de extracción de aguas subterráneas
- Infraestructuras de aprovechamiento de aguas de escorrentías.

b) **Conducciones de Evacuación de Aguas**

- Conducciones interiores de circulación de agua
- Conducciones de alcantarillado.
- Colectores Generales.
- Emisario Submarino (Sólo Existentes)



## **2. Infraestructuras Lineales para la Movilidad**

- a) Varios de uso restringido (Sólo Existentes)
- b) Varios vehiculares (Sólo Existentes)

## **3. Infraestructuras Litorales (Según Legislación de Costas)**

- Acceso al mar
- Mirador litoral
- Senderos litorales
- Restauración litoral.

**1. Equipamientos Comunitarios** (Los vinculados a actividades propias de la Costa y en emplazamientos expresamente calificados)

**3) Usos Prohibidos:** Los Restantes; y expresamente el uso de Puerto Deportivo (Salvo Existentes), y así mismo, los Usos Residenciales existentes o no.

### **Art. 3.3.4. Régimen del Suelo Rústico de Protección Cultural SRPC. Usos.**

**1) Uso Principal:** Conservación

**2) Usos Permitidos:**

**a) Usos Rústicos:**

#### **1. Usos Ambientales**

**a) Conservación**

- Gestión, vigilancia y seguimiento
- Información e interpretación de la naturaleza
- Prevención y corrección de impactos negativos
- Selvicultura preventiva y de mejora
- Conservación activa
- Restauración de la cubierta vegetal

**b) Investigación sobre los recursos naturales**

- Investigación sin alteraciones significativas

**c) Educación ambiental**

- Educación ambiental itinerante y/o temporal

**d) Esparcimiento en la naturaleza (en espacios no adaptados)**

- Esparcimiento elemental
- Esparcimiento con equipo ligero

#### **2. Usos Agrícolas**

**a) Explotación agrícola**

- Explotación agrícola familiar (Sólo Existentes, sin posibilitar nuevas edificaciones)

**b) Usos Cinegéticos**



**b) Equipamientos Comunitarios**

**1. Equipamiento Cultural y de Ocio**

- a) Museo y/o espacio de exhibición y usos complementarios (Restauración, Venta, etc).
- b) Espacios de ocio pasivo (no incluye los deportivos)

**2. Espacios libres de uso público**

- a) Plaza
- b) Parque Periurbano
- c) Área Recreativa
- d) Miradores y similares

**3) Usos Prohibidos : Los restantes**



### **Art. 3.3.5. Régimen del Suelo Rústico de Protección Agraria. Usos**

El PGO establece las siguientes subcategorías del Suelo Rústico de Protección Agraria, con el objeto de regular adecuadamente cada una de las formas de obtener aprovechamiento agrario, que se emplean en el municipio.

#### **Art. 3.3.5.1. Régimen del Suelo Rústico de Protección Agrícola Tradicional SRPA 1. Usos**

- 1) **Uso Principal:** Explotación agrícola familiar
- 2) **Usos Permitidos:**

##### **a) Usos Rústicos:**

##### **1. Usos Ambientales**

- a) **Conservación**
  - Gestión, vigilancia y seguimiento
  - Información e interpretación de la naturaleza
  - Prevención y corrección de impactos negativos
  - Silvicultura preventiva y de mejora
  - Conservación activa
  - Restauración de la cubierta vegetal
- b) **Investigación sobre los recursos naturales**
  - Investigación sin alteraciones significativas
- c) **Educación ambiental**
  - Educación ambiental itinerante y/o temporales
  - Centros de interpretación y similares
  - Aulas de la naturaleza y similares
- d) **Esparcimiento en la naturaleza (en espacios no adaptados)**
  - Esparcimiento elemental
  - Esparcimiento con equipo ligero

##### **2. Usos Forestales**

- a) **Recolección de productos forestales**
- b) **Silvicultura**
- c) **Explotación maderera**
- d) **Apicultura**
- e) **Servicios forestales**

##### **3. Usos Agrícolas**

- a) **Explotación agrícola**
  - Explotación agrícola familiar
  - Explotación agrícola mediana
- b) **Soporte y protección de cultivos**
  - Cerramiento agrícolas
  - Muros de contención agrícolas
  - Soportes de cultivo



**c) Infraestructura agrícola vinculada**

- Estanque propio en explotación agrícola
- Distribución y evacuación de agua en explotación agrícola
- Saneamiento y gestión de residuos en la explotación agrícola
- Generación y/o transformación de energía eléctrica en la explotación
- Conducciones interiores de energía eléctrica
- Infraestructuras interiores de telecomunicación
- Viario y/o aparcamiento interior en la explotación.

**d) Almacenamiento, manipulación, transformación, elaboración y venta agrícola (Dicha venta sólo se permitirá cuando esté vinculada al uso principal de la finca en que se ubique).**

- Cuarto aperos
- Venta de productos agrícolas propios cuando este vinculado al uso principal de la finca.

**4. Usos Ganaderos**

- a) Explotaciones ganaderas para autoconsumo
- b) Explotaciones ganaderas complementarias
- c) Explotaciones ganaderas profesionales
- d) Explotaciones apícolas.

**5. Usos Cinegéticos**

**b) Infraestructuras**

**1. Infraestructuras Hidráulicas**

- a) Infraestructuras de captación de agua
  - Infraestructuras de extracción de aguas subterráneas
  - Infraestructuras de aprovechamiento de aguas de escorrentía
- b) Infraestructuras de tratamiento de agua
  - Instalaciones auxiliares de tratamiento de agua para consumo
  - Instalación auxiliar de tratamiento y/o depuración de aguas residuales
- c) Infraestructuras de almacenamiento de agua
  - Estanque propio vinculado
  - Estanque
  - Depósito auxiliar
  - Depósito regulador
  - Balsa
  - Embalse
- d) Conducciones de abastecimiento de agua
  - Conducciones interiores de abastecimiento de agua
  - Conducciones de distribución de agua de uso general
  - Conducciones de distribución de agua para consumo humano
  - Conducciones especiales para aguas depuradas
  - Conducciones generales de transporte de agua
- e) Conducciones de evacuación de agua



- Conducciones interiores de evacuación de agua
- Conducciones de alcantarillado
- Colectores generales

## **2. Infraestructuras de Energía**

- Infraestructuras complementarias de generación de energía eléctrica
- Infraestructuras de transformación de tensión eléctrica
- Conducciones eléctricas
- Conducciones de energía no eléctrica

## **3. Infraestructuras de Telecomunicaciones**

- Conducciones de telecomunicación
- Antenas

## **4. Infraestructuras de Tratamiento de Residuos**

- Instalaciones de recogida de residuos
- Instalaciones de clasificación de residuos

## **5. Infraestructuras Lineales para la Movilidad**

- Vías de uso restringido
- Vías vehiculares
- Canales de transporte terrestre

### **c) Equipamientos Comunitarios**

#### **1. Espacios libres de uso público**

- Parque periurbano (Sólo Existentes)
- Área Recreativa (Sólo Existentes)
- Miradores y similares

#### **2. Otros Equipamientos**

- Recreativos públicos o privados vinculados a actividades agrícolas o ganaderas con sus usos complementarios.
- Cementerio (Ampliación con justificación expresa. Sólo Existentes).

### **d) Alojamiento Turístico**

#### **1. Establecimientos Turísticos vinculados al medio Rural o a la Naturaleza (Sin que implique aumento de Plazas Alojativas de acuerdo con el Plan Territorial Especial de Ordenación Turística de Tenerife).**

- Albergue rural
- Campamento rural
- Casa rural
- Hotel rural
- Establecimientos vinculados a la naturaleza

### **3) Usos Prohibidos: Los Restantes**



### Art. 3.3.5.2. Régimen del Suelo Rústico de Protección Agrícola de Regadío SRPA 2. Usos

- 1) **Uso Principal:** Explotación Agrícola Mediana
- 2) **Usos Permitidos:**

#### a) Usos Rústicos:

##### 1. Usos Ambientales

- a) **Conservación**
  - Gestión, vigilancia y seguimiento
  - Información e interpretación de la naturaleza
  - Prevención y corrección de impactos negativos
  - Silvicultura preventiva y de mejora
  - Conservación activa
  - Restauración de la cubierta vegetal
- b) **Investigación sobre los recursos naturales**
  - Investigación sin alteraciones significativas
- c) **Educación ambiental**
  - Educación ambiental itinerante y/o temporales
  - Centros de interpretación y similares
  - Aulas de la naturaleza y similares
- d) **Esparcimiento en la naturaleza (en espacios no adaptados)**
  - Esparcimiento elemental
  - Esparcimiento con equipo ligero

##### 2. Usos Forestales

- a) Recolección de productos forestales
- b) Silvicultura
- c) Explotación maderera
- d) Apicultura
- e) Servicios forestales

##### 3. Usos Agrícolas

- a) **Explotación agrícola**
  - Explotación agrícola familiar
  - Explotación agrícola mediana
  - Explotación agrícola intensiva
- b) **Soporte y protección de cultivos**
  - Cerramiento agrícolas
  - Muros de contención agrícolas
  - Soportes de cultivo
  - Cubrición de cultivos
- c) **Infraestructura agrícola vinculada**
  - Estanque propio en explotación agrícola
  - Distribución y evacuación de agua en explotación agrícola
  - Saneamiento y gestión de residuos en la explotación agrícola
  - Generación y/o transformación de energía eléctrica en la explotación
  - Conducciones interiores de energía eléctrica
  - Infraestructuras interiores de telecomunicación



- Viario y/o aparcamiento interior en la explotación.
- d) Almacenamiento, manipulación, transformación, elaboración y venta agrícola.  
(Dicha venta sólo se permitirá cuando esté vinculada al uso principal de la finca en que se ubique).
  - Cuarto aperos
  - Almacenamiento y manipulación agrícola propia
  - Transformación, elaboración y venta de productos agrícolas propios
  - Bodega Tradicional
  - Bodega Profesional
- e) Servicios agrícolas
  - Centro de investigación y desarrollo agrícola
  - Centro de selección agrícola



#### 4. Usos Ganaderos

- a) Explotaciones ganaderas para autoconsumo
- b) Explotaciones ganaderas complementarias
- c) Explotaciones ganaderas profesionales
- d) Explotaciones apícolas
- e) Explotaciones ganaderas industriales

#### 5. Usos Cinegéticos

##### b) Infraestructuras

##### 1. Infraestructuras Hidráulicas

- a) Infraestructuras de captación de agua
  - Infraestructuras de extracción de aguas subterráneas
  - Infraestructuras de aprovechamiento de aguas de escorrentía
- b) Infraestructuras de tratamiento de agua
  - Instalaciones auxiliares de tratamiento de agua para consumo
  - Instalación auxiliar de tratamiento y/o depuración de aguas residuales
- c) Infraestructuras de almacenamiento de agua
  - Estanque propio vinculado
  - Estanque
  - Depósito auxiliar
  - Depósito regulador
  - Balsa
  - Embalse
- d) Conducciones de abastecimiento de agua
  - Conducciones interiores de abastecimiento de agua
  - Conducciones de distribución de agua de uso general
  - Conducciones de distribución de agua para consumo humano
  - Conducciones especiales para aguas depuradas
  - Conducciones generales de transporte de agua
- e) Conducciones de evacuación de agua
  - Conducciones interiores de evacuación de agua
  - Conducciones de alcantarillado
  - Colectores generales

##### 2. Infraestructuras de Energía

- Infraestructuras complementarias de generación de energía eléctrica
- Infraestructuras de transformación de tensión eléctrica



- Conducciones eléctricas
- Conducciones de energía no eléctrica

**3. Infraestructuras de Telecomunicaciones**

- c) Conducciones de telecomunicación
- d) Antenas

**4. Infraestructuras de Tratamiento de Residuos**

- e) Instalaciones de recogida de residuos
- f) Instalaciones de clasificación de residuos

**5. Infraestructuras Lineales para la Movilidad**

- g) Varios de uso restringido
- h) Varios vehiculares
- i) Canales de transporte terrestre

**c) Equipamientos Comunitarios**

**1. Espacios libres de uso público**

- j) Parque periurbano (Sólo Existentes)
- k) Área recreativa (Sólo Existentes)
- l) Miradores y similares.

**2. Otros Equipamientos**

- m) Recreativos públicos o privados vinculados a actividades agrícolas o ganaderas con sus usos complementarios.

**d) Alojamiento Turístico**

- 1. **Establecimiento Turísticos vinculados al medio Rural o a la Naturaleza (Sin que implique aumento de plazas alojativas de acuerdo con el Plan Territorial de Ordenación Turística de Tenerife)**

- n) Albergue rural
- o) Campamento rural.
- p) Casa rural
- q) Hotel rural
- r) Establecimientos vinculados a la naturaleza.

**3) Usos Prohibidos: Los Restantes.**



### Art. 3.3.6. Régimen del Suelo Rústico de Protección de Infraestructuras SRPI. Usos

#### 1) Uso Principal

El uso de infraestructuras de carácter público en las que se incluye actividades, construcciones e instalaciones, de carácter temporal o permanente, necesarias para la ejecución y mantenimiento de las infraestructuras u obras y prestación de servicios para la correcta conservación y gestión de estas infraestructuras.

#### 2) Usos permitidos

- Usos dotacionales o comunitarios, en Sistemas Generales, Dotacionales y Equipamientos previstos así por este PGO.
- Usos Agrarios, Intervenciones en edificaciones, construcciones e instalaciones preexistentes o de valor etnográfico o arquitectónico, así como aquellos otros establecidos en el Suelo Rústico de Protección Agraria Intensiva (SRPAI) en aquellos ámbitos categorizados Suelo Rústico de Protección de Infraestructuras, donde se compatibilizan ambas categorías de suelo rústico, siempre que se garantice la funcionalidad de las infraestructuras que se protegen.
- Usos provisionales, sólo se permitirán usos y actividades, con sus correspondientes construcciones e instalaciones, de carácter provisional y realizadas con elementos constructivos y materiales fácilmente desmontables.
- Uso comercial, como uso complementario al uso de infraestructuras que se implante en esta categoría de suelo. (Ligado a Zonas de Servicio).
- Usos cinegéticos.

#### 3) Usos prohibidos

Los restantes, y especialmente:

- Los usos y actividades que comporten construcciones e instalaciones fijas o de carácter permanente, que supongan impedimento para el desarrollo de las infraestructuras, sistemas generales, dotaciones o equipamientos previstos.
- La edificación en aquellas parcelas cuyo acceso rodado se realice exclusivamente desde los viarios insulares. En aquellas que admitan acceso desde otros viarios se deberá garantizar que no se accederá a la edificación desde los viarios insulares.

