



Ud. Territoriales	B	, 209b, 209c, 209d, 209e y 209f, 210 y 211
Área Urbana	→	Protección. Territorial

Corresponden estas unidades a bolsas de suelo que quedan encerradas en el interior de grandes manzanas, separadas del viario perimetral que las conforma, y donde coexisten con el terreno natural, eriales, terrenos de cultivos abandonados, pequeñas huertas y algunas edificaciones aisladas. Se encuentran en el interior del Área Urbana de Fasnía delimitada por el Plan Insular de Ordenación de Tenerife, por tanto, prevista por el PIOT para situar el crecimiento urbano del municipio.

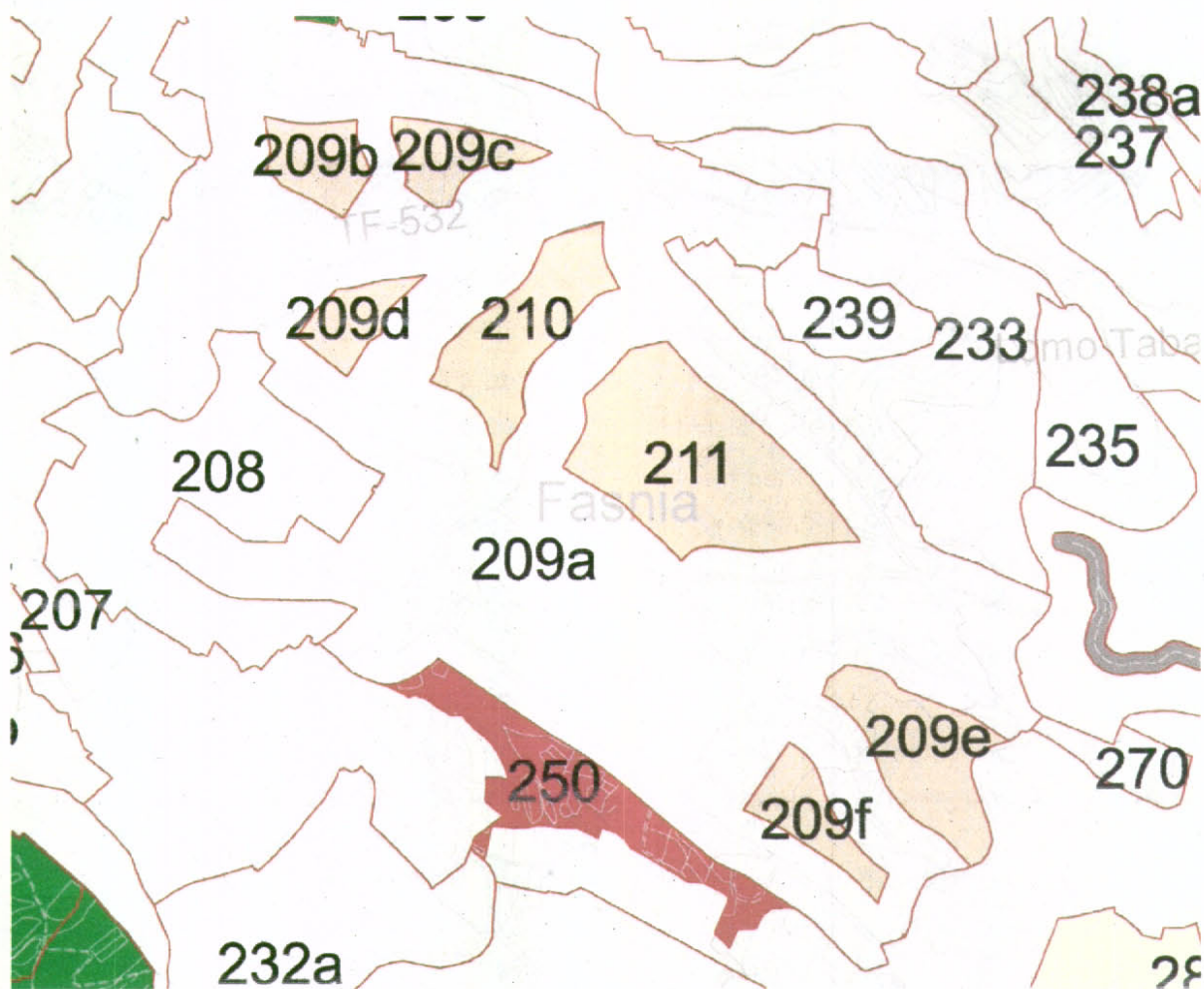
El Plan General de Ordenación preserva estos ámbitos para el desarrollo futuro del núcleo de Fasnía, al quedar interiores al suelo urbano clasificado, de acuerdo a los criterios de crecimiento urbano de las Directrices de Ordenación General de Canarias, que fomentan el desarrollo urbano endógeno y la colmatación interna frente a la dispersión edificatoria, con el objeto de potenciar el uso eficiente del suelo.

Estos ámbitos no tienen un valor ambiental significativo para ser categorizado en alguna de las categorías de protección ambiental dispuestas en el Plan, y al situarse en el interior del suelo urbano clasificado, no le otorgan un interés productivo estratégico el planeamiento territorial y urbanístico.

**DILIGENCIA:** Para hacer constar que el presente documento fue tomado en conocimiento por el Pleno de la Corporación, en sesión ordinaria celebrada el día 11 de marzo de 2011.



En Fasnía, a 14 de marzo de 2011  
El Secretario Interventor,



**DILIGENCIA:** Para hacer constar que el presente documento fue tomado en conocimiento por el Pleno de la Corporación, en sesión ordinaria celebrada el día 11 de marzo de 2011.



En Fasnía, a 14 de marzo de 2011  
El Secretario Interventor,





**DILIGENCIA:** Para hacer constar que el presente documento fue tomado en conocimiento por el Pleno de la Corporación, en sesión ordinaria celebrada el día 11 de marzo de 2011.



En Fasnía, a 11 de marzo de 2011  
El Secretario - Interventor,





Ud. Territoriales	B	250
Área Urbana	→	Protección. Económica 1

La unidad territorial nº 250 constituye una pequeña ladera junto el casco urbano de Fasnía que linda con la zona delimitada por el PIOT como ARH de protección económica 1.

Aunque el PIOT la considera área urbana, por su realidad topográfica y desarrollo de actividades agrícolas el PGO propone su categorización como SRPA-1 y, por tanto su adscripción a un ARH de protección económica 1.



**DILIGENCIA:** Para hacer constar que el presente documento fue tomado en conocimiento por el Pleno de la Corporación, en sesión ordinaria celebrada el día 11 de marzo de 2011.



En Fasnía, a 14 de marzo de 2011  
El Secretario-Interventor,

*[Handwritten signature in blue ink]*





**DILIGENCIA:** Para hacer constar que el presente documento fue tomado en conocimiento por el Pleno de la Corporación, en sesión ordinaria celebrada el día 11 de marzo de 2011.

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE FASNIA

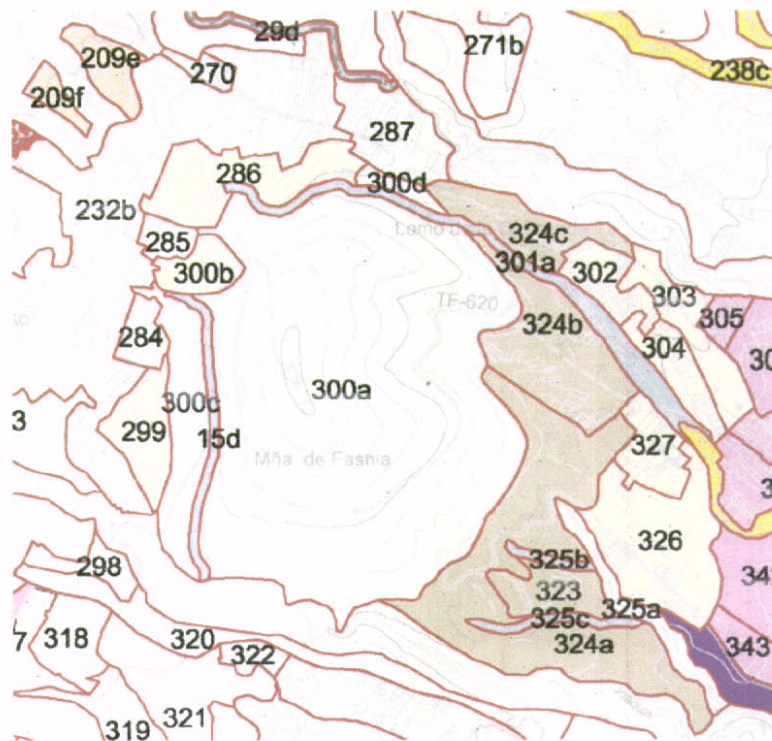


MEMORIA DE ORDENACIÓN  
En Fasnia, a 14 de marzo de 2011  
El Secretario Interventor,

Ud. Territoriales	C	286, 299, 300b, 302, 303, 304, 326 y 327
P. Ambiental 1 (Montañas)	→	Protección. Económica 1

Estas unidades territoriales constituyen un conjunto de tierras de cultivo situadas en el límite que el PGO establece para la Montaña de Fasnia. Dado que se trata de un ámbito diferenciado de la montaña, transformado por la actividad agrícola que se ejerce actualmente, el PGO lo categoriza como SRPA-1 adscribiéndolo a un ARH de protección económica 1. La unidad diferenciada 300b, se destina a embalse de recogida de agua para riego, por ser el lugar idóneo para ello.

Según se establece en la directriz 2.3.2.2, 2-D el perímetro de los ámbitos adscritos a la categoría de montaña se delimitará a partir de los puntos del terreno en que los cambios significativos de pendiente permiten la identificación unitaria del elemento topográfico. El planeamiento de desarrollo sólo podrá adscribir un ámbito de ordenación que se incluya en un ARH montaña a otra categoría si el régimen normativo que establezca asegura la preservación de la integridad de su relieve.



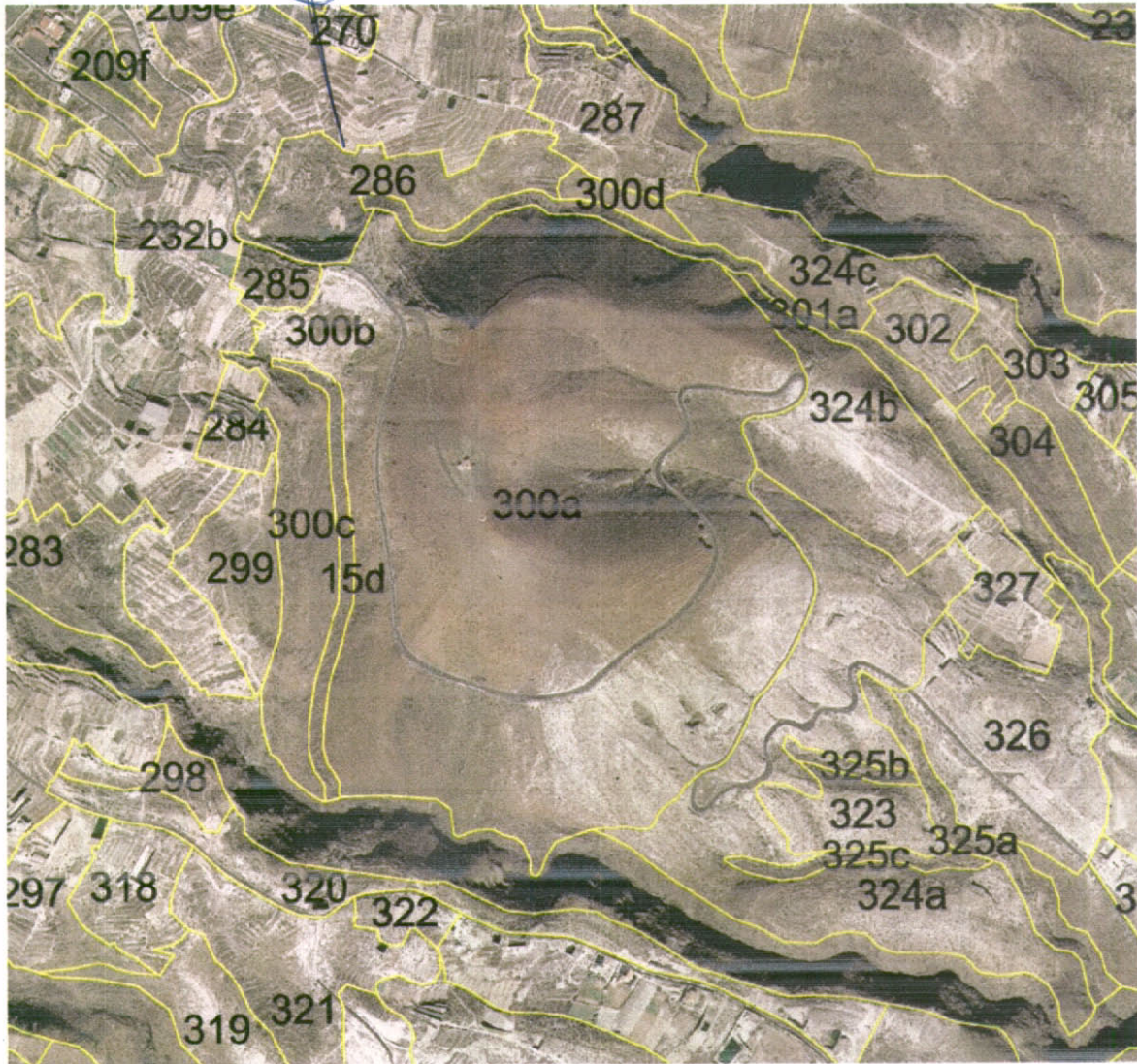




**DILIGENCIA:** Para hacer constar que el presente documento fue tomado en conocimiento por el Pleno de la Corporación, en sesión ordinaria celebrada el día 11 de marzo de 2011.