#### a) Condiciones Generales de las Actuaciones

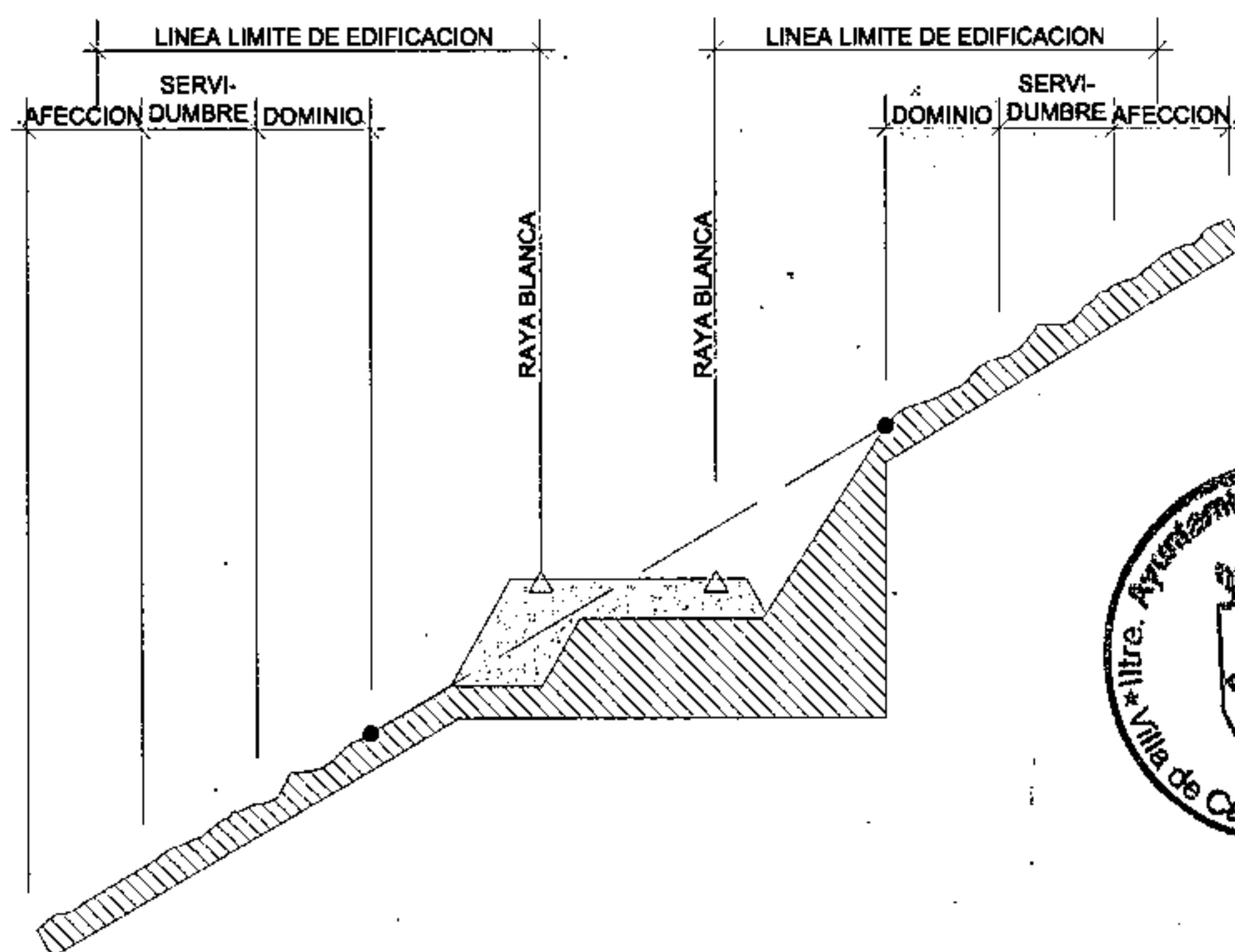
1. En el Suelo Rústico de Protección de Infraestructuras sólo se permiten los usos relativos a las infraestructuras, dotaciones y equipamientos públicos y privados de que se trate, definidas y delimitadas en el Plan General, o por el planeamiento especial que se redacte para la determinación de los parámetros de ordenación y condiciones para la ejecución de las mismas, en su caso, de acuerdo a lo establecido en el artículo 37.2 del Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias. Dicho planeamiento especial podrá proponer la afección de los terrenos del entorno inmediato de dichas infraestructuras para lograr la protección y el correcto funcionamiento de las mismas.

2. El régimen urbanístico del suelo rústico destinado a las distintas infraestructuras, será el que resulte de la aplicación de la legislación sectorial que las regule, así la ley de Carreteras de Canarias y su Reglamento.

**FRANJA DE PROTECCIÓN Y LÍNEA LÍMITE DE EDIFICACIÓN EN LA RED REGIONAL DE CARRETERAS**

CLASE DE CARRETERA	ANCHO DE FRANJA (m)			Línea Límite de Edificación (m) <sup>2</sup>
	DOMINIO	SERVIDUMBRE	AFECCIÓN	
Autopista	8	17	5	35
Autovía	8	15	7	30
Carretera Convencional de interés regional	8	10	7	25
Resto de la Red	3	5	3	12

\* El límite de edificación deberá ser siempre exterior a la zona de servidumbre cuando la línea límite definida en el cuadro caiga en la zona de servidumbre, el límite de edificación se fijará en el borde exterior de la zona de servidumbre.



SIGNOS:

- △ Arista exterior de la calzada.  
● Arista exterior de explanación.



3. En el suelo rústico destinado a infraestructuras, dotaciones y equipamientos se prohíbe todo tipo de construcción, reconstrucción o ampliación de cualquier edificación o construcción no relacionada con el uso característico y el específico de la infraestructura de que se trate, a excepción de las que resultasen imprescindibles para la conservación y mantenimiento de las existentes, según la regulación que establezca la legislación urbanística o sectorial para el supuesto que se trate.



4. Los enlaces y las vías de servicio de nuevas ejecuciones reflejadas en este Plan General deben tener un carácter meramente orientativo, únicamente vinculante en cuanto a la señalización de su emplazamiento, y no como diseño concreto a ejecutar.
5. Las carreteras insulares que atraviesan núcleos urbanos consolidados, deberán adquirir el carácter de "travesía urbana", sujetas a las alineaciones previstas en los planos de Ordenación Detallada de este PGO, a cuyo fin se deberá convenir con el Cabildo de Tenerife el traspaso de su titularidad.
6. Con carácter general, todos los bordes abiertos de las carreteras que atraviesan suelo rústico, deberán rematarse con murados de piedra, o talud calzado y revegetado.
7. Este extremo afecta igualmente a los existentes debiéndose prestar especial atención en los cruces y bordes de barranco, al objeto de minimizar sus afecciones. Se deberá justificar la solución adoptada para resolver el excedente de los desmontes.

#### **b) Condiciones al Trazado de la Red del Tren del Sur.**

1. Al objeto de justificar su implantación territorial, su viabilidad técnica y económica, así como aminorar su impacto ambiental se tramitará un Plan Especial Territorial.
2. Se considera como solución aceptable la propuesta en planta si bien plantea problemas de sección longitudinal que es preciso corregir.
3. A tal efecto se especifican las condiciones de acople de la Sección del Ferrocarril con la Sección de la Autopista, cuya condición principal estriba en nivelar por arriba la parte superior del túnel del ferrocarril con la parte superior de los puentes de enlace de la Autopista. Dicha condición obliga a resolver las vías de aceleración – deceleración subiendo a los puentes de enlace de la Autopista.
4. Es preciso a su vez estudiar en detalle los enlaces de la Autopista para resolver las vías de aceleración – deceleración, las rotondas, su entronque con las vías de servicio y sus conexiones viarias con las vías principales.
5. A nivel de Sección Transversal el ancho de plataforma (vía doble sentido) tiene 14 metros, disponiendo dos zonas adyacentes de dominio público de 8 metros, y una zona de servidumbre de edificación de 17 metros, servidumbres que se refieren al Suelo Urbano, y que se propone que sea continuo a lo largo de toda la Autopista incluso en los Sectores Urbanizables.
6. Se localizará la Estación Comarcal en el Sector Urbanizable Diferido de Guaja sobre la Autopista TF-1 y se dispondrá la correspondiente Zona de Aparcamiento dimensionada en función de las necesidades de dicha estación.
7. En lo referente a las afecciones del Proyecto Ferrocarril del Sur, en Cauces Hidráulicos se seguirán las disposiciones contenidas en el Informe Sectorial del Consejo Insular de Aguas de Tenerife sobre el asunto.

### c) Condiciones al Desarrollo del Plan Director de Infraestructuras.

1. Está constituido por el conjunto de redes infraestructurales del Municipio que dan soporte al desarrollo urbanístico, y que son las siguientes redes:

- La Red de Saneamiento y Depuración
- La Red de Abastecimiento y sus Depósitos de Reserva
- La Red Eléctrica (Alta, Media y Baja Tensión)
- La Red Telefónica y TV por cable
- La Galería Insular de Servicios.

En todas ellas tendrán el carácter de **insular, comarcal o local** según el nivel de funcionamiento de cada elemento dentro del sistema y se constituirán en Sistema General de forma análoga al Viario General.

Aparecen reflejados en los Planos de Ordenación Estructural del Plan General.

2. El **Plan Director de Infraestructuras** se define como el documento marco en el que se ordenan la globalidad de las redes y servicios necesarios para la urbanización del municipio y que servirán para el desarrollo de los suelos urbanizables y urbanos.

Debido a la descoordinación de las diferentes zonas del municipio y entre el conjunto de las redes infraestructurales, al objeto de asegurar un correcto desarrollo del conjunto de los sectores urbanos y urbanizables, deberá redactarse promovido por el Ayuntamiento, un Plan Director de Infraestructuras, entre cuyos cometidos deberán plasmarse los siguientes:

- a. Asegurar un correcto dimensionamiento de las redes de carácter general que conectan unos sectores con otros.
  - b. Asegurar las correspondientes acometidas a las redes supramunicipales o comarcales al objeto de que se disponga de abastecimiento o vertido para cada una de las redes (viaria, saneamiento, pluviales, abastecimiento, electricidad, alumbrado, riego, telefonía, etc.)
  - c. Uniformizar los acabados y los materiales del conjunto de las urbanizaciones de los sectores urbanos y urbanizables de cara a facilitar su mantenimiento por parte del Ayuntamiento.
3. Si bien el PGO contiene una propuesta de Viario Estructural y lo define de forma detallada, el Plan Director podrá modificar el carácter del viario, así como precisar algún ancho de sección de manera justificada. Asimismo dada la problemática de descoordinación entre la ampliación de la autopista y el trazado del Tren del Sur, podrán modificarse los enlaces de la Autopista para mejorar las condiciones del viario.
4. Si bien el Plan Director de Infraestructuras debería ejecutarse como un documento unitario que resolviera de forma conjunta todas las redes, por cuestiones de oportunidad, conveniencia o financiación, este podrá ejecutarse por conjunto de redes similares o zonas diferentes del municipio, siempre que se garantice la correcta coordinación con los demás. Así, con carácter de obligatoriedad, se elaborará un Plan Especial de Determinación de las Necesidades Vinculadas al Ciclo del Agua en el marco municipal, que deberá contar con un informe preceptivo de coherencia con la planificación hidráulica insular. Dicho Plan deberá estar redactado y aprobado definitivamente 2 años después de la publicación del Texto Refundido de este PGO.

5. Los elementos comunes de las acometidas infraestructurales entre diferentes sectores colindantes deberán ser acometidas por el conjunto de ellos en función de la edificabilidad de cada sector, independientemente del momento de su ejecución, repercutiéndose su coste en el momento de las correspondientes Licencias de Urbanización.
6. En lo referente a la Red de Drenaje Superficial del Territorio, así como a las Infraestructuras que forman parte del Patrimonio del Consejo Insular de Aguas de Tenerife, frente a las afecciones en cauce hidráulico, se seguirán las disposiciones que contengan el Informe Sectorial del Consejo Insular de Aguas de Tenerife sobre este asunto en concreto.

#### **d) Condiciones al trazado de la Galería Insular de Servicios**

1. De cara a proceder a soterrar el conjunto de las redes de media y alta tensión, así como posibilitar el enterramiento de las redes de telecomunicaciones o de otro tipo de infraestructuras, el PGO propone localizar una Galería Insular de Servicios por la parte superior de la Autopista del Sur.
2. Tiene carácter de Sistema General Insular. Si bien su no asunción por los otros municipios, le daría carácter comarcal o local.
3. Se deberá prestar especial atención a la puesta en obra, dado el nivel de impacto de la obra, evitando cualquier tipo de afección a barranco. Se deberá justificar la solución para los excedentes de los desmontes.
4. En lo referente a las afecciones en Cauces Hidráulicos del Proyecto de la Galería Insular de Servicios, se seguirán las disposiciones que contengan el Informe Sectorial del Consejo Insular de Aguas de Tenerife sobre este asunto concreto.

#### **Art. 3.3.7. Régimen del Suelo Rústico de Asentamiento Rural (AR). Usos**

##### **A) USOS**

##### **1) Uso Principal**

El uso característico de los Asentamientos Rurales es el residencial, en la categoría de residencia rural, que sólo podrá ser de carácter unifamiliar, no admitiéndose en ningún caso la residencia colectiva; se permiten los usos agrícolas en la parte de la parcela ligada a la propia del asentamiento.

##### **2) Usos Permitidos**

- Todos los Usos y Actividades admitidos en el SRPA2, salvo los usos ganaderos.
- **Turístico:** Turismo Rural, en las condiciones establecidas en estas Normas y en la legislación urbanística y sectorial aplicable.
- **Oficina:** Despacho profesional ligado a la vivienda.
- **Comercial:** Puestos de venta, mercadillos y pequeño comercio. Según condiciones normativas.
- **Hostelería:** Kioscos, bares, cafeterías y pequeños restaurantes. Según condiciones normativas.
- **Industrial:** Talleres artesanales y domésticos, en las condiciones y supuestos que permita la Ordenanza Municipal de Edificación.



- **Dotacional Público:** todos lo que resulten necesarios. Según propuesta del PGO.
- **Infraestructuras:** Todas las necesarias, salvo viales no previstos por el PGO.
- **Bodega Tradicional** (Con las mismas condiciones que la edificación).

3) **Usos Prohibidos:** Los Restantes.

## **B) GESTIÓN Y EJECUCIÓN**

1. El Reglamento de Gestión y Ejecución del Sistema de Planeamiento de Canarias aprobado por Decreto 183/2004 ha venido a desarrollar los contenidos que la LOTENC 1/2000 preveía para la gestión del suelo de las cesiones y la urbanización en los Asentamientos Rurales.

En el Capítulo II del Decreto 183/2004 y en los artículos 191 al 195, se aclaran las condiciones del sistema de ejecución mediante Actuación Urbanística Aislada en el Suelo Rústico de los Asentamientos Rurales.

En la propuesta de ordenación del PGO de Candelaria y para el conjunto de los Asentamientos Rurales del Municipio es preciso resolver la urbanización completa del viario, así como gestionar las cesiones de zona verde o dotación y la correspondiente urbanización de la zona verde.

2. Para que las parcelas de Suelo Rústico en Asentamiento Rural alcancen la condición de edificables, el propietario debe asegurar la ejecución de la totalidad de los servicios que demanden las construcciones e instalaciones.

- a) Acceso por vía pavimentada.
- b) Suministro de agua potable y energía eléctrica con caudal y potencia suficiente.
- c) Evacuación de aguas residuales (conexión a red, depuradora o fosa séptica).

- Deberá prestar garantía en materia suficiente para cubrir el coste de la urbanización y podrá realizar simultáneamente la urbanización y edificación.
- Deberá pagar el canon correspondiente en cuantía mínima del cinco por ciento y máxima del diez por ciento que podrá ser satisfecho en metálico o mediante cesión de suelo.

3. La totalidad del ámbito del Asentamiento Rural está sujeto a la Actuación Urbanística aislada pudiéndose optar por los siguientes sistemas de gestión:

### **a) Para la Urbanización del viario.**

- **Gestión Pública**, para la urbanización de todo o parte del viario del Asentamiento con cesión gratuita del viario y urbanización del mismo por contribuciones especiales a los propietarios afectados.
- **Gestión Privada**, para la urbanización de todo o partes del viario que se considere con cesión gratuita del viario y urbanización del mismo por los propietarios afectados según contribución paritaria.

**b) Para la Cesión y Urbanización de la Zona verde.**

- **Gestión Pública**, para la cesión de la zona verde mediante expropiación, ocupación directa y en su caso de contribuciones especiales.
  - **Gestión Privada**, para la cesión y urbanización de la zona verde mediante contribución paritaria del conjunto de los propietarios del asentamiento.
4. Para el caso concreto de las pequeñas Actuaciones Urbanísticas Aisladas, que tengan por finalidad la cesión de dotación o la cesión y urbanización de Zona Verde, se seguirán los siguientes criterios:
- El suelo de la dotación y de la zona verde se cederá gratuitamente por parte de la propiedad mediante Convenio Urbanístico.
  - La urbanización de la zona verde, ya sea de gestión pública o privada se acometerá mediante contribuciones especiales.
5. Con carácter transitorio y mientras no se acometa la gestión conjunta de la urbanización de los asentamientos, se posibilita la edificación de las parcelas, asumiendo cada propietario la urbanización completa del frente de su parcela con las correspondientes redes infraestructurales, según criterio municipal.

**Art. 3.3.8. Régimen del Suelo Rústico de Protección Territorial. Usos**

**1) Uso Principal:** Explotación Agrícola Mediana

**2) Usos Permitidos:**

**a). Usos Rústicos:**

**1. Usos Ambientales**

**a) Conservación**

- Gestión, vigilancia y seguimiento
- Información e interpretación de la naturaleza
- Prevención y corrección de impactos negativos
- Silvicultura preventiva y de mejora
- Conservación activa
- Restauración de la cubierta vegetal

**2. Esparcimiento en la naturaleza (en espacios no adaptados)**

- Esparcimiento elemental
- Esparcimiento con equipo ligero

**2. Usos Agrícolas**

**a) Explotación agrícola**

- Explotación agrícola familiar
- Explotación agrícola mediana
- Explotación agrícola intensiva

**b) Soporte y protección de cultivos**

- Cerramiento agrícolas
- Muros de contención agrícolas

- Soportes de cultivo
- Cubrición de cultivos

c) Infraestructura agrícola vinculada

- Estanque propio en explotación agrícola
- Distribución y evacuación de agua en explotación agrícola
- Saneamiento y gestión de residuos en la explotación agrícola
- Generación y/o transformación de energía eléctrica en la explotación
- Conducciones interiores de energía eléctrica
- Infraestructuras interiores de telecomunicación
- Viario y/o aparcamiento interior en la explotación.

d) Servicios agrícolas

- Centro de investigación y desarrollo agrícola
- Centro de selección agrícola

e) Usos Cinegéticos

**b). Usos de Infraestructuras:**

**1. Infraestructuras Hidráulicas**

a) Infraestructuras de tratamiento de agua

- Instalaciones auxiliares de tratamiento de agua para consumo
- Instalación auxiliar de tratamiento y/o depuración de aguas residuales

b) Infraestructuras de almacenamiento de agua

- Depósito auxiliar
- Depósito regulador

c) Conducciones de abastecimiento de agua

- Conducciones interiores de abastecimiento de agua
- Conducciones de distribución de agua de uso general
- Conducciones de distribución de agua para consumo humano
- Conducciones especiales para aguas depuradas
- Conducciones generales de transporte de agua

d) Conducciones de evacuación de agua

- Conducciones interiores de evacuación de agua

**2. Infraestructuras de Energía**

- Infraestructuras complementarias de generación de energía eléctrica
- Infraestructuras de transformación de tensión eléctrica
- Conducciones eléctricas
- Conducciones de energía no eléctrica
- Parques Fotovoltáicos

**3. Infraestructuras de Tratamiento de Residuos**

- Instalaciones de recogida de residuos
- Instalaciones de clasificación de residuos

**4. Infraestructuras Lineales para la Movilidad**

- Viarios de uso restringido

- Varios vehiculares
- Canales de transporte terrestre

**5. Infraestructuras No Lineales de Transporte**

- Aparcamientos
- Estaciones de transporte terrestre

**6. Otras Infraestructuras**

- Depósito Municipal de vehículos.

**c). Equipamientos Comunitarios:**

**1. Equipamiento Cultural y Ocio.**

- Espacio de ocio pasivo (no incluye los deportivos).
- Espacio de ocio activo (no incluye los deportivos).
- Complejo recreativo.

**2. Equipamiento Deportivo.**

- Espacios deportivos al aire libre.  
(Campo de Fútbol y similares).
- Complejo deportivo.

**3) Usos Prohibidos: Los Restantes.**



## **TITULO CUARTO. RÉGIMEN DEL SUELO URBANIZABLE**

### **Art. 4.1.1. Régimen Urbanístico Previo al Desarrollo de los Suelos Urbanizables.**

1. Las facultades de edificación en el suelo urbanizable no podrán ser ejercitadas hasta tanto no se cumplan los deberes y obligaciones urbanísticas establecidos en estas Normas y en la legislación urbanística aplicable.
2. En tanto no se cumplan los requisitos señalados en el número anterior, en el Suelo Urbanizable no se podrá edificar ni llevar a cabo obras que no sean las correspondientes a las infraestructuras generales y a los sistemas generales dotacionales y del viario, y aquéllas necesarias para la ejecución de las obras propias de la urbanización del sector.
3. No se podrá efectuar ninguna parcelación urbanística en el Suelo Urbanizable sin la previa aprobación del Plan Parcial y del instrumento de gestión urbanística correspondiente al sector donde se encuentran los terrenos.
4. Entre tanto, el Suelo Urbanizable tendrá la consideración de suelo rústico de protección territorial. Sólo se podrán autorizar, cuando no estén expresamente prohibidas por la legislación urbanística aplicable o por las normas urbanísticas de este Plan General, usos y obras de nueva implantación de carácter provisional, y realizadas con materiales fácilmente desmontables. Una vez que se requiera se deberá demoler o desmantelar las obras y restaurar los terrenos a su estado original, sin dar lugar a indemnización. Se posibilita mantener las actividades agrícolas.

### **Art. 4.1.2. Régimen del Suelo Urbanizable Sectorizado y Ordenado.**

1. El establecimiento para el Suelo Urbanizable de su ordenación pormenorizada determina:
  - a) Ceder obligatoria y gratuitamente al Ayuntamiento, en parcelas urbanizadas, como participación de la comunidad en las plusvalías, la superficie de suelo precisa para materializar el 10 por ciento del aprovechamiento del sector, así como dedicar el 25 por ciento del suelo residencial útil a un destino prioritario de edificación de viviendas sujetas a regímenes de protección pública.
  - b) La afectación legal de los terrenos al cumplimiento de la distribución justa de beneficios y cargas entre los propietarios y de los deberes, tal como resulten precisados por el planeamiento de ordenación urbanística y en los términos del sistema de ejecución que se fije.
  - c) La afectación legal de los terrenos a los destinos previstos en el artículo 36 de la LOTENC, así:

#### **En Suelo Residencial.**

1. Una reserva mínima de 20 m<sup>2</sup> de suelo para Zonas Verdes y Espacios Públicos de uso y titularidad pública.
2. Una reserva mínima de 10 m<sup>2</sup> de suelo para Dotaciones Públicas de uso y titularidad pública.
3. Una reserva mínima de 10 m<sup>2</sup> de suelo para Equipamientos Privados de uso público y titularidad privada.
4. Una previsión de al menos una plaza por vivienda de aparcamiento fuera de la red viaria.



### En Suelo Industrial

5. Una reserva de suelo destinada a espacios libres públicos de al menos el 10% de la superficie del sector.
  6. Una reserva de suelo destinada a Dotación Pública de al menos el 1% de la superficie del sector.
  7. Una reserva de suelo destinada a Equipamiento Privado, de uso público y dominio privado, de al menos el 3% de la superficie del sector.
  8. Una previsión de al menos una plaza de aparcamiento fuera de la red viaria, por cada 100 m<sup>2</sup> de edificabilidad.
- d) La habilitación para el ejercicio de los derechos determinados en el artículo 58 de la LOTENC 1/2000.
- e) Se podrán simultanear las obras de urbanización con las de edificación de las parcelas privadas o públicas de acuerdo con las condiciones que se establezcan en el preceptivo Convenio Urbanístico. Las licencias de primera ocupación o apertura quedarán sujetas a la recepción de la urbanización por parte del Ayuntamiento.
2. Los propietarios de Suelo Urbanizable Ordenado tendrán los siguientes **derechos**:
- a) Derecho al aprovechamiento urbanístico resultante de la aplicación a la superficie de sus respectivas fincas originarias o iniciales del 90 por ciento del aprovechamiento urbanístico medio del sector.
  - b) Salvo que la Administración actuante haya optado por la ejecución pública, los derechos de:
    - 1) Promover la transformación de los terrenos mediante la urbanización, en las condiciones establecidas en esta Ley.
    - 2) Participar, en la forma y condiciones determinadas en esta Ley, en la gestión de la actuación y la ejecución de la urbanización.
    - 3) Percibir el correspondiente justiprecio en el caso de no participar en la ejecución de la urbanización, salvo cesión voluntaria de los terrenos.
3. Los propietarios de Suelo Urbanizable Ordenado tendrán los siguientes **deberes**:
- a) Ceder obligatoria y gratuitamente al Ayuntamiento el suelo necesario, de acuerdo con la ordenación urbanística, para los viales, parques y jardines, zonas deportivas y de recreo y expansión públicos, dotaciones culturales y docentes y los precisos para la instalación y el funcionamiento de los restantes servicios públicos previstos.
  - b) Ceder obligatoria y gratuitamente el suelo necesario para la ejecución de los sistemas generales que el planeamiento general, en su caso, incluya o adscriba al sector correspondiente.
  - c) Ceder obligatoria y gratuitamente al Ayuntamiento, en parcelas urbanizadas y en concepto de participación de la comunidad en las plusvalías, la superficie de suelo precisa para la materialización del 10 por ciento del aprovechamiento del sector.
  - d) Proceder a la distribución equitativa de los beneficios y cargas derivados del planeamiento con anterioridad al inicio de la ejecución material del mismo.
  - e) Solicitar y obtener las autorizaciones administrativas preceptivas y, en todo caso, la licencia municipal con carácter previo a cualquier acto de transformación o uso del suelo, natural o construido.
  - f) Costear y, en su caso, ejecutar la urbanización.

- g) Costear y, en su caso, ejecutar la parte que proceda de las obras precisas para asegurar la conexión y la integridad de las redes generales de servicios y dotaciones.
- h) Edificar los solares en el plazo establecido en el planeamiento urbanístico.
- i) Usar la edificación en los términos establecidos en el planeamiento urbanístico o en la legislación específica.
- j) Conservar y, en su caso, rehabilitar la edificación a fin de que ésta mantenga en todo momento las condiciones mínimas requeridas para el otorgamiento de autorización para su ocupación, siempre que el importe de las obras a realizar no supere el 50 por ciento del valor de una construcción de nueva planta, con similares características.

#### **Art. 4.1.3. Régimen del Suelo Urbanizable Sectorizado No Ordenado**

1. Los propietarios de terrenos clasificados como Suelo Urbanizable Sectorizado No Ordenado, además de los derechos reconocidos con carácter general en el artículo 68 de la Ley, tendrán derecho a que por el órgano competente se determine su ordenación pormenorizada, pudiendo formular e instar a la tramitación y aprobación del pertinente Plan Parcial sobre el sector correspondiente, salvo cuando éste tenga asignado un sistema de ejecución pública. El ejercicio de este derecho se acomodará al procedimiento establecido en el artículo 103 de la LOTENC 1/2000.
2. Sólo podrán autorizarse en este tipo de suelo las obras siguientes:
  - a) Las que correspondan a sistemas generales.
  - b) Las de carácter provisional a que se refiere el artículo 61 de la Ley 1/2000 de Ordenación del Territorio de Canarias.

#### **Art. 4.1.4. Régimen del Suelo Urbanizable No Sectorizado**

1. La clasificación de un Suelo como Urbanizable No Sectorizado, por sí sola, no habilita para su urbanización, cuya legitimación requerirá la previa comprobación de su adecuación a los intereses de carácter supramunicipal afectados en cada caso. A tal fin, requerirá de informe favorable del Cabildo Insular correspondiente. La ejecución de la urbanización requerirá, además, del cumplimiento o realización de los siguientes trámites o actos:
  - a) Delimitación del sector y establecimiento de las determinaciones de ordenación estructural que permitan una incorporación coherente en el planeamiento vigente.
  - b) Desarrollo de la ordenación pormenorizada de la totalidad del sector.
  - c) Delimitación de las unidades de actuación pertinentes, fijando, en su caso, el sistema de ejecución de cada una de ellas.
  - d) Aquellos otros exigibles por los planes medioambientales, territoriales o urbanísticos.
2. Los propietarios de Suelos Urbanizables No Sectorizados tendrán el derecho de consulta no vinculante sobre los siguientes extremos:
  - a) Condiciones exigibles para la sectorización de los terrenos de su propiedad.
  - b) Criterios y previsiones de los instrumentos de ordenación urbanística que resultaren aplicables.
  - c) Obras que, en su caso, hubieran de acometer a su costa para la conexión de la actuación que pretendan ejecutar con los sistemas generales.
  - d) Adecuación al planeamiento territorial vigente y en particular el insular.
  - e) Adecuación a la legislación sectorial vigente.



- f) La consulta se deberá responder en el plazo de tres meses, cuyo transcurso permitirá entenderla evacuada en sentido negativo.
3. La categoría de Suelo Urbanizable Diferido no habilita por sí sola la transformación mediante la urbanización, cuya legitimación requerirá ser acreditada por nueva apreciación de la sostenibilidad del desarrollo urbanístico municipal. La reclasificación de este suelo a urbanizable sectorizado para uso principal residencial, industrial o terciario no estratégicos:
  - a) Deberá producirse mediante modificación del planeamiento general, si ya estuviera aprobada la totalidad del planeamiento de desarrollo del suelo previamente clasificado como urbanizable sectorizado para los usos previstos en el suelo a clasificar, o revisión en los restantes casos.
  - b) Requerirá, asimismo, la tramitación simultánea del Plan Parcial, que establezca su ordenación pormenorizada

#### **Art. 4.1.5. Usos Característicos del Suelo Urbanizable.**

1. El Suelo Urbanizable se divide también según su uso característico al que se destine en las siguientes:
  - a) **Residencial**, su uso principal va destinado a la ejecución de vivienda en cualquier tipología edificatoria.
  - b) **Industrial**, su uso principal va destinado a la ejecución de industria en cualquier tipología.
2. Los usos dotacionales, de equipamiento o de espacios libres, tienen carácter complementario y se especifican para cada Sector en la Normativa Detallada o en las fichas de los Ámbitos del Sector o en documento Anexo del Sectorizado Ordenado.