En Fasnia, a 14 de marzo de 2011  
El Secretario - *[Signature]*







**DILIGENCIA:** Para hacer constar que el presente documento fue tomado en conocimiento por el Pleno de la Corporación, en sesión ordinaria celebrada el día 11 de marzo de 2011.

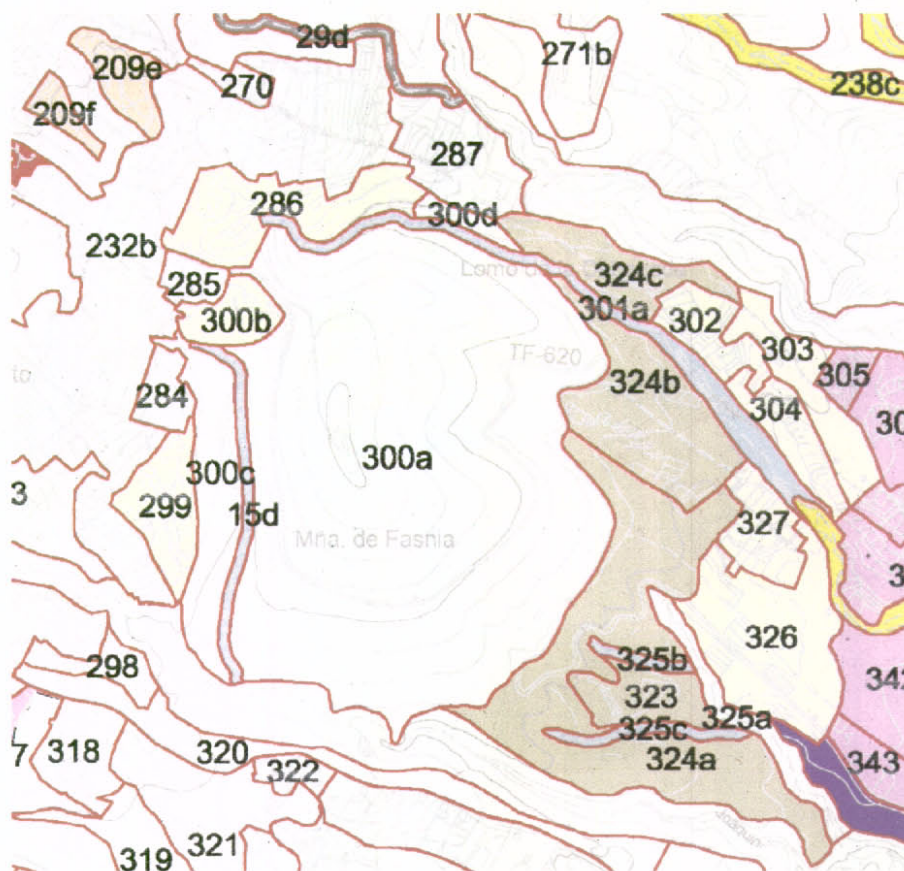


En Fasnia, a 14 de marzo de 2011  
El Secretario Interventor,

Ud. Territoriales	C	323, 324a, 324b, 324c, 326 y 327
P. Ambiental 1 (Montañas)	→	P. Ambiental 1 (Laderas)

Estas unidades territoriales constituyen un conjunto de terrenos situados en el límite que el PGO establece para la Montaña de Fasnia. Dado que se trata de un ámbito diferenciado de la montaña debido al cambio de pendiente que se presenta en estas zonas, más suave que en la Montaña, su capacidad de uso es diferente y por lo tanto según se establece en la directriz 2.3.2.2. 2-D el perímetro de los ámbitos adscritos a la categoría de ladera se delimitará a partir de los puntos del terreno en que los cambios significativos de pendiente permiten la identificación unitaria del elemento topográfico.

El PGO adscribe estas unidades a la categoría de laderas ya que el régimen normativo asegura la preservación de la integridad de su relieve.