#### **Art. 4.1.6. Adscripción de Suelo Urbanizable para Viviendas Protegidas.**

1. Los Sectores de Suelo Urbanizable de uso característico residencial deberán adscribir parcelas concretas a la construcción de viviendas protegidas, de acuerdo a lo que establezca para cada sector la ficha correspondiente de los Ámbitos de Gestión.
2. Con carácter general todos y cada uno de los sectores urbanizables, tanto los ordenados como los no ordenados, deberán adscribir un 25% de su edificabilidad residencial, a algún tipo de vivienda protegida. Si bien el Plan General podrá distribuir dicha cuota cumplimentando dentro de su marco general dicho 25 %.
3. Se posibilita transferir toda o parte de dicha "cuota" entre sectores urbanizables o urbanos diferentes, siempre que se mantenga la edificabilidad de referencia, debiéndose para ello tramitar una Modificación Puntual de Planeamiento General.
4. Se vincula el 10% del aprovechamiento del sector para destinarlo a vivienda protegida.

#### **Art. 4.1.7. Medidas Correctoras en Suelo Urbanizable.**

1. De cara a asegurar la implantación territorial de los nuevos suelos urbanizables, se propone una serie de medidas correctoras, así:

- El trazado del plan deberá adaptarse a la medida de lo posible a la topografía existente evitando desmontes innecesarios.
- Proteger los bordes de los barrancos o los cantiles costeros evitando cualquier desperfecto o invasión de los mismos, rematando el perímetro de la urbanización con muros de piedra basáltica.
- Reconocimiento y preservación de los restos culturales etnográficos o arqueológicos, incorporándolos en el diseño del Plan Parcial.
- En caso de que existan, dentro del ámbito delimitado, suelos con interés natural, se integrarán en el diseño del Plan Parcial como espacios libres.
- Tanto el viario como las tipologías edificatorias deberán adaptarse a la topografía del terreno, prohibiéndose expresamente dejar taludes al descubierto, que se rematarán en cualquier caso con muros, que en caso de quedar vistos deberán ejecutarse preferiblemente en piedra basáltica.
- Los bordes de los suelos urbanizables con la Autopista TF-1, se revegetarán con masa arbórea al objeto de formar pantalla vegetal que proteja la urbanización de los efectos de la propia autopista.
- Se deberá diseñar el viario rodado, de forma tal que las aceras sean capaces de soportar arbolado de parte para mejorar el espacio urbano, con un ancho mínimo de 2,50 metros. (al menos una de las dos aceras).
- La totalidad, de las redes infraestructurales se ejecutarán subterráneas.
- Todos los sectores colindantes a la Autopista deberán dejar galerías de servicio para soterramiento de redes.

#### **Art. 4.1.8. Condiciones del Cauce Hidráulico de Barranco cuando atraviesa Suelo Urbanizable**

En aquellos suelos urbanizables que sean atravesados por cauces hidráulicos:

- a) La Ordenación Pormenorizada garantizará la función de Drenaje Territorial de los suelos susceptibles de soportar avenidas, considerando – con carácter indicativo – como mínimo una anchura de cauce de 5 m 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 los Planes de desarrollo del Plan General, o bien cuando proceda el establecimiento de Deslindes.  
Asimismo dicha Ordenación Pormenorizada garantizará la servidumbre de acceso al cauce mediante dos franjas de 5 m a ambos lados del 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.
- c) Los terrenos de la trama o urbanizable coincidentes con dichos cauces hidráulicos se destinarán a Espacios Libres de Protección de Barrancos que deberán cumplir las condiciones explicitadas en los apartados precedentes a) y b).
- d) En el caso de que los cauces hidráulicos sean de titularidad no pública, las figuras de desarrollo de la ordenación urbanística en el ámbito municipal, podrán proponer la redefinición geométrica de las trazas y/o la canalización del cauce, siendo en todo caso el Consejo Insular de Aguas de Tenerife quien deberá aprobar – si fuere procedente – los extremos anteriores, tanto en el nivel del Plan Parcial o Especial como en el de su ejecución material mediante Proyecto de Urbanización.

- e) En el Suelo Urbanizable se podrá proponer la canalización de los cauces, para un período de retorno de 500 años ( $T=500$ ), estando tales actuaciones sujetas a Autorización Administrativa del Consejo Insular de Aguas. La superficie de los cauces deberá considerarse como Espacios Libres de Protección de Barrancos independientemente de su valoración como dotación urbana, ya que constituye el Dominio Público Hidráulico Superficial. En dicho caso tendrán la consideración de Zona Verde y computarán como tal a efectos de cesiones del sector, exclusivamente cuando la canalización fuera soterrada.
- f) Cuando el uso característico del Suelo Urbanizable sea el industrial, se exigirá un estudio del volumen de agua necesaria y su procedencia para autorizar la creación de polígonos industriales y su ampliación.

Los citados suelos industriales a desarrollar se dotarán de la adecuada reserva de almacenamiento de agua.



## TITULO QUINTO. REGIMEN DEL SUELO URBANO

### Art. 5.1.1. Régimen del Suelo Urbano Consolidado

1. Los propietarios de Suelo Urbano Consolidado tendrán, previo cumplimiento de los deberes legales exigibles, los siguientes derechos:
  - a) Derecho a completar la urbanización de los terrenos para que las parcelas edificables adquieran la condición de solares.
  - b) Derecho al aprovechamiento urbanístico lucrativo de que sea susceptible la parcela o solar, de acuerdo a las determinaciones del planeamiento.
  - c) Derecho a edificar, materializando el aprovechamiento urbanístico que corresponda a la parcela o solar, de acuerdo con el planeamiento y en las condiciones fijadas por éste, una vez que el suelo tenga la condición de solar o, en su caso, con carácter simultáneo a las obras de urbanización aún pendientes.
  - d) Derecho a destinar la edificación realizada a los usos autorizados por la ordenación urbanística, desarrollando en ella las correspondientes actividades.
2. La clasificación de un Suelo como Urbano Consolidado habilita a la realización de las actuaciones precisas para que los terrenos adquieran la condición de solar y, cuando la tengan, al uso o edificación permitidos por el planeamiento.
3. Los propietarios de Suelo Urbano Consolidado tendrán los siguientes deberes:
  - a) Solicitar y obtener las autorizaciones administrativas preceptivas y, en todo caso, la licencia municipal con carácter previo a cualquier acto de transformación o uso del suelo.
  - b) Costear y, en su caso, ejecutar la urbanización de los terrenos para que adquieran la condición de solares.
  - c) Edificar en las condiciones fijadas por la ordenación urbanística, una vez que el suelo tenga la condición de solar o, en su caso, con carácter simultáneo a las obras de urbanización pendientes.
  - d) Usar la edificación en los términos establecidos en el planeamiento urbanístico o en la legislación específica.
4. La ejecución del Suelo Urbano Consolidado por la urbanización no podrá llevarse a cabo mediante la delimitación de unidades de actuación, siendo de aplicación, en su caso, lo dispuesto en el Título III de la LOTENC 1/2000.
5. Podrá autorizarse la edificación de parcelas incluidas en suelo urbano consolidado que aún no tengan la condición de solar, siempre que se cumpla el requisito de prestar garantía en cuantía suficiente para cubrir el coste de ejecución de las obras de urbanización comprometidas.

La autorización producirá, por ministerio de la Ley, la obligación para el propietario de proceder a la realización simultánea de la urbanización y la edificación, así como de la no ocupación ni utilización de la edificación hasta la total terminación de las obras de urbanización y el efectivo funcionamiento de los servicios correspondientes. La obligación comprenderá necesariamente, además de las obras que afecten a la vía o vías a que de frente la parcela, las correspondientes a todas las demás infraestructuras necesarias para la prestación de los servicios preceptivos, hasta el punto de enlace con las redes que estén en funcionamiento.

El deber de no ocupación ni utilización incluirá el de su consignación con idéntico contenido, en cuantos negocios jurídicos se celebren con terceros e impliquen el traslado

a éstos de alguna facultad de uso, disposición o disposición sobre la edificación o parte de ella.

### **Art. 5.1.2. Régimen del Suelo Urbano No Consolidado**

1. Los propietarios de Suelo Urbano No Consolidado tendrán, previo cumplimiento de los deberes legales exigibles, los siguientes **derechos**:
  - a) Derecho a la ejecución, en los términos precisados reglamentariamente, de las obras de urbanización en su caso precisas, salvo que deban realizarse directamente por la Administración actuante o la ejecución deba producirse en régimen de actuación urbanizadora. En este último caso, tendrán los derechos a que se refiere el artículo 71.2.b) de la LOTENC 1/2000
  - b) Derecho a la distribución equitativa de los beneficios y cargas derivados del planeamiento con anterioridad al inicio de la ejecución material del mismo.
  - c) Derecho al aprovechamiento urbanístico resultante de la aplicación, a la superficie de sus respectivas fincas originarias o iniciales, del 90 por ciento del aprovechamiento urbanístico medio del ámbito correspondiente o de la actuación urbanística aislada.
  - d) Derecho a edificar, materializando el aprovechamiento urbanístico que corresponda al suelo, de acuerdo con los instrumentos de gestión de la correspondiente unidad de actuación, ó de la Actuación Urbanística Aislada.
  - e) Derecho a destinar la edificación realizada a los usos autorizados por la ordenación urbanística, desarrollando en ella las correspondientes actividades.
2. Los propietarios de Suelo Urbano No Consolidado tendrán los siguientes **deberes**:
  - a) Ceder obligatoria y gratuitamente al Ayuntamiento el suelo necesario, de acuerdo con la ordenación urbanística, para los viales, parques y jardines, zonas deportivas y de recreo y expansión públicos, dotaciones culturales y docentes y los precisos para la instalación y el funcionamiento de los restantes servicios públicos previstos.
  - b) Ceder obligatoria y gratuitamente el suelo necesario para la ejecución de los sistemas generales que el planeamiento general, en su caso, incluya en el ámbito correspondiente.
  - c) Ceder obligatoria y gratuitamente al Ayuntamiento, en parcelas urbanizadas, y en concepto de participación de la comunidad en las plusvalías, la superficie de suelo precisa para la materialización del 10 por ciento del aprovechamiento urbanístico del ámbito correspondiente. En los supuestos previstos en esta Ley, esta cesión podrá sustituirse por el abono en dinero al Ayuntamiento de una cantidad que, en ningún caso, será inferior al valor de mercado.
  - d) Proceder a la distribución equitativa de los beneficios y cargas derivados del planeamiento con anterioridad al inicio de la ejecución material del mismo.
  - e) Solicitar y obtener las autorizaciones administrativas preceptivas y, en todo caso, la licencia municipal con carácter previo a cualquier acto de transformación o uso del suelo, natural o construido.
  - f) Costear y, en su caso, ejecutar la urbanización.
  - g) Edificar en las condiciones fijadas por la ordenación urbanística, una vez el suelo tenga la condición de solar o, en su caso, con carácter simultáneo a las obras de urbanización aún pendientes.
  - h) Usar la edificación en los términos establecidos en el planeamiento urbanístico o en la legislación específica.



3. El desarrollo de la actividad de ejecución requerirá la delimitación de unidades de actuación, con aplicación del régimen propio de la ejecución de éstas previsto en el Título III de la LOTENC 1/2000.
4. Podrá autorizarse la edificación de parcelas incluidas en Suelo Urbano No Consolidado que aún no tengan la condición de solar, siempre que se cumplan los siguientes requisitos:
  - a) Firmeza en vía administrativa del instrumento de distribución entre los propietarios de la unidad de actuación de los beneficios y las cargas derivados del planeamiento.
  - b) Aprobación definitiva del pertinente proyecto de urbanización de la unidad de actuación.
  - c) Estado real de ejecución de las obras de urbanización, en el momento de la presentación de la solicitud de licencia, del que resulte razonablemente previsible la dotación efectiva de la parcela, al tiempo de terminación de la edificación, con los servicios precisos para que adquiera la condición de solar.
  - d) Prestación de garantía en cuantía suficiente para cubrir el coste de ejecución de las obras de urbanización comprometidas.

La autorización simultánea producirá, por ministerio de la Ley, la obligación para el propietario de la no ocupación, ni utilización de la edificación hasta la completa terminación de las obras de urbanización y el funcionamiento efectivo de los correspondientes servicios. Tal deber se consignará en cuantos negocios jurídicos realice con terceros que impliquen traslación de facultades de uso, disfrute o disposición sobre la edificación o partes de la misma.

#### **Art. 5.1.3. Suelo Urbano de Interés Cultural.**

1. Con independencia de las categorías del suelo urbano definidas en estas Normas y en cumplimiento de lo dispuesto en la legislación urbanística, se considera Suelo Urbano de Interés Cultural los ámbitos delimitados en los Planos de Ordenación Estructural de Clasificación y Categorización del Suelo Municipal y en los Planos de Ordenación Detallada, en el núcleo de Igueste (Barrio de La Jiménez y La Sabinita) y el Casco de Candelaria.
2. Los objetivos de su ordenación, sus tipologías, parámetros y condiciones urbanísticas se especifican en la Memoria de Ordenación y en las tipologías definidas en la Normativa Detallada.

#### **Art. 5.1.4. Suelo Urbano Fuera de Ordenación.**

1. Con carácter general quedarán en régimen de Fuera de Ordenación en Suelo Urbano, todas aquellas edificaciones o parte de edificaciones que no sean acordes con las previsiones de este Plan General, tanto en lo que se refiere a ocupación de viario, zonas verdes o dotación, como en relación a los excesos de parámetros urbanísticos y usos contrarios a lo establecido, etc.
2. Quedan también fuera de ordenación en relación a la Ley de Costas y su Reglamento, aquellas edificaciones sin concesión, que se encuentren dentro del Dominio Público o de la Servidumbre de Tránsito y/o Protección de Costas.



### Art. 5.1.5. Unidades de Actuación en Suelo Urbano (U.A.).

1. El desarrollo del Suelo Urbano No Consolidado se acometerá mediante Unidades de Actuación, que vienen definidas en los Planos de Ordenación Detallada del PGO y en las fichas de los Ámbitos de Gestión.
2. Bien pueden venir directamente detallados por el Plan General, o bien pueden delimitarse y detallarse mediante Plan Parcial, estando sujetas al mismo nivel de cesiones que en el Suelo Urbanizable, así:
  - Al menos 20 m<sup>2</sup> de suelo por cada 100 m<sup>2</sup> de edificabilidad para Zona Verde, que deberán urbanizarse.
  - Al menos 10 m<sup>2</sup> de suelo por cada 100 m<sup>2</sup> de edificabilidad para dotación pública.
  - Al menos 10 m<sup>2</sup> de suelo por cada 100 m<sup>2</sup> de edificabilidad para Equipamiento Privado, que podrá considerarse como Dotación Pública según cada caso.
  - El 10% de la edificabilidad total del ámbito como Aprovechamiento Medio.
  - El viario público rodado o peatonal que resulte de la ordenación de la Unidad de Actuación que deberán estar urbanizados.
  - Cualquier otro tipo de Cesión que se convenga entre las partes y se refleje en el Convenio Urbanístico.
  - Dejar sujeto el 25% de la edificabilidad a algún tipo de vivienda de Protección, en aquellas unidades donde técnicamente sea posible que defina el Plan General, pudiendo dicha cuota trasladarse a otros suelos urbanos o urbanizables dentro del Municipio.
3. Comoquiera que existe diversidad de tamaños de unidades y circunstancias urbanísticas diversas, las diferentes cesiones se podrán redimensionar atendiendo a los siguientes criterios:
  - Se podrán acumular las cesiones públicas de verde y dotación indistintamente, bien todos en verde bien en dotación, de forma tal que la suma de ambos cumpla la cesión de suelo de 40 m<sup>2</sup> de suelo por cada 100 m<sup>2</sup> de edificabilidad.
  - Se podrá asimismo aumentar las cesiones de verde y dotación, de forma tal que se concentre la edificabilidad total en las parcelas residenciales resultantes.
  - El equipamiento privado podrá transformarse en aumento de Dotación Pública.
  - Cuando técnicamente no sea posible llegar al nivel de cesiones previstas en la ley, deberán justificarse expresamente.
4. Los compromisos de Urbanización de las Unidades de Actuación son similares a las del Suelo Urbanizable, así:
  - Urbanización completa del viario público rodado y peatonal con todas las redes infraestructurales y las correspondientes acometidas a las redes públicas existentes.
  - Urbanización completa de las zonas verdes previstas según los condicionantes del Plan General y de los criterios municipales, a cuyo fin se recogerán en el correspondiente Convenio Urbanístico.
  - Podrá simultanearse la edificación de las parcelas privadas y públicas con la urbanización, quedando sujetas las licencias de primera ocupación y apertura a la recepción de la urbanización por parte del Ayuntamiento, garantizando mediante aval la parte de urbanización correspondiente.

5. Para el desarrollo de las Unidades de Actuación se seguirán los siguientes criterios:

- Las Unidades detalladas desde el propio Plan General mantendrán su ordenación, pudiéndose hacer ajustes de ámbito razonados, por cuestiones de facilidad de gestión, protección de recursos naturales o culturales adaptación a la estructura catastral, etc., pudiéndose variar la superficie hasta un 5% del total.
- Podrán subdividirse en fases de urbanización diferenciadas siempre que formen un conjunto funcional autónomo.
- Se podrán asimismo reordenar variando la localización de las cesiones, cuando se produzca una nueva ordenación mediante Plan Parcial.
- Comoquiera que la escala urbanística de la ordenación utilizada es mayor que la propia escala que se utiliza para el desarrollo propio de la edificación, será preceptivo acompañar previo al Convenio Urbanístico una Propuesta Previa, donde se fijen en detalle la ordenación y las cesiones previstas por el Plan General.

6. Los instrumentos de desarrollo de las Unidades de Actuación serán los siguientes:

- Plan Parcial en caso de no venir detallada la ordenación por el Plan General o querer variarla.
- Propuesta Previa para ajustar la ordenación y las cesiones.
- Convenio Urbanístico y Elección del Sistema Privado de Ejecución.
- Proyecto de Urbanización (con todas las redes infraestructurales y acometidas a las redes públicas).
- Proyecto de Equidistribución o Reparcelación.
- El Proyecto de Urbanización y el de Equidistribución se podrán presentar simultáneamente.

7. Aparecen delimitados en los Planes de Ordenación Detallada y en el Documento de Ámbitos de Gestión.

#### **Art. 5.1.6. Actuaciones Urbanísticas Aisladas (AUA)**

1. Constituye el sistema de ejecución más elemental y en general va dirigido a aperturas de nuevo viario en Suelo Urbano Consolidado, donde no es posible obtener más cesión que el propio viario, así como puntualmente a operaciones determinadas de cesiones de Zonas Verdes o Dotación.
2. Pueden venir definidas y delimitadas en los Planos de Ordenación Detallada o en el documento de Ámbitos de Gestión o bien a su vez el Ayuntamiento podrá definir las y delimitarlas en cualquier zona de Suelo Urbano para resolver problemas de falta de nivel de urbanización, o bien en su defecto condicionar la licencia de edificación o de primera ocupación a la ejecución de dicha urbanización.
3. El Ayuntamiento podrá imponer contribuciones especiales al conjunto de los propietarios del ámbito delimitado, en la proporción que se estime en cada caso, para asegurar la urbanización completa del viario y de las redes.
4. Pueden distinguirse dos tipos de Actuación Urbanística Aislada en relación a la situación catastral del ámbito delimitado. Una cuando no sea precisa la reparcelación por afectar la cesión del viario o Dotación o Zona Verde de forma igual a todos los propietarios. Otra cuando sea precisa la reparcelación al estar afectados los propietarios de manera desigual.

5. El desarrollo de la Actuación Urbanística Aislada exige la redacción de Proyecto de Urbanización y Convenio Urbanístico para precisar la contribución de los propietarios afectados, y de Proyecto de Reparcelación cuando se precise.
6. Adoptan la forma de Convenio Urbanístico cuando van dirigidas directamente a operaciones puntuales de aumentos de edificabilidad por su reconversión en metálico, no precisando de otros instrumentos de desarrollo.

#### **Art. 5.1.7. Adscripción del Suelo Urbano No Consolidado para Viviendas sujetas a algún Régimen de Protección Pública.**

1. El Plan General adscribe el 25% de las parcelas residenciales al desarrollo de viviendas sujetas a algún régimen de Protección Pública o con precio final de venta limitada en aquellas Unidades de Actuación de relativo tamaño donde técnicamente es posible.
2. Las Unidades de Actuación así adscritas se definen en la el documento de Ámbitos de Gestión.
3. Se vinculan a ese 25%, el 10% de Aprovechamiento Medio de la Unidad de Actuación.
4. Podrán hacerse transferencias de ese 25% entre Unidades diferentes, ó en Suelo Urbano en una o varias parcelas, manteniendo la edificabilidad y con las correspondientes garantías administrativas, a cuyo fin se tramitará una Modificación Puntual de Planeamiento General.

#### **Art. 5.1.8. Medidas Correctoras en Suelo Urbano.**

En aplicación del Decreto 35/95 y de cara a aminorar el impacto ambiental y mejorar la implantación territorial de las edificaciones en suelo urbano, se propone con carácter general la aplicación de una serie de medidas correctoras, así:

- Integrar y proteger los elementos naturales (barrancos, cantiles, laderas, etc.) en el diseño urbano, manteniendo sus características y dándole funcionalidad.
- Minimizar las afecciones de los movimientos de tierra, recuperando la tierra vegetal.
- Evitar los taludes, rematando con murados preferiblemente de piedra, respetando al máximo los cauces públicos.
- Adecuar las edificaciones al entorno, evitando excesivos desmontes o rellenos, rematándolas al exterior.
- Integrar las áreas de interés ambiental como espacios libres urbanos, manteniendo y potenciando las comunidades vegetales existentes.
- Minimizar la contaminación acústica y lumínica.
- Propiciar el vertido de cualquier tipo de obra en los lugares al efecto (Puntos Limpios PIRS).
- Fomentar la creación de zonas verdes, la peatonalización y el arbolado en el viario urbano.
- Proteger el patrimonio y los elementos contruidos de interés.
- Adecuar las distintas tipologías edificatorias al ambiente urbano donde se encajan, evitando las distorsiones urbanísticas por cuestiones de adaptación a la topografía.
- Proceder al enterramiento de todas las redes infraestructurales.

### Art. 5.1.9. Condiciones del Cauce Hidráulico de barranco cuando atraviesa Suelo Urbano.

En aquellos suelos urbanos que sean atravesados por cauces hidráulicos:

- a) La Ordenación Pormenorizada garantizará la función de Drenaje Territorial de los suelos susceptibles de soportar avenidas, considerando – con carácter indicativo – como mínimo una anchura de cauce de 5 m 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 los Planes de desarrollo del Plan General, o bien cuando proceda el establecimiento de Deslindes.

Asimismo dicha Ordenación Pormenorizada garantizará la servidumbre de acceso al cauce mediante dos franjas de 5 m a ambos lados del 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.

- c) Los terrenos de la trama urbana o urbanizable coincidentes con dichos cauces hidráulicos se destinarán a Espacios Libres de Protección de Barrancos que deberán cumplir las condiciones explicitadas en los apartados precedentes a) y b).
- d) En el caso de que los cauces hidráulicos sean de titularidad no pública, las figuras de desarrollo de la ordenación urbanística en el ámbito municipal, podrán proponer la redefinición geométrica de las trazas y/o la canalización del cauce, siendo en todo caso el Consejo Insular de Aguas de Tenerife quien deberá aprobar – si fuere procedente – los extremos anteriores.
- e) En el Suelo Urbano se podrá proponer la canalización de los cauces, para un período de retomo de 500 años ( $T=500$ ), estando tales actuaciones sujetas a Autorización Administrativa del Consejo Insular de Aguas. La superficie de los cauces deberá considerarse como Espacios Libres de Protección de Barrancos independientemente de su valoración como dotación urbana, ya que constituye el Dominio Público Hidráulico Superficial.

En dicho caso tendrán la consideración de Zona Verde y computarán como tal a efectos de cesiones, exclusivamente cuando la canalización fuera soterrada.

## **TITULO SEXTO. RÉGIMEN DE LOS SISTEMAS GENERALES, DOTACIONES Y EQUIPAMIENTOS ESTRUCTURANTES**

### **Art. 6.1. Sistemas Generales**

1. Los Sistemas Generales constituyen los elementos fundamentales del modelo de organización y de la estructura general de la ordenación urbanística que el PGO define para el municipio.
2. Constituyen los Sistemas Generales del Municipio los siguientes elementos:
  - El **Sistema General de Espacios Libres, Parques y Plazas Públicas** en proporción adecuada a las necesidades sociales actuales y las previsibles en el futuro, incluyendo los parques arqueológicos y etnográficos declarados conforme a la Ley del Patrimonio Histórico de Canarias.
  - El **Sistema General de Dotaciones Públicas y Equipamientos Estructurantes** que forman parte de los elementos fundamentales de la organización urbana.
  - El **Sistema General Viario y de las Redes Infraestructurales** en los elementos que estructuran los diferentes sectores del municipio, así:
    - La red viaria.
    - La red de saneamiento.
    - La red de abastecimiento y depósitos de reserva.
    - La red de electricidad y alumbrado público.
    - La red de telecomunicaciones.
    - La red del Tren del Sur.
    - La Galería Insular de Servicios.
  - El **Sistema General de Infraestructuras Marítimas y Portuarias** que estructuran la ordenación litoral, así:
    - El refugio pesquero.
    - Los puertos deportivos.
    - Las playas artificiales.
3. Según su relevancia en el territorio, los Sistemas Generales se dividen en **Insulares, Comarcales y Locales**, como categoría comprensiva de los usos y servicios públicos, a cargo de la Administración, básicos para la vida colectiva, junto con el suelo y las infraestructuras y construcciones y sus correspondientes instalaciones, que requiera su establecimiento.
4. Los bienes inmuebles correspondientes a las Dotaciones Públicas son siempre de dominio público y su gestión, una vez implantado el uso o servicio, puede tener lugar en cualquiera de las formas permitidas por la legislación reguladora de la Administración Titular.
5. Los Sistemas Generales definidos por el PGO se delimitan, sin perjuicio de la clasificación del suelo, en los Planos de Ordenación Estructural y se definen en la Memoria de Ordenación.
6. La regulación de cada uno de los usos a que se vinculan los Sistemas Generales, incluyendo las condiciones generales que habrán de respetarse en su ejecución, se contienen en las Normas Urbanísticas de la Ordenación Detallada. Estas condiciones se



respetarán en todo caso por los Planes Parciales que desarrollan los suelos en los que se incluyan, en su caso, o por los Planes Especiales que para la ejecución de dichos elementos puedan formularse.

7. Entre tanto sean formulados los Planes Especiales a que se refiere el número precedente y salvo indicación en contrario de las normas particulares correspondientes, toda intervención tendente a la ejecución de los referidos elementos, bien sea a través de obras de nueva planta u obras de urbanización, responderá a un proyecto unitario coherente con las determinaciones contenidas en las referidas normas particulares.
8. El suelo destinado a Sistemas Generales se obtendrá mediante expropiación u ocupación directa, cuando no se incluya o se adscriba al sector, ámbito o unidad de actuación, en cuyo caso se obtendrá directamente por cesión gratuita.
  - En los Sistemas Generales, de carácter Insular la ejecución del planeamiento incumbe a las Administraciones públicas con preferencia del Sistema de Ejecución Pública por Expropiación.
  - En el caso de que el presente PGO incluya o adscriba los mismos a un ámbito de Suelo Urbano No Consolidado y/o sector de Suelo Urbanizable, los propietarios tendrán los siguientes deberes, salvo lo dispuesto en las fichas correspondientes:
    - a) Ceder obligatoria y gratuitamente el suelo necesario para la ejecución de los Sistemas Generales.
    - b) Proceder a la urbanización completa de dicho elemento.

## Art. 6.2. Dotaciones y Equipamientos Estructurantes

1. Las Dotaciones y Equipamientos Estructurante constituyen uno de los elementos fundamentales del modelo de organización y de la estructura general de la ordenación urbanística que el PGO define para el Municipio.
2. Según su relevancia en el territorio, las Dotaciones y Equipamientos Estructurantes se dividen en **Insulares, Comarcales y Locales**, como categoría compresiva de los usos de índoles colectiva o general, cuya implantación requiera construcciones, con sus correspondientes instalaciones, de uso abierto al público o de utilidad comunitaria o círculos indeterminados de personas.
3. Pueden ser tanto de iniciativa y titularidad pública como privadas, con aprovechamientos lucrativo. Cuando la iniciativa y la titularidad sean públicas, el bien inmueble tiene la consideración de bien patrimonial.
4. La explotación de la Dotación Pública Estructurante puede tener lugar por cualquiera de las formas de gestión permitidas por la legislación reguladora de la Administración Titular.
5. Los bienes inmuebles correspondientes a las Dotaciones Públicas son siempre de dominio público y su gestión, una vez implantado el uso o servicio, puede tener lugar en cualquiera de las formas permitidas por la legislación reguladora de la Administración Titular.