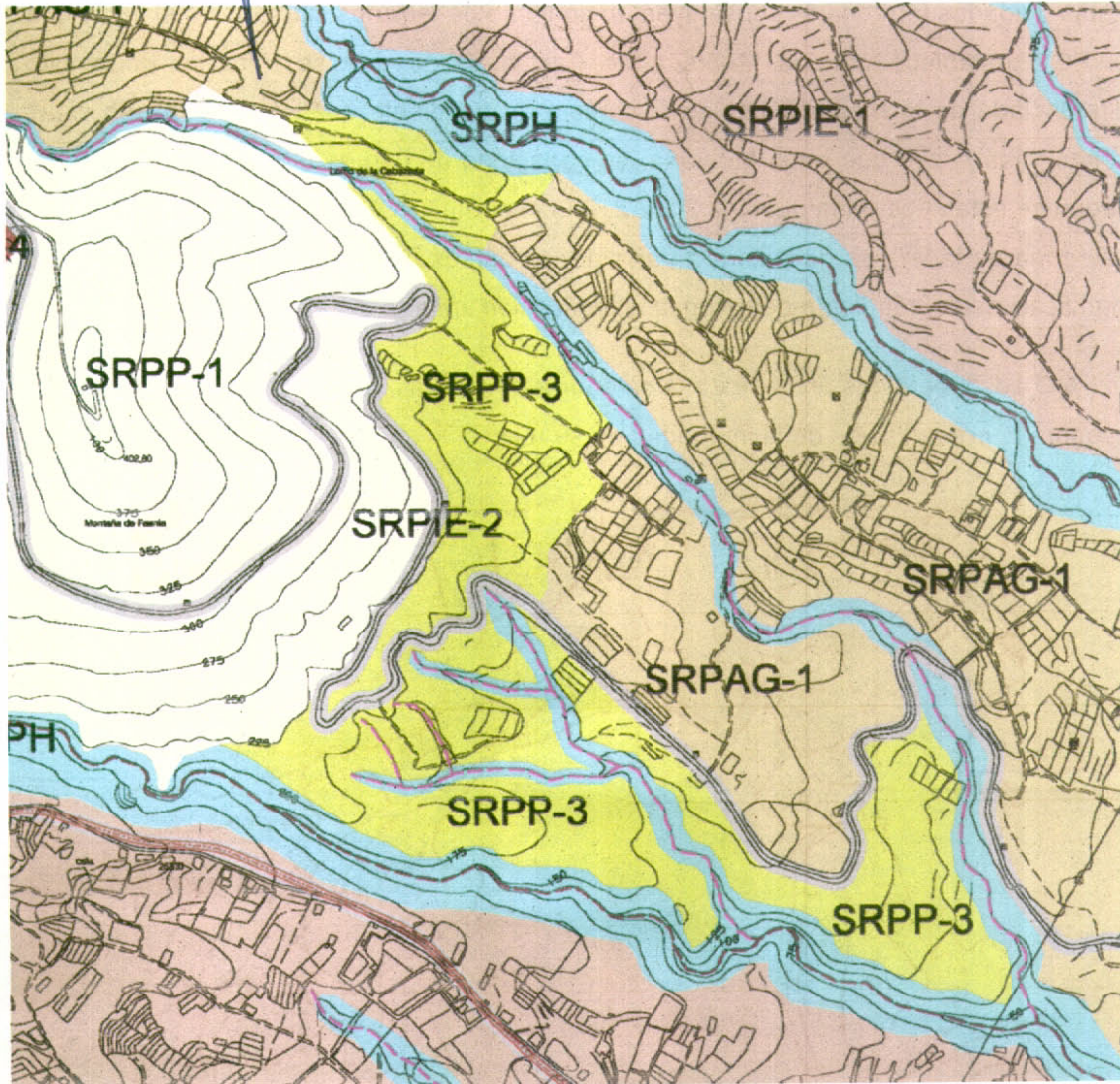


**DILIGENCIA:** Para hacer constar que el presente documento fue tomado en conocimiento por el Pleno de la Corporación, en sesión ordinaria celebrada el día 11 de marzo de 2011.



En Fasnia, a 14 de marzo de 2011

El Secretario Interventor,







DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento fue tomado en conocimiento por el Pleno de la Corporación, en sesión ordinaria celebrada el día 11 de marzo de 2011.



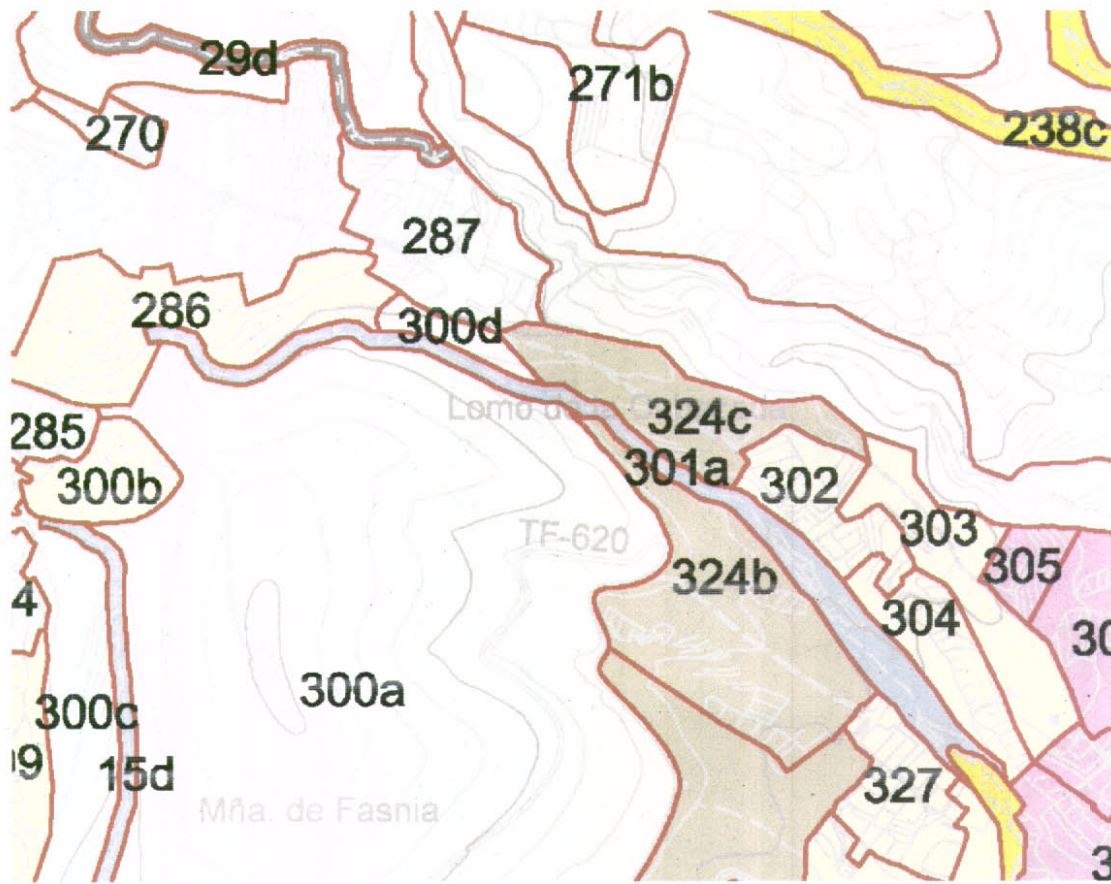
MEMORIA DE ORDENACIÓN

En Fasnia, a 14 de marzo de 2011  
El Secretario - Interventor,

Ud. Territoriales	C	301a
Protección. Ambiental 1 (Montañas)	→	Protecc. Ambiental 1 (Barrancos)

Se trata de una unidad territorial que debido a sus características físicas comprende claramente el cauce de un barranco por lo que el PGO lo categoriza como SRPH.

Según la directriz 2.3.2.2. 2-D el planeamiento de desarrollo sólo podrá adscribir un ámbito de ordenación que se incluya en un ARH montaña en el PIOT a otra categoría si el régimen normativo que establezca asegura la preservación de la integridad de su relieve y conformación paisajística, parámetros ambos que se cumplen adscribiendo la unidad en protección ambiental 1 (Barrancos).



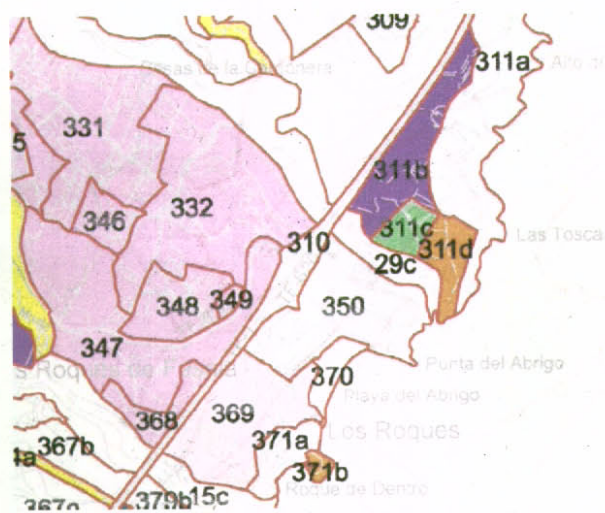




Ud. Territoriales	B	311c
Área Urbana	→	Protección Ambiental 1 (Ladera)

La unidad territorial mencionada se localiza en suelo anexo al núcleo de Los Roques que el PIOT incluye en ARH de área urbana. Estos terrenos, además de estar al otro lado del Barranco de la Fuente, no poseen ningún tipo de urbanización y se encuentran en un estado de escasa transformación antrópica, formando una unidad paisajística entre el litoral y la autopista del sur, por lo que el PGO lo categoriza como suelo rústico de protección paisajística 3 (SRPP-3), readscribiendo esta unidad a ARH protección ambiental 1 (Ladera), propuesto a su vez por el Cabildo en su informe institucional, al constatar la existencia de una población de la especie *Atractylis preauxiana* (piña de mar), amenazada de peligro de extinción.