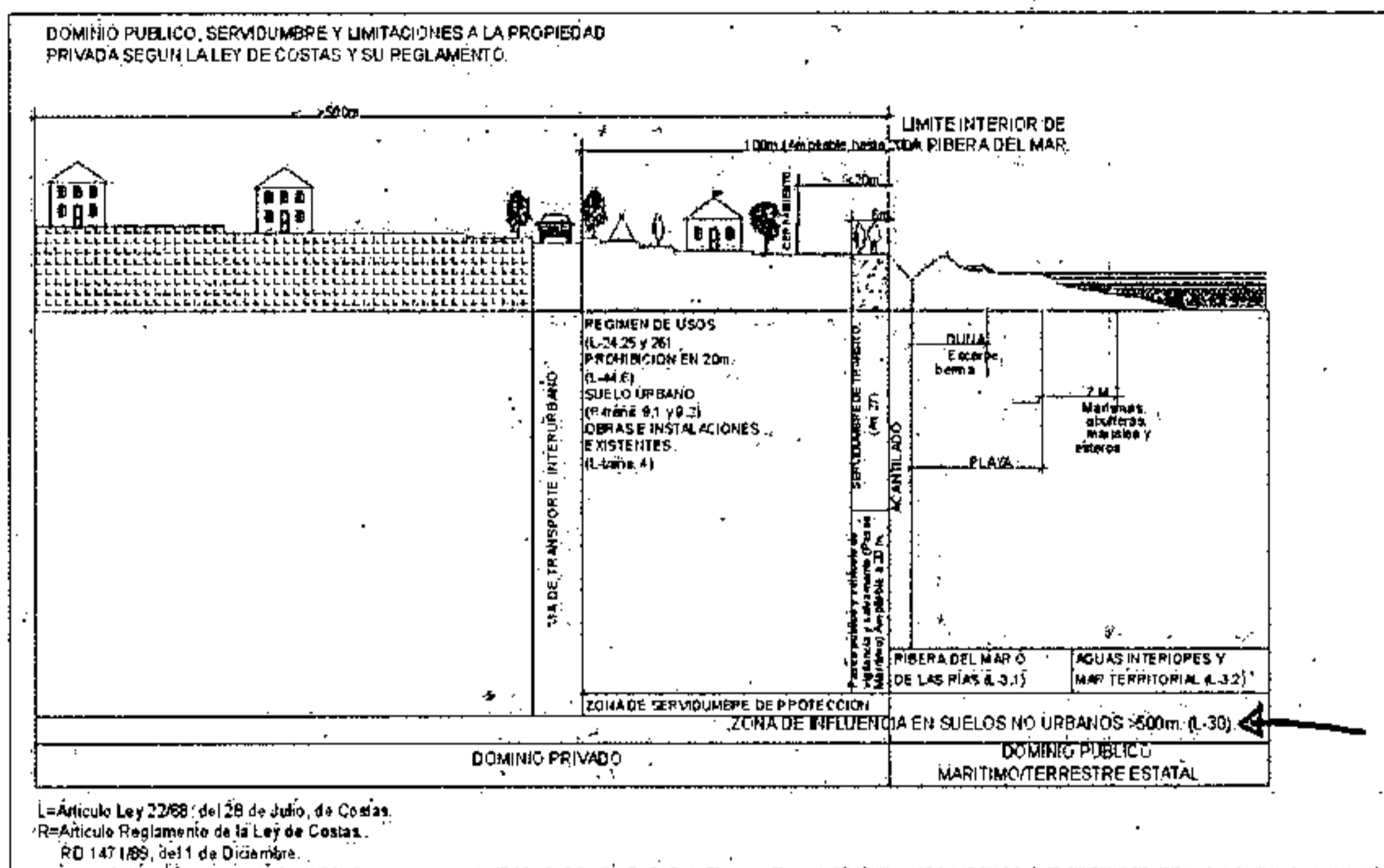
6. Las Dotaciones y Equipamientos Estructurantes definidos por el PGO se delimitan, sin perjuicio de la clasificación del suelo, en los Planos de Ordenación Estructural.
7. La regulación de cada uno de los usos a que se vinculan las Dotaciones y Equipamientos Estructurantes, incluyendo las condiciones generales que habrán de respetarse en su ejecución, se contiene en las Normas Urbanísticas de la Ordenación Detallada.



## TITULO SÉPTIMO. RÉGIMEN PARA LA ORDENACIÓN DEL LITORAL

### Art. 7.1. Condiciones Generales de Las Actuaciones

1. La Ordenación de la Franja Costera del Municipio se define en base a la delimitación de 20 Tramos de Costa Homogéneos, donde se establecen sus usos y actuaciones posibles.
2. El Plan General adaptará sus previsiones urbanísticas al cumplimiento de la Ley 22/1988 de Julio, de Costas y al Real Decreto 1471/1989, de 1 de Diciembre, por el que se aprueba el Reglamento General para el desarrollo y ejecución de la Ley de Costas.



### • Esquema Gráfico del Dominio Público Marítimo Terrestre y Servidumbres

3. En la ocupación de la franja litoral se prestará atención a las siguientes condiciones:
  - a) **Instalaciones de Saneamiento**  
Las instalaciones de tratamiento y colectores de saneamiento de aguas residuales no se localizarán, en ningún caso, dentro de la franja de veinte (20,00) metros de anchura que se señala en el artículo 44,6 de la Ley de Costas.
  - b) **Servidumbre de Protección**  
El Planeamiento de desarrollo de todos los sectores afectados por la franja litoral, limitará los usos permitidos en esta zona en concordancia con lo establecido en los artículos 24, 25 y 26 de la Ley de Costas.
  - c) **Servidumbre de Tránsito**  
En todo el frente litoral no afecto por el sistema general peatonal de costas, se regularán los usos de modo que se mantengan siempre expedita una franja de seis (6,00) metros, en cumplimiento de lo establecido en el artículo 27 de la Ley de Costas.

**d) Servidumbre de Acceso al Mar**

En el viario a proponer por cada sector de planeamiento, se garantiza el acceso al mar en las condiciones establecidas en el artículo 28 de la Ley de Costas.

**e) Obras de Dominio Público en Servidumbre de Protección**

Para las obras e instalaciones incluidas en Dominio Público Marítimo-Terrestre en su Servidumbre de Protección, será de aplicación la Disposición Transitoria Cuarta de la Ley de Costas, en cualquier caso tendrán carácter orientativo, siendo preceptiva la obtención del normativo título habilitante.

4. Para el desarrollo pormenorizado de la franja litoral, así como la definición de las posibles actuaciones y sus criterios de intervención se desarrollará un Plan Especial de Ordenación del Litoral (PEOL), mientras no se apruebe imperarán los criterios del PGO.
5. Aparte de las Concesiones anteriores a la aprobación de este Plan General, sólo se permitirán las actuaciones de mejora y regeneración de playas definidas en el Plano de Clasificación de Suelo, cuyos criterios se reflejan en la Memoria de Ordenación en esta Normativa.
6. Para el diseño de estas obras se recomienda la ejecución de elementos aislados que valoren la calidad del espacio litoral.
7. Se prohíbe expresamente la construcción de obras litorales mediante "todo uno" por la afección de los materiales ligeros sobre el medio marino.
8. Previa a la concesión, es preceptiva la justificación de la saca del material de cantera necesario para acometer la obra, que en ningún caso debe proceder de la demolición de elementos litorales o de zonas clasificadas en Suelo Rústico Protegido de este Plan General, sino de Cantera Legalizada (Permiso de Minas y Licencia Municipal). Asimismo se prohíbe la extracción de arena de lecho submarino por su evidente afección al sebadal, salvo que expresamente se demuestre técnicamente que el impacto es poco significativo.
9. Para el resto de la franja costera no sujeta a transformación, se prohíbe cualquier tipo de actuación degradante, tanto extractiva, como todo tipo de vertidos o de productos contaminantes, en especial la zona marítimo-terrestre ligada al Suelo Rústico de Protección Costera.
10. Se cumplimentará la legislación nacional y autonómica sobre prevención del impacto ambiental, así como la legislación pesquera, en lo que se refiere a la posible afección a las zonas de interés biológico o las zonas de alevinaje.
11. Se protege la integridad de todos los elementos litorales existentes (cantiles, roques, rasas, etc.), debiendo la obra introducida, mantener dentro de su trazado dichos elementos en la medida de lo posible.
12. Durante la ejecución de todo tipo de obras, se deberá hacer hincapié en no producir ningún tipo de deterioro al medio o la vegetación, evitando cualquier tipo de vertido al medio terrestre o marino.
13. Los vehículos de obra y la maquinaria deberán siempre desplazarse por los senderos o pistas señaladas al efecto.

14. Se procederá al vallado propio de los sectores en obra, evitando ruidos excesivos, polvo o vertidos de cualquier elemento extraño al medio litoral.
15. Se destinará un lugar específico para el almacenamiento de obra y los trabajos previos de preparación (picado de piedra, amasado, etc.), evitándose su realización dentro del dominio público de Costas.

## Art. 7.2. Tipos de Intervención

El conjunto de las Actuaciones Litorales previstas por el Plan General se desarrollarán según los siguientes Tipos de Intervención:

1. ACCESOS AL MAR
2. CHARCO DE PLEAMAR
3. MIRADOR LITORAL
4. PLAZA LITORAL
5. PARQUE LITORAL
6. SENDERO LITORAL
7. PASEO MARÍTIMO
8. ACONDICIONAMIENTO DE FACHADAS
9. RESTAURACIÓN LITORAL
10. EQUIPAMIENTO LITORAL
11. ACONDICIONAMIENTO DE PLAYA
12. CONSTRUCCIÓN EMBARCADERO
13. PUERTO DEPORTIVO



### 1. Acceso al Mar

Actuación de pequeño tamaño destinada fundamentalmente a facilitar el acceso al mar, acondicionando y restaurando, en paralelo, el espacio litoral en el que se inserta, va destinado a acondicionar senderos de acceso litoral, pequeñas plazoletas, escaleras, etc.

### 2. Charco de pleamar

Modelo de intervención litoral de tradición local que tiene por objeto la creación o recreación de un charco "natural" cuyo llenado y renovación se realiza con el simple flujo de la pleamar con los sistemas pasivos de captación al uso (caño o tubo, estancadero, bufadero, rebosadero o tomadero).

Son actuaciones de pequeña escala, cuyo trazado, construcción y materiales se adaptan a las características del lugar donde se insertan y si bien su uso principal está dirigido al baño deben mantener y potenciar la biología de los fondos adyacentes.

### 3. Mirador litoral

Actuación de pequeño tamaño, que pretende acondicionar un lugar, cuya característica principal deviene de su localización estratégica con vistas al mar.

### 4. Plaza litoral

Actuación de carácter netamente urbano que va destinada a acondicionar como plaza pública, algún espacio litoral calificado como zona verde en el PGO.

### 5. Parque Litoral

Intervenciones de mayor tamaño que afectan sectores litorales en suelo rústico o suelo apto para urbanizar, que tiene por objeto recrear la naturaleza litoral a partir del reconocimiento de sus recursos naturales, dotándolas de uso y funcionalidad.

#### **6. Sendero litoral**

Hace referencia a las actuaciones de acondicionamiento de los senderos litorales existentes, que normalmente recorren espacios sin urbanizar, si bien ligados en su inicio o llegada a los asentamientos costeros. Si bien se posibilita su ejecución independientemente, aparecen ligados muchas veces al desarrollo de los Parques Litorales propuestos.

#### **7. Paseo Marítimo**

Intervención lineal similar a la anterior pero referida al ámbito urbano. Va dirigida fundamentalmente a acondicionar el espacio libre de los frentes urbanos, restaurando en paralelo el borde litoral con problemas de impactos por vertidos o basuras u obras murales sin rematar.

#### **8. Acondicionamiento de Fachadas**

Operación que se desarrolla en paralelo a la anterior y que afecta al frente edificado del borde litoral. Va destinada a mejorar las condiciones estéticas y formales del conjunto edificado, unificando criterios de diseño, de uso o incluso los elementos de publicidad estática.

#### **9. Restauración Litoral**

Intervenciones de rescate del paisaje litoral dirigidas a la recuperación del entorno original corrigiendo o eliminando los impactos ambientales y paisajísticos existentes, ya sea por vertidos o por tendidos aéreos de redes.

Pueden conllevar en paralelo actuaciones de Equipamiento Público o Privado que se conviertan en protagonista de la actuación, de cara a dotar a la misma de uso y funcionalidad.

#### **10. Equipamiento Litoral**

Operación de consolidación de Equipamiento Público o Privado, que tiene por objeto la construcción de alguna de las dotaciones previstas por el Planeamiento en el litoral.

#### **11. Acondicionamiento de Playa**

Es una actuación específica de acondicionamiento de playa de uso para baño, bajo el denominador común de preservar los elementos del paisaje litoral, dar acceso, y acondicionar sus bordes, manteniendo la obra introducida en la medida de lo posible las características biológicas de los fondos adyacentes.

#### **12. Construcción Embarcadero**

Infraestructura portuaria de pequeño tamaño.

Comprende la obra marítima (malecón de apoyo, rampa de varada, varadero, etc.), así, como la instalación de acceso al mar y apoyo de embarcaciones deportivas.

#### **13. Puerto Deportivo**

Infraestructura deportiva de gran tamaño destinada al apoyo de embarcaciones deportivas.

Se caracteriza por la existencia de un muelle de defensa y abrigo y la creación de una serie de instalaciones de apoyo y servicios en tierra.

### Art. 7.3. Criterios Específicos de Actuación según Tipos de Intervención.

Para cada uno de los tipos de intervención se definen unos criterios específicos de actuación, teniendo los criterios de Accesos al Mar carácter general para todos, así:

#### 1. Accesos al Mar

##### *Adaptación al lugar*

- Dimensionar los proyectos y el tipo de usos en función de la capacidad de carga de cada lugar.
- Reconocer, potenciar y proteger los recursos naturales existentes, integrándolos como sujetos principales en la concepción del proyecto. De manera especial, esta consideración habrá de extenderse al ámbito submarino.
- Control de la puesta en obra, evitando todo tipo de desperfectos y corrigiendo los impactos indeseables.
- Reutilización y rehabilitación de los elementos construidos y del patrimonio litoral existente.
- Respeto del Dominio Público de Costas, sus Servidumbres de Protección y del Planeamiento vigente.
- Cumplimiento de la legislación vigente en materia de impacto ambiental.