El PGO considera que el barranco debe ser el límite del suelo urbano y que la expansión de Los Roques debe producirse en terrenos vacantes entre el núcleo originario, el sector ya consolidado frontera con dicho barranco y la autopista.



**DILIGENCIA:** Para hacer constar que el presente documento fue tomado en conocimiento por el Pleno de la Corporación, en sesión ordinaria celebrada el día 11 de marzo de 2011.



En Fasnia, a 14 de marzo de 2011  
El Secretario - Interventor,





**DILIGENCIA:** Para hacer constar que el presente documento fue tomado en conocimiento por el Pleno de la Corporación, en sesión ordinaria celebrada el día 11 de marzo de 2011.

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE FASNIA

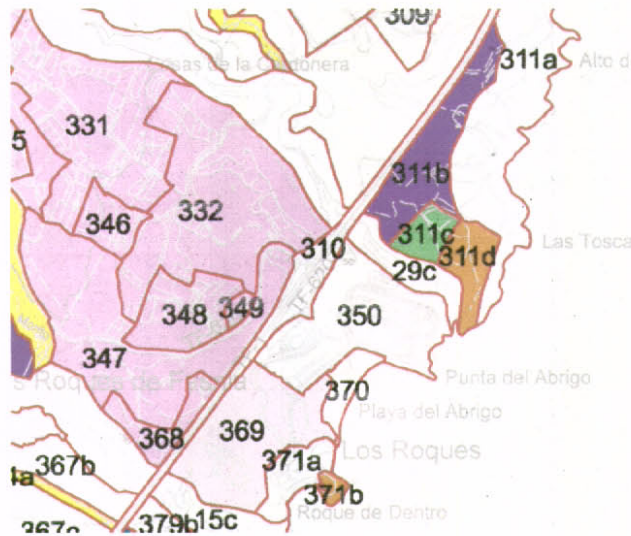


MEMORIA DE ORDENACIÓN

En Fasnia, a 14 de marzo de 2011  
El Secretario - Interventor,

Ud. Territoriales	B	311b , 342b, 258b, 259b, 275b, 289b
Protección Territorial	→	Protección Ambiental 1 (Ladera)

La unidad territorial mencionada se localiza en suelo anexo al núcleo de Los Roques, al otro lado del Barranco de la Fuente, y que el PIOT incluye en ARH de Protección Territorial. Estos terrenos se encuentran en un estado de escasa transformación antrópica, formando una unidad paisajística entre el litoral y la autopista del sur, por lo que el PGO lo categoriza como suelo rústico de protección paisajística 3 (SRPP-3), readscribiendo esta unidad a ARH protección ambiental 1 (Ladera), propuesto a su vez por el Cabildo en su informe institucional, al constatar la existencia de una población de la especie *Atractylis preauxiana* (piña de mar), amenazada de peligro de extinción.



También se readscriben a Protección Ambiental 1 (Ladera), las unidades siguientes: la 342b, situada por entre la autopista y la montaña de Fasnia, se caracteriza por su escasa antropización, categorizándose el suelo de rústico de protección paisajística 3 (SRPP-3), y las unidades 258b, 259b, 275b y 289b, que conforman una banda de 50 metros de ancho que se categoriza de suelo rústico de protección de entornos (SRPE), con el objeto de proteger el Monumento Natural de Barranco Fasnia-Güimar de las actividades agrarias y de las infraestructuras de explotación de la energía eólica y fotovoltaica.



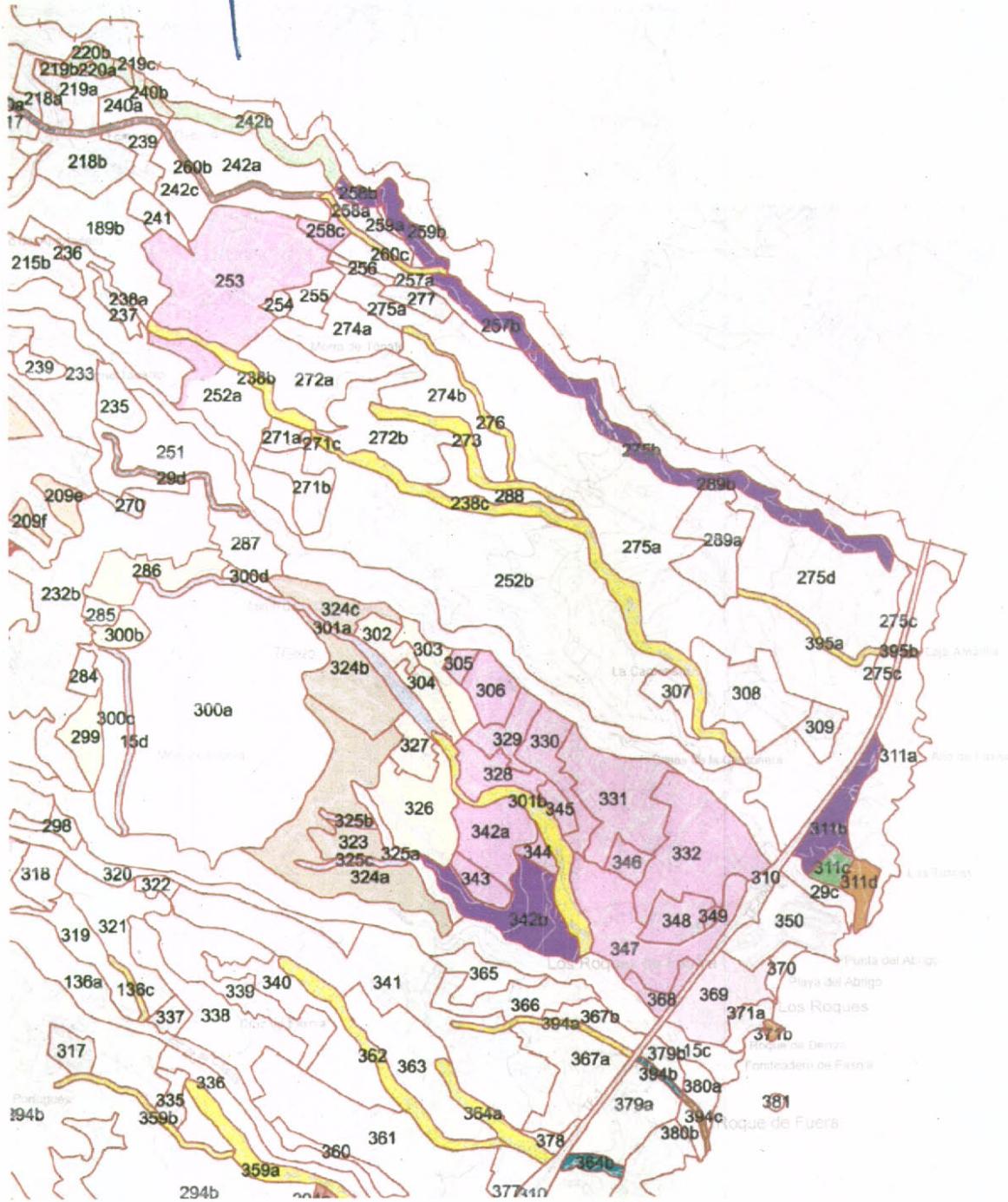
**DILIGENCIA:** Para hacer constar que el presente documento fue tomado en conocimiento por el Pleno de la Corporación, en sesión ordinaria celebrada el día 11 de marzo de 2011.