##### *Diseño y ejecución de la obra*

- Fomentar las tipologías basadas en las arquitecturas marítimas históricas o en la obra local tradicional, como clave de su imagen arquitectónica y como soporte de la imagen litoral.
- Utilizar el repertorio de las "secciones constructivas tradicionales" como base de las unidades de actuación.
- Primacía en el uso de materiales locales y reciclados, incluyendo en este concepto el reaprovechamiento de los materiales de rechazo de la propia obra.
- Utilizar de forma integral los materiales nobles (piedra, madera, metales...) de gran durabilidad, bajo coste de mantenimiento y nobleza de envejecimiento, evitando los acabados en hormigón y de materiales "introducidos".
- Impedir la generación de canteras y áreas de extracción en el ámbito litoral como consecuencia de las intervenciones costeras.
- Incorporar y mimetizar en la propia obra las infraestructuras de servicios (agua, electricidad, telefonía, canalizaciones).
- Minimizar la implantación de elementos discordantes con el patrón natural y cultural del entorno paisajístico litoral (báculos, pinturas, tendidos, etc.).
- Incorporar en el diseño los criterios de mínimo consumo, agua y energía, y de prevención ante la generación de residuos.
- Utilizar especies propias de las comunidades vegetales costeras locales en los tratamientos de vegetación: tarajal, palmera, balancón, salado, etc.
- Evitar cualquier tipo de afección al paisaje y a los sistemas naturales subacuáticos.
- Establecimiento de sistema de señalización de bajo impacto y control de la publicidad estática.
- Adaptación de las luminarias a la Ley del Cielo de Canarias.
- Ubicación de los aparcamientos y equipamientos de apoyo fuera del ámbito litoral, en las actuaciones no urbanas.
- Incorporación de la "escultura" a la obra arquitectónica al objeto de resaltar su imagen y su carácter ejemplar.

## **2. Criterios Charcos de Pleamar**

- Utilizar los sistemas pasivos de captación al uso, para las funciones de llenado y renovación del agua, sin concurso de maquinaria y energías convencionales, excepto complementos puntuales en base a recursos energéticos renovables (viento).
- Estar localizados entre el horizonte superior de la zona infralitoral y el horizontal inferior de la zona mesolitoral, de forma tal que la obra submarina introducida no supera los 2-3 m. de la bajamar máxima.
- Que el uso de baño no interfiere o degrade el medio marino adyacente.
- Asegurar en el diseño la renovación periódica del agua, magnificando la orientación y cota del sistema de captación del charco para poder disponer de un agua de calidad, evitando la eutrofización del mismo.
- Posibilitar la creación de microambientes (grietas, extraplomas, cornisas, cavidades, superficies rugosas o depósito de piedras en el fondo) que sin suponer un riesgo para el uso público, mantenga la diversidad del medio.
- Basarse en el estudio de los regímenes de oleaje que corresponden a cada orientación de costa, como factor determinante para el dimensionado del charco.
- Dotarse de un estudio biológico y que permita orientar la actuación en el charco, manteniendo y/o restaurando su riqueza y diversidad.

## **3. Criterios Mirador Litoral**

Son de aplicación los mismos criterios de accesos al mar y en especial los siguientes:

- Diseñar el conjunto aprovechando las condiciones de localización y las vistas.
- Resolver el acceso desde el viario sin que la zona de aparcamiento invada el espacio concreto del mirador.
- Aprovechar la actuación para proceder a la restauración del entorno, revegetando con las especies vegetales propias del lugar.

## **4. Criterios Plaza Litoral**

Asimismo son de aplicación los criterios de accesos al mar y específicamente los siguientes:

- Resolver el acople con el medio urbano donde se localiza, asegurando el acceso al borde litoral.
- Reforzar su imagen arquitectónica mediante el uso de materiales nobles y duraderos (piedra, madera, metal, etc.), de bajo coste de mantenimiento y nobleza de envejecimiento, prestando especial interés a su fachada marítima.
- Arrastrar del acondicionamiento de las fachadas que definen el ámbito de la plaza, mejorando la calidad del espacio público.

## **5. Criterios Parques Litorales**

- Diseñar el conjunto a partir del reconocimiento detallado de sus características y potenciales naturales.
- Corregir o aminorar los impactos existentes evitando cualquier tipo de afección a los elementos naturales terrestres o marinos o a la vegetación.
- Aprovechar las veredas existentes para definir los recorridos del conjunto.
- Posibilitar la creación de pequeños elementos puntuales tipo mirador, solarium, descansadero, etc., que aprovechen las vistas del recorrido para aumentar el interés del conjunto.
- Localizar los posibles aparcamientos junto al viario de acceso.
- Proceder al enterramiento de cualquier tendido aéreo existente.
- Eliminar las especies vegetales introducidas (*Nicotiana glauca*, *penicetum*, etc.).

**6. Criterios Sendero Litoral**

- Consolidar el sendero por las veredas existentes o por las zonas ya degradadas evitando la alteración de zonas de vegetación natural.
- Delimitar sus bordes con elementos puntuales o lineales de materiales nobles y duraderos y de poca altura.
- Posibilitar la creación de pequeños elementos puntuales tipo mirador, solarium, descansadero, etc., que aprovechen las visitas del recorrido para aumentar el interés del mismo.
- Aprovechar la actuación para corregir los impactos existentes manteniendo, potenciando y revegetando con la vegetación del lugar.
- Eliminar las especies vegetales introducidas.

**7. Criterios Paseo Marítimo**

- Actuar preferentemente sobre fachadas urbanas degradadas y consolidar paseos peatonales como alternativa a la existencia de vías rodadas en el borde litoral, recuperando en paralelo la Servidumbre de Tránsito de la Ley de Costas.
- Garantizar la mayor superficie posible de litoral, liberando en el trazado la mayor porción posible del espacio costero.
- Situar los equipamientos tras o bajo el paseo y fuera del ámbito de litoral.
- Adaptación de la sección y el trazado a la orografía del terreno, propiciando la máxima peatonalización del viario existente.
- Asegurar la conexión y el acceso tanto con la trama urbana existente, como con el cantil litoral que bordea.
- Utilización de materiales nobles y duraderos y definición de bordes con barandillas que no dificulten las vistas.
- Integración del mobiliario urbano (báculos, luminarias, bancos, etc.) en el referente litoral, evitando la contaminación lumínica y visual, procediendo al enterramiento de cualquier tendido aéreo.
- Restauración y revegetación del cantil costero donde se inserte.
- Cumplimiento de la Ley de Barreras arquitectónicas y de la Ley del Cielo de Canarias.

**8. Criterios Acondicionamiento de fachadas**

- Unificar el diseño del conjunto según tramos costeros homogéneos al objeto de reforzar su imagen arquitectónica.
- Utilizar materiales nobles y duraderos (piedra, madera, etc.) de gran nobleza de envejecimiento y bajo coste de mantenimiento.
- Integrar los elementos técnicos en el conjunto edificado.
- Regular y unificar la publicidad estática de forma tal que aparezca siempre adosada a fachada.
- Utilizar los colores populares tradicionales, blanco, amarillo gofio, almagre, etc., evitando los colores fuertes o chillones.
- Proceder al enterramiento de cualquier tendido aéreo existente.

**9. Criterios Restauración Litoral**

- Eliminar todos los elementos "extraños" al lugar recuperando el paisaje original.
- Mantener los elementos naturales del paisaje litoral: cantiles, rasas intermareales, roques, playas de callaos, etc.
- Revegetar bajo el principio de recuperar la comunidad vegetal originaria.
- Rematar los elementos de borde o los pavimentos a introducir con materiales nobles y duraderos.
- Realizar todos los tendidos infraestructurales bajo tierra.

- Para el caso específico de introducción de Equipamiento aprovechar su potencial para forzar la restauración del conjunto, integrando su arquitectura a las características naturales del lugar.

#### 10. Criterios Equipamiento Litoral

- Adaptarse a las previsiones urbanísticas del Planeamiento Municipal y la Legislación de Costas, asegurando la conexión con el viario circundante.
- Concentrar la parte edificada en la parte trasera de la parcela, para liberar la mayor superficie posible en el borde litoral.
- Mantener los elementos del paisaje litoral incorporándolos al diseño del conjunto.
- Revegetar con las especies vegetales propias del lugar.
- Utilizar materiales nobles y duraderos (piedra, madera, metal, etc.) para reforzar la imagen del conjunto, prestando especial interés al borde litoral.
- Estudiar el volumen edificable previsto para "suavizar" la altura de edificación adaptándolo a las condiciones de soleamiento de la parcela para evitar sombras arrojadas.
- Propiciar el "multiuso" de los Equipamientos ligados al litoral, al objeto de facilitar el acceso al mar por los diferentes segmentos de población.

#### 11. Criterios Acondicionamiento de Playas

- Cumplimentar la Normativa Urbanística y la Legislación de Costas.
- Prevenir las disfunciones sedimentarias que puedan ocasionar las obras de infraestructura del acondicionamiento de playas y resolver el desagüe de los barrancos, adaptando sus canalizaciones a los criterios del Consejo Insular de Aguas.
- Realizar Evaluación de Impacto Ambiental, como soporte informativo previo al diseño de la playa, evaluando en detalle la batimetría, constitución de fondos y la dinámica litoral.
- Diseñar el conjunto evaluando las distintas alternativas posibles, en base al reconocimiento de los recursos del lugar, y la dinámica litoral, apostando por la diversificación de soluciones, dando especial interés al mantenimiento de formas "aisladas" o tradicionales (arrecifes, charcos, etc.), asegurando su estabilidad frente al oleaje.
- Mantener los elementos del paisaje litoral (rasas, cantiles, etc.), incorporándolos al diseño del conjunto.
- Adaptar el diseño de los elementos de obra (diques, pontones, etc.) valorando las vistas del horizonte y ajustando su coronación a la línea de la bajamar en la medida de lo posible, dándole la mayor funcionalidad y uso posible.
- Minimizar con la ocupación de la obra marítima la afección a los hábitats marinos de interés, sustituyendo el "todo uno" por gravillas de cantera para evitar el impacto de los finos sobre el lecho submarino adyacente.
- Resolver el acople de la playa con el paseo marítimo de borde, cumplimentando la Ley de Barreras Arquitectónicas.
- Justificar la demanda de aparcamientos que genere la consolidación de la playa.
- Corregir los impactos existentes eliminando cualquier vertido o elemento extraño a la playa, prestando especial atención a la puesta en obra.
- Utilizar materiales nobles y duraderos (piedra, madera, metal, etc.) prestando especial interés al encuentro entre la obra marítima y el borde urbanizado.
- Proceder al enterramiento de todas las redes infraestructurales y cumplimiento de la Ley del Cielo de Canarias.
- En caso necesario, las aportaciones de arena deberán ser de características similares a la del lugar, garantizando el mínimo impacto sobre los lechos marinos de los que sean posible su extracción.

- La piedra necesaria para la construcción de la obra marítima, en ningún caso podrá proceder de la demolición de elementos litorales, sino de cantera legalizada.
- Las escolleras convencionales se ejecutarán con piedra natural concertada, prohibiéndose expresamente los "bloques" de hormigón.
- Caso de tener que retirar los "callaos" de la playa actual, se procederá a utilizarlos para remates de borde en la propia obra.
- Revegetar con las especies vegetales propias del lugar (tarajal, salado, balancón, etc.).
- Adaptación a los criterios y recomendaciones expresadas en el Manual de la FEEC para la concesión del distintivo de BANDERA AZUL, cuyos aspectos más significativos son los siguientes:
  1. Aguas limpias y analizadas
  2. Información y Educación Ambiental
  3. Limpieza de arenas y recogida de basuras
  4. Vigilancia y Socorrismo
  5. Accesos fáciles y seguros
  6. Primeros Auxilios
  7. No a la acampada incontrolada
  8. Señalización y respeto a la Legislación Litoral
  9. Agua potable
  10. Servicios Sanitarios
  11. No circulación de vehículos a motor
  12. Prohibición de animales domésticos



#### **12. Criterios Construcción Embarcadero**

- Tamaño y dimensiones relativos del Embarcadero en función de la solución orientativa dibujada.
- Necesidad de realizar Estudio de Impacto Ambiental con análisis pormenorizado de la batimetría, constitución de fondos y dinámica litoral al objeto de magnificar la implantación del Embarcadero y minimizar su impacto ambiental.
- Justificación de la articulación con la trama viaria y resolución de los accesos y aparcamientos.
- Ajuste de las cotas de coronación de las explanadas, muelle y espaldón al objeto de minimizar el efecto "pantalla".
- Sustitución del "todo uno" de cantera por gravillas de rechazo al objeto de minimizar el impacto del polvo en el ambiente submarino.
- Construcción de la escollera de protección con piedra grande natural concertada, prohibiéndose expresamente los "bloques" de hormigón.
- Cuidado de la puesta en obra evitando en la medida de lo posible daños innecesarios al medio terrestre o marino.
- Construcción de la parte emergida de la obra marítima a partir de la cota + 1,00 de la bajamar en piedra natural basáltica a la manera tradicional, al objeto de obtener una imagen de mejor implantación paisajística.
- Organización del espacio interior del Embarcadero según los usos definidos: pesca, turismo, deporte, ocio, etc., localizando las instalaciones y equipamientos dentro del ámbito del propio Embarcadero, liberando la mayor superficie posible hacia el mar.
- Enterramiento de todas las redes infraestructurales.
- Cumplimiento de la Ley de Barreras Arquitectónicas y de la Ley del Cielo de Canarias.

**13. Criterios Puerto Deportivo**

- Cumplimentar la Normativa Urbanística y la Legislación de Costas.
- Tamaño y dimensiones relativas del Puerto Deportivo en función de la solución orientativa dibujada.
- Análisis pormenorizado de la batimetría, constitución de fondos y dinámica litoral al objeto de magnificar la implantación del Puerto Deportivo y minimizar su impacto ambiental.
- Justificación de su articulación con el tejido urbanístico, liberando el tránsito litoral en su prolongación con el sendero litoral del Cantil de Punta Larga, resolviendo los accesos y los aparcamientos.
- Construcción de la obra marítima de nueva creación a partir de la cota +1,00 de la bajamar, en piedra natural basáltica a la manera tradicional al objeto de reforzar su imagen y obtener una mejor integración paisajística.
- Sustitución del "todo uno" por gravillas de cantera al objeto de evitar el impacto ambiental de los finos sobre el lecho submarino adyacente.
- Resolución exterior de las escolleras con piedra natural concertada, prohibiéndose expresamente los bloques de hormigón.
- Organización interior de los diferentes usos, al objeto de evitar disfunciones o conflictos de uso.
- Utilización de materiales nobles y resistentes (piedra, madera, metal, etc.) de bajo coste de mantenimiento.
- Enterramiento de todas las redes infraestructurales y dotación de todas las instalaciones precisas del Puerto Deportivo.



## **TITULO OCTAVO. DISPOSICIONES ADICIONALES Y TRANSITORIAS**

### **Art. 8.1. Prevención de Riesgos.**

1. Si bien la Directriz 50 plantea la necesidad de la prevención de riesgos sísmicos, geológicos, meteorológicos, volcánicos o de incendios, etc. el ámbito para la resolución de dichos aspectos escapa de la escala municipal, para tener que ser abordado desde una óptica comarcal o insular.
2. A tal fin se exonera al Planeamiento General de la obligación del cumplimiento de la Directriz 50, siendo lo correcto el desarrollar el correspondiente Plan Especial Territorial para su cumplimiento.
3. Dicho Plan Territorial Especial podrá desarrollarse tanto de forma unitaria como por temas determinados, correspondiendo su redacción a cada una de las Administraciones competentes.

### **Art. 8.2. Uso Turístico.**

1. El uso turístico, estará supeditado a lo establecido para el área, en el Municipio de Candelaria por el Plan Territorial Especial de la Actividad Turística de Tenerife aprobado definitivamente, en desarrollo del Plan Insular.
2. Se mantendrán las instalaciones turísticas hoteleras existentes (Hotel Punta del Rey, Hotel Tenerife Tour) y sus instalaciones complementarias. Para posibilitar tanto su cambio de uso como su renovación arquitectónica y funcional será preceptivo el Informe previo municipal, que se formalizará a través del correspondiente Convenio Urbanístico, donde se definan las diferentes condiciones al respecto.
3. En desarrollo del PTEATT se posibilita la construcción de Hoteles de Ciudad de 3,4 y 5 Estrellas, en la zona de la costa comprendida entre la Autopista, el Polígono Industrial de Güimar, Unelco y el Mar. Se podrá localizar en Suelo Urbano o Urbanizable, tanto en parcelas residenciales como en parcelas de Equipamiento Privado.
4. Asimismo, en aplicación del Plan Especial Territorial se posibilita el desarrollo del Turismo Rural en sus diferentes modalidades definidas en el correspondiente Decreto.

### **Art. 8.3. Instalaciones, Construcciones y Edificaciones Existentes en Suelo Rústico.**

Aquellas instalaciones, construcciones y edificaciones existentes a la entrada en vigor del presente PGO que resulten disconformes con las determinaciones del mismo, tendrán la consideración de situación legal de fuera de ordenación, en virtud de la normativa urbanística en vigor, y se registrarán por lo siguiente:

1. Se consideran edificaciones, construcciones e instalaciones fuera de ordenación aquellas que estando totalmente construidas, no se adecuen a las condiciones, determinaciones y parámetros establecidos en el régimen urbanístico y ordenación que rige la clase y categoría de suelo donde se localizan en el presente PGO.

Se exceptúan de esta consideración aquellas edificaciones, construcciones e instalaciones ilegales, para las que no haya prescrito el plazo para el ejercicio de la potestad de protección de la legalidad y reestablecimiento del orden jurídico perturbado, establecido por el artículo 180 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.

A los efectos de acogerse al régimen establecido en este artículo, se deberán acreditar las siguientes circunstancias:

- a) La antigüedad de la edificación, construcción e instalación que acredite el transcurso del anteriormente citado plazo, por medio de un Certificado de Antigüedad firmado por técnico competente que deberá concurrir con los requisitos del artículo 50 del Real Decreto 1903/1997, de 4 de julio.
  - b) La no incoación de expediente administrativo sancionador como consecuencia de la protección de la legalidad y restablecimiento del orden jurídico perturbado, mediante certificación por el órgano competente para la citada incoación, o para el caso de una edificación que esté censada al amparo del Decreto 11/1997, para aquellas edificaciones no amparadas por licencias urbanísticas, que no estén incluidas en el censo del Decreto 11/1997 y cuya construcción se hubiera iniciado con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley 19/2003, de 14 de Abril; la suspensión de la ejecutoriedad de la orden de demolición y/o inclusión de la misma en el Catálogo correspondiente, o en su caso, el cumplimiento de las determinaciones de la Disposición Transitoria siguiente.
2. En las edificaciones, construcciones e instalaciones consideradas como fuera de ordenación, las obras de reparación, conservación o consolidación están sometidas a lo previsto en el artículo 44.4 b) del TRLotc-Lenac, en tanto no se aprueben las normas o en su caso las Instrucciones Técnicas del Planeamiento Urbanístico, que definirán el contenido de la situación legal y, en particular, los actos constructivos y los usos de que puedan ser susceptibles las correspondiente edificaciones, construcciones e instalaciones y en concreto:
- a) Con carecer general sólo podrán realizarse las obras de reparación y conservación que exija la estricta conservación de la habitabilidad o el uso conforme al destino establecido para las mismas por la presente Normativa. Cualesquiera otras obras serán consideradas ilegales y nunca podrán dar lugar a incremento del valor de las expropiaciones.
  - b) Excepcionalmente podrán autorizarse obras parciales y circunstancias de consolidación cuando no estuviera prevista la expropiación o demolición, según proceda, en un plazo de cinco años, a partir de la fecha en que se pretenda realizarlas. Tampoco estas obras podrán dar lugar al incremento del valor de la expropiación.
3. En el caso de las edificaciones a que hace referencia el anterior apartado 1.b), así como aquellas otras que contando con licencia quedarán en situación legal fuera de ordenación y sin perjuicio de la aplicación del régimen precisado por el artículo 44.4 b) del TRLotc-Lenac, les será de aplicación aquel señalado en el Catálogo al que se refiere su Disposición Adicional Primera, previo cumplimiento de las condiciones de adecuación territorial y urbanísticas que se fijan en su caso.



4. En el caso de edificaciones construidas al amparo de planes o leyes ya prescritas o derogados, en los que se desarrollen actividades con las oportunas licencias, se podrán realizar además obras de adecuación a la evolución de la normativa que afecte dicha actividad o a las edificaciones en que se desarrolla, que permitan el ajuste de las edificaciones a las nuevas exigencias que dicha legislación plantee.
5. Estas condiciones se ajustaran a la nueva legislación que acerca de la materia promulgue la Comunidad Autónoma.

#### **Art. 8.4. Catálogo Relativo a las Edificaciones No Amparadas por el Planeamiento.**

1. El Plan General establece la formulación de Plan Especial de Ordenación que desarrolle el Catálogo relativo a edificaciones no amparadas por el planeamiento, previsto en la Disposición Adicional Primera de la LOTENC 1/2000, modificado por la Ley 4/2006 de 22 de Mayo.
2. Dicho Catálogo integrará, en la medida en que ello sea posible, y en relaciones separados dentro del mismo, aquellas viviendas sin licencia que se integren en la ordenación, también las que no cumplan las condiciones para ser incluidas en Suelo Urbano o Asentamientos Rurales – con el régimen jurídico de fuera de ordenación que les corresponda -, y aquellas otras que, con licencia, quedaran en situación de fuera de ordenación sobrevenida.
3. Tales edificaciones cumplirán los siguientes requisitos:
  - a) Estar destinadas a uso residencial, agrícola o ganadera
  - b) Estar en condiciones suficientes de estabilidad, seguridad y dimensiones con relación al uso a que se destinen, o que el coste de las obras precisas para adecuarlas a dicho uso sea porcentualmente inferior al que definen los supuestos de ruina conforme a esta Ley.
  - c) Reunir las condiciones de adecuación territorial y urbanística al entorno en el que se ubican, en los términos que defina para cada área el planeamiento de ordenación urbanística al que alude esta disposición. En todo caso, no serán susceptibles de cumplir este requisito los supuestos contemplados en el artículo 8 del Decreto 11/1997 y su modificado por el Decreto 94/1997.
4. La inclusión en el Catálogo referido en el apartado anterior habilita para solicitar autorización del uso a que se destine, conforme a los requisitos relacionados y previa realización de las obras que sean precisas a tal efecto.

#### **Art. 8.5. Régimen del Suelo Sujeto a Planes Especiales Remitidos por el PGO hasta su Aprobación Definitiva**

El PGO de Candelaria contiene la Ordenación Básica, con remisión a ulterior desarrollo por medio de Planes Especiales de Ordenación, para la ordenación de los Suelos Urbanos con Interés Cultural en los Ámbitos señalados al efecto así:

- El Casco de Candelaria.
- El Barrio de La Jiménez y La Sabinita, en la parte alta de Igueste.



1. En el ámbito del Barrio de La Jiménez, declarado en parte como Bien de Interés Cultural, la ordenación está remitida, por expreso mandato del PGO y la Ley 4/1999, de 15 de marzo, de Patrimonio Histórico de Canarias, a la elaboración de Plan Especial de Ordenación.
2. Hasta la aprobación definitiva del Plan Especial que desarrolle la ordenación de este ámbito, se permitirán intervenciones o actos de edificación o construcción previa autorización del Cabildo Insular, de conformidad con la Ley 4/1999, de 15 de marzo, de Patrimonio Histórico, bajo la tipología edificatoria en caserío tradicional, estándose en cuanto a las alturas a la media ponderada entre las edificaciones consolidadas medianeras o colindantes, con una altura máxima de dos (2) plantas, de conformidad con la Normativa Pormenorizada de este PGO, en la parte delimitada del entorno del BIC del Camino de Candelaria. En la parte del ámbito delimitado fuera del entorno del BIC no será preceptiva la autorización del Cabildo Insular.
3. Hasta la aprobación definitiva del Plan Especial que desarrolle la ordenación de este ámbito, se permitirán la ejecución de viales y urbanización previa autorización del Cabildo Insular, de conformidad con la Ley 4/1999, de 15 de marzo, de Patrimonio Histórico, siempre que no afecten a los elementos a proteger, en la parte delimitada del entorno del BIC del Camino de Candelaria.

#### **Art. 8.6. Adaptación a los Planes Parciales vigentes o en tramitación.**

1. Con carácter general, los Planes Parciales vigentes o en tramitación deberán adaptarse a las previsiones urbanísticas del presente Plan General de Ordenación, así como sus posibles modificaciones.
2. Los sectores con Plan Parcial y Proyecto de Urbanización aprobados definitivamente y con la urbanización completa ejecutada antes de la aprobación del Plan General, tendrán la consideración de Suelo Urbano Consolidado.
3. Cuando no hayan consolidado la urbanización, tendrán la consideración de Suelo Urbano No Consolidado.
4. Con carácter complementario, la Normativa del Plan General se aplicará de forma subsidiaria a la Normativa de los propios Planes Parciales.

#### **Art. 8.7. Plan Especial de Medidas Correctoras de UNELCO**

En lo que se refiere a las condicionantes del PGO de Candelaria, sobre la propuesta del Plan Especial de Medidas Correctoras, serán los siguientes:

##### **1. Respecto a la Producción Eléctrica.**

Se estima un plazo máximo de producción de 8 años a partir de la Aprobación Definitiva del PGO, a cuyo fin se desmantelará la industria.

Mientras se produce dicha situación, la producción estará condicionada a los siguientes aspectos:

- Sólo funcionarán los grupos de vapor que dispongan de sistemas de depuración (multiciclones y precipitadores electrostáticos).
- Las turbinas de gas sólo entrarán en funcionamiento por motivos de emergencia.

- Sólo se utilizará como combustible Fuel-oil BIA, cuyo contenido en azufre no podrá ser superior al 1%.
- Se seguirá midiendo en continuo los niveles de  $SO_2$ ,  $NO_x$  y partículas, transmitiéndose los valores medidos al Centro de Emisiones Industriales de la Consejería de Industria, a la Viceconsejería de Medio Ambiente y al Ayuntamiento de Candelaria.

## 2. Respecto a los Residuos Sólidos.

- Se realizará una gestión adecuada de los residuos generados, a través de gestores autorizados por la Administración competente y cumpliendo con la Ley de Residuos Estatal 10/1998 y Canaria 1/1999.

## 3. Respecto al Control de las Aguas.

- Se realizará un emisario submarino cuya salida estará a una profundidad aproximada de 10 metros, cumpliendo con lo indicado en la Orden del Ministerio de Obras Públicas y Transportes del 13 de julio de 1993. Se evacuarán por dicha conducción las aguas depuradas de procesos y las de limpieza de los equipos, previamente tratadas en las plantas de tratamientos de efluentes, planta físico-química y planta de aguas oleaginosas. También se evacuará por esa conducción las generadas en la planta desmineralizadora. Las aguas sanitarias y fecales sólo podrán ser vertidas a través de la red de alcantarillado del municipio.
- Para el control de las aguas pluviales se construirá una balsa donde retener el agua de lluvia, para determinar si fuera necesaria algún tratamiento previo al vertido, en alguna de las plantas mencionadas anteriormente.
- Se instalarán equipo de medida del vertido en continuo, que medirán el caudal, pH y temperatura del vertido por dicha conducción, además se medirá la conductividad, pH y temperaturas del agua de refrigeración y salmuera resultante de la desalación del agua de mar. Estos datos serán enviados periódicamente a la Administración correspondiente.
- Anualmente se contratará a una ECA un análisis de los vertidos al mar, además de un control de las aguas receptoras próximas al vertido, incluyendo sedimentos y organismos. También se hará una inspección del estado de la conducción del vertido. Estos datos, certificados por una Entidad Colaboradora de la Administración, serán enviados periódicamente a la Administración, correspondiente al Gobierno de Canarias y al Excmo. Ayuntamiento de Candelaria.

## 4. Respecto a la Gestión y Control.

- Se implantará en la Central Térmica de Candelaria un Sistema de Gestión Medioambiental, cumpliendo con la norma internacional ISO 14001, remitiéndose un informe anual con los resultados obtenidos a los distintos Organismos, Consejería de Política Territorial y Medio Ambiente, Consejería de Industria y Comercio, Excmo. Ayuntamiento de Candelaria y Cabildo Insular de Tenerife.
- De común acuerdo se consolidará una Comisión de Seguimiento entre todos los Organismos implicados, cuyo informe será vinculante para la Aprobación Inicial y Definitiva del PEMC.
- Asimismo dicha Comisión de Seguimiento se reunirá periódicamente, al menos dos veces al año, para llevar el seguimiento y control de la aplicación del PEMC o extraordinariamente por cualquier situación imprevista que se genere.

### 5. Respecto a las Redes Eléctricas Aéreas.

Se incluirá también dentro del PEMC el estudio y propuestas sobre las 7 redes eléctricas de Media y Alta Tensión que surcan el Municipio, bajo las siguientes condicionantes:

- Estudiar medidas para aminorar el impacto de la red de alta de 220 KV.
- Proceder al enterramiento del resto de las redes eléctricas de alta y media tensión (60 KV y 20 KV), definiendo plazos.
- Proceder al enterramiento de todas las redes existentes de baja tensión, que atraviesen suelo urbano, definiendo plazos y costes.
- Proceder directamente al enterramiento de todas las nuevas redes de baja tensión.

### Art. 8.8. Protección del Medio Ambiente contra la emisión de ruidos y vibraciones.

1. Con carácter transitorio y mientras no se desarrolle una ordenanza municipal específica, los niveles de ruido permitidos en el ámbito del municipio según usos determinados serán los siguientes:

ACTIVIDAD	TRANSMISIÓN	
	DÍA	NOCHE
Industrial	65	55
Servicios urbanos admin.	65	55
Actividades comerciales	65	55
Residencial	55	55
Serv. Terciarios no comerciales	60	55
Equipamiento no sanitario	55	45
Equipamiento sanitario	45	35

2. Por razón de la organización de actos con especial proyección oficial, cultural, religiosa o de naturaleza análoga, el Alcalde podrá adoptar las medidas necesarias para reducir o ampliar con carácter temporal, en determinadas vías o sectores del casco urbano, los niveles señalados en los parámetros precedentes.
3. Los niveles se aplicarán con carácter orientativo y relacionado los detectados en los ambientes exterior e interior, de forma que la actuación pública pueda atender a las particularidades de cada caso, previa acreditación de la producción de molestias o contaminación sonora.

En Santa Cruz de Tenerife, Noviembre 2006

  
El Equipo Redactor