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE FASNIA

En Fasnia, a 14 de marzo de 2011  
El Secretario - Interceptor,



MEMORIA DE ORDENACIÓN





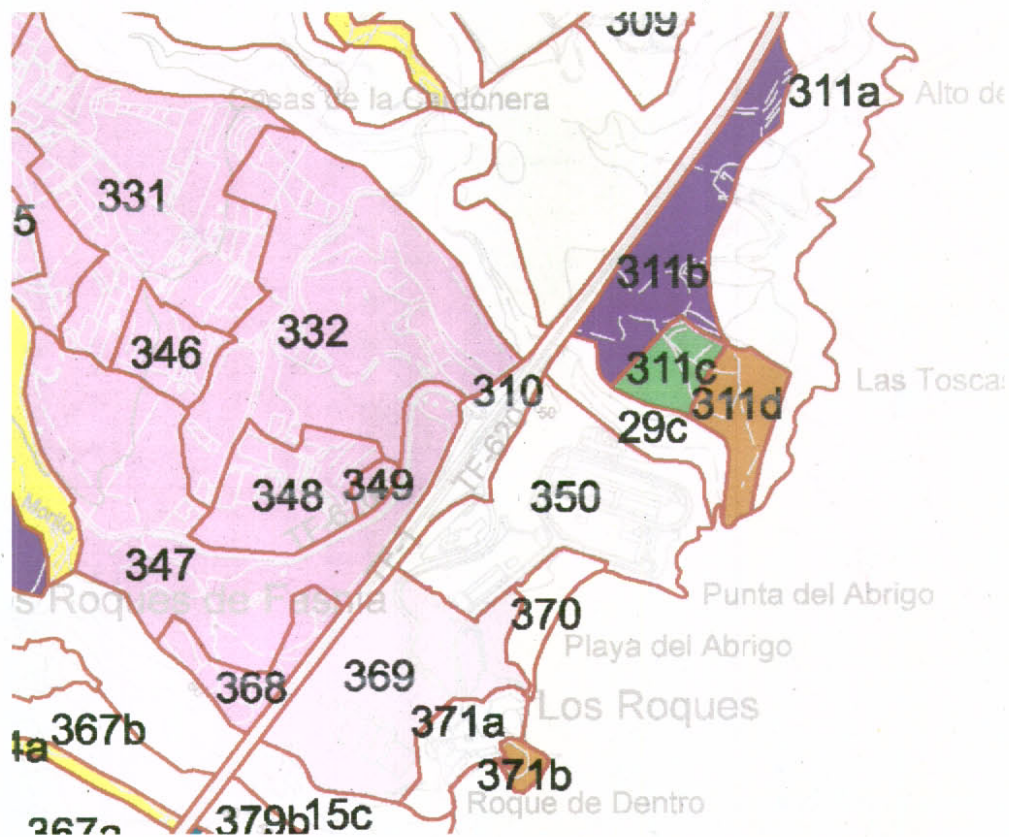


**DILIGENCIA:** Para hacer constar que el presente documento fue tomado en conocimiento por el Pleno de la Corporación, en sesión ordinaria celebrada el día 14 de marzo de 2011.



Ud. Territoriales	B	311d; 371b,
Área Urbana	→	P. Ambiental 3 (Costeras)

Las unidades territoriales mencionadas corresponden al Roque de Dentro y a unos terrenos anexos al núcleo al otro lado del Barranco de la Fuente. El PIOT los propone como ARH de área urbana. El Roque de Dentro es un hito del paisaje costero del municipio por lo que el PGO lo categoriza como SRPC (y SRPP-1), al igual que la unidad 311c (también SRPT) que corresponden con terrenos vacantes afectados por la servidumbre de costa. Ambas unidades se readscriben a ARH protección ambiental 3 (Costeras).







Ud. Territoriales	B	364b, 394b.
P. Ambiental 1 (Laderas)	→	P. Ambiental 1 (Barrancos)

Se trata de una unidad territorial que debido a sus características físicas comprende claramente el cauce de un barranco, por lo que el PGO lo categoriza como SRPH.

Según se establece en la directriz del PIOT 2.3.2.2. 5-D los terrenos de protección ambiental 1 (Laderas) se identificarán en base a las pendientes del suelo y a su capacidad de uso, premisas ambas que no se cumplen para esta unidad territorial por tener una realidad topográfica propia de barranco, por lo que se justifica su adscripción a protección ambiental 1 (Barrancos).



**DILIGENCIA:** Para hacer constar que el presente documento fue tomado en conocimiento por el Pleno de la Corporación, en sesión ordinaria celebrada el día 11 de marzo de 2011.



En Fasnia, a 14 de marzo de 2011  
El Secretario - Interventor,





**DILIGENCIA:** Para hacer constar que el presente documento fue tomado en conocimiento por el Pleno de la Corporación, en sesión ordinaria celebrada el día 11 de marzo de 2011.

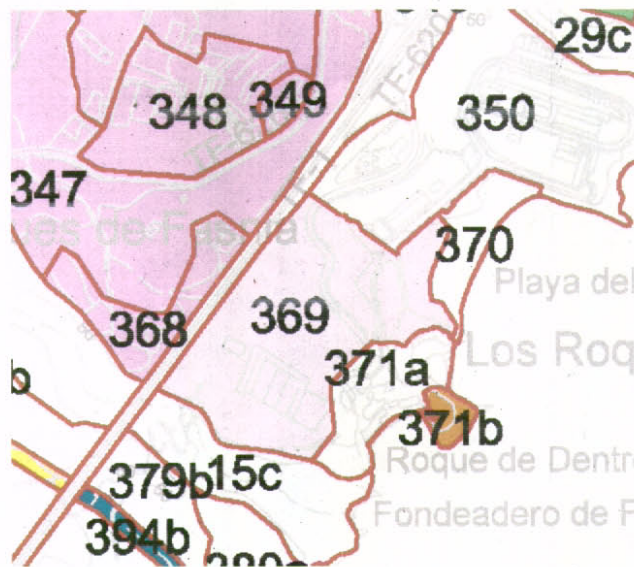


MEMORIA DE ORDENACIÓN

En Fasnia, a 14 de marzo de 2011  
El Secretario Interventor,

Ud. Territoriales	C	369
Protección Territorial		→ Área Urbana (ensanche)

Esta unidad territorial comprende terrenos entre el núcleo originario de Los Roques, la urbanización ya consolidada proveniente de un plan parcial, la autopista del sur y el bco. de San Joaquín. Es el único suelo posible para la expansión del núcleo de Los Roques, quedando de esta manera delimitado por elementos físicos perfectamente identificados (autopista, barrancos de San Joaquín y La Fuente y la costa). Por ello, se propone readscribir esta unidad a ARH de áreas urbanas de ensanche, categorizando dicho suelo como Suelo Urbanizable Sectorizado Ordenado.







DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento fue tomado en conocimiento por el Pleno de la Corporación, en sesión ordinaria celebrada el día 11 de marzo de 2011.



En Fasnía, a 14 de marzo de 2011  
El Secretario Interventor,

*[Handwritten signature in blue ink]*





**DILIGENCIA:** Para hacer constar que el presente documento fue tomado en conocimiento por el Pleno de la Corporación, en sesión ordinaria celebrada el día 11 de marzo de 2011.

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE FASNIA

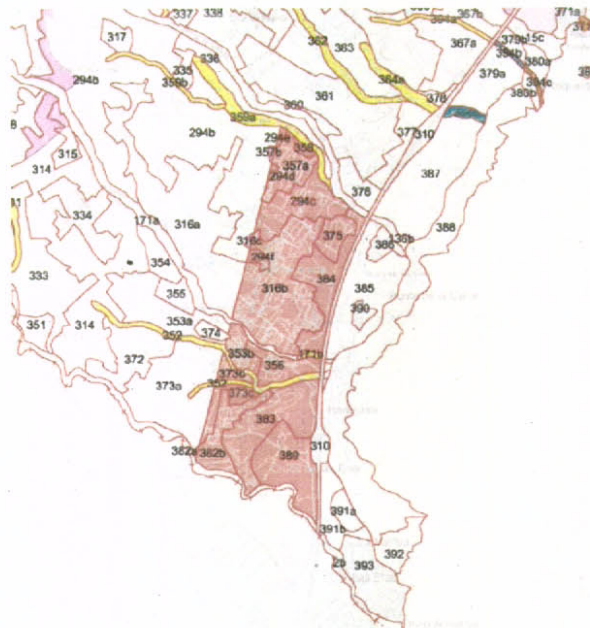


MEMORIA DE ORDENACIÓN  
En Fasnía, a 14 de marzo de 2011  
El Secretario - Interventor,

Ud. Territoriales	C	. 294c, 294d, 294e, 294f, 316b, 353b, 357a, 357b, 358, 382b, 383, 384 y 389.
Protección. Territorial	→	Interés Estratégico

Estas unidades territoriales de la zona baja del municipio situadas junto a la TF- 5 adscritas por el PIOT a Protección Territorial, están dedicadas, en parte de su superficie y de una manera dispersa, a explotaciones agrícolas, y en parte existen terrenos abancalados que estuvieron cultivados, pero que están siendo ocupados por la vegetación natural. Comprende el ámbito delimitado por el Plan Territorial Especial de Ordenación de Infraestructura del Tren del Sur (.PTEOITS)

El PTEOITS delimita junto al enlace de Las Eras un área al servicio de la red ferroviaria con tres ámbitos diferenciados: el primer ámbito corresponde al suelo donde se ubicarán los Talleres y Cocheras del Tren; el segundo ámbito se destina durante la ejecución de las obras del tren a parque de maquinaria y de materiales; el tercer ámbito corresponde a la reserva de suelo para uso industrial auxiliar a las infraestructuras ferroviarias previstas. Los dos primeros ámbitos el Plan General ha de categorizarlo como suelo rústico de protección de infraestructura y equipamiento y el tercer ámbito como suelo urbanizable no sectorizado estratégico.





**DILIGENCIA:** Para hacer constar que el presente documento fue tomado en conocimiento por el Pleno de la Corporación, en sesión ordinaria celebrada el día 11 de marzo de 2011.



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE FASIA  
En Fasia, a 11 de marzo de 2011  
El Secretario Interventor,

MEMORIA DE ORDENACIÓN

## 6.12 JUSTIFICACIÓN DE LA ADAPTACIÓN DEL PLAN GENERAL A LAS DIRECTRICES (LEY 19/2003).

### A) DISPOSICIÓN TRANSITORIA 4.2: LEY 19/2003

1.- *Relación de los terrenos reclasificados o recategorizados en aplicación de los establecido en la Disposición Adicional Cuarta de la Ley 19/2003*

La Disposición Adicional Cuarta no es de aplicación en el municipio de Fasia, puesto que no existe suelo urbanizable de uso total o parcial turístico ni hay zonas turísticas (por tanto, no se delimitan áreas de rehabilitación de las edificaciones).

2.- *Delimitación de las áreas de zonas turísticas con necesidad de rehabilitación de las edificaciones existentes, conforme lo señalado en el artículo 153.3 del TRLoct-Lenac*

En el municipio de Fasia no hay delimitadas zonas turísticas, por tanto no existe la necesidad de delimitar con áreas sujetas a renovación forzosa, ni por el planeamiento territorial ni por el planeamiento general, por tanto, no procede señalar las edificaciones sujetas al régimen de ejecución de renovación o rehabilitación edificatoria mediante sustitución del propietario según señala el artículo 153.3 del TRLoct-Lenac.

### B) DIRECTRICES DE ORDENACIÓN GENERAL (DOG)

3.- *Análisis de las consecuencias de la concentración de actividades industriales sobre la calidad atmosférica (DOG 21.4).*

El Plan General no tiene previsto en su ordenación la concentración de actividades industriales ni la delimitación, por tanto, de algún polígono o zona uso industrial convencional que perjudique la calidad atmosférica.

4.- *Acompasamiento de la generación de suelo para uso residencial y turístico y la autorización de la edificación a la disponibilidad de recursos de agua suficiente para los nuevos desarrollos (DOG 28.1).*

En la Memoria de Información del Plan General se analiza la capacidad hidrológica del municipio, indicando caudal y capacidad de embalses y galerías.





En Fasnia, a 14 de marzo de 2011

El Secretario Interino

así como la localización de los depósitos reguladores de conducción. Asimismo, en el plano de información de hidrografía se refleja la situación de los diferentes pozos, galerías, nacientes, embalses y depósitos de agua suministradores del agua necesaria para las actividades del municipio actuales y las previstas por el Plan General.

**5.- Justificación de la delimitación del suelo rústico de protección hidráulica (DOG 28.3.)**

El suelo rústico de protección hidráulica está constituido por los cauces y laderas de los principales barrancos del municipio, abarcando los terrenos afectables por las avenidas. Se delimitan con el objeto de proteger sus valores naturales y culturales y de proteger los cauces de agua de eventuales invasiones. En su delimitación se han seguido criterios extensivos y su protección está garantizada por el régimen urbanístico dispuesto en las Normas Urbanísticas del Plan General y por la normativa sectorial de aplicación. Se ha tenido en cuenta las instrucciones emanadas del Consejo Insular de Aguas.

**6.- Definición de los corredores que servirán para la instalación de las conducciones de agua (DOG 28.4).** En los planos de información de las redes principales de abastecimiento de agua del Plan General de Ordenación se reflejan las conducciones generales existentes de abastecimiento a los diferentes núcleos, cuyo trazado definen los corredores principales.

En cuanto a la concreción de dichos corredores se estará en lo dispuesto en el Plan Hidrológico Insular, que lo estudiará desde su visión comarcal. Las obras previstas para tal fin tendrán como criterio la unificación en redes de uso compartido.

**7.- Justificación de la delimitación del suelo rústico de protección forestal, por su directa implicación en el ciclo hidrológico (DOG 33.3).**

El Plan General de Ordenación no clasifica suelo rústico en la categoría de protección forestal. Las masas forestales están incluidas en las categorías de suelo rústico de protección natural y protección paisajística, puesto que su protección no se ha planteado desde el punto de vista económico, sino ecológico y ambiental. En su delimitación se han seguido criterios extensivos y su protección



**DILIGENCIA:** Para hacer constar que el presente documento fue tomado en conocimiento por el Pleno de la Corporación, en sesión ordinaria celebrada el día 11 de marzo de 2011.

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE FASNIA



Fasnia, a 14 de marzo de 2011.

El Secretario Intermunicipal,



MEMORIA DE ORDENACIÓN

esta garantizada por el régimen urbanístico dispuesto en las Normas Urbanísticas del Plan General y por la normativa sectorial de aplicación.

**8.- Determinación de la localización pormenorizada de las instalaciones destinadas a la gestión y tratamiento de residuos: puntos limpios (DGO 41.7).**

Según esta directriz, "los Planes Insulares de Ordenación determinarán los criterios de ubicación de los puntos limpios a establecer en cada isla, en los lugares de mayor producción de esta clase de residuos" y el "planeamiento general determinará la localización pormenorizada de estas instalaciones".

Cuando el PIOT se adapte a las Directrices y defina los criterios de ubicación de los puntos limpios, el Plan General adoptará las determinaciones correspondientes para localizar los puntos limpios conforme a la estrategia de recogida de los residuos en el municipio y la comarca.

**9.- Prevención de riesgos naturales. (DGO 50)**

En la prevención de riesgos naturales (sísmicos, geológicos, meteorológicos, incendios forestales u otros) se estará a lo dispuesto en los planes sectoriales que se redacten en el ámbito comarcal o insular. Una vez dichos planes estén aprobados y siguiendo sus criterios, el planeamiento determinará las disposiciones a que las edificaciones e infraestructuras deberán atenerse para minimizar tales riesgos.

El Plan General, en el diagnóstico ambiental, refleja con carácter general algunos rasgos geológicos, geomorfológicos e hidrológicos que pueden inducir riesgos. Se desarrolla estos aspectos en documento anexo denominado Estudio de Riesgos Naturales.

**10.- Clasificación de suelo urbanizable e implantación de nuevas infraestructuras de carácter excepcional en la zona de influencia del litoral (500 metros), cuando éste no se encuentre ocupado (DGO 57.4).**

El Plan General clasifica suelo urbanizable (proveniente de las Normas Subsidiarias) el ámbito del litoral de Los Roques (SUSO); la implantación de la edificación se localiza entre el suelo urbano consolidado del núcleo inicial costero de Los Roques y la autopista del sur, por lo que el litoral lo ocupa este núcleo existente.





**DILIGENCIA:** Para hacer constar que el presente documento fue tomado en conocimiento por el Pleno de la Corporación, en sesión ordinaria celebrada el día 11 de marzo de 2011.

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE FASIA



MEMORIA DE ORDENACIÓN  
En Fasnia, a 14 de marzo de 2011

El Secretario - Interventor

El PTEOITS (Plan Territorial Especial del Tren del Sur) de Fasnia, junto al enlace de Las Eras un área al servicio de la red ferroviaria con tres ámbitos diferenciados; el primer ámbito corresponde al suelo donde se ubicarán los Talleres y Cocheras del Tren; el segundo ámbito se destina durante la ejecución de las obras del tren a parque de maquinaria y de materiales; el tercer ámbito corresponde a la reserva de suelo para uso industrial auxiliar a las infraestructuras ferroviarias previstas. Los dos primeros ámbitos el Plan General los categoriza como suelo rústico de protección de infraestructura y equipamiento (SRPIE) y el tercer ámbito como suelo urbanizable no sectorizado estratégico (SUNSE).

*11.- Definición de los límites del suelo rústico, con especial atención al entorno de los núcleos y los bordes de las vías rurales (DGO 58.2.c)*

Los límites del suelo rústico quedan definidos de forma precisa en los planos de ordenación, siguiendo los criterios de clasificación de la TRLoct-Lenac. El entorno de los núcleos quedan clasificados fundamentalmente como suelo rústico de protección agraria, y sus ámbitos de crecimiento, en el Fichero anexo a las normas urbanísticas, tienen determinaciones sobre el tratamiento especial de sus bordes, como medidas ambientales, contempladas asimismo en el Informe de Sostenibilidad Ambiental.

Se considera que el mapa de zonas de interés agrícola de la periferia urbana que dice la directriz que hay que desarrollar, se encontraría ya incluido en los planos generales de información de vegetación, aprovechamientos agrícolas y usos del suelo que el Documento de Referencia para el Informe de Sostenibilidad exige, y que han servido de base, junto con el plano de unidades ambientales homogéneas, para la categorización del suelo por el Plan General.

*12.- Restricción al incremento del viario rural y condicionamiento de la mejora del viario existente, mimetizando su presencia con vegetación y materiales adecuados (DGO 58.2.e)*

En cuanto a la infraestructura viaria en general se cumplirán las determinaciones del Plan Insular de Ordenación.

En los asentamientos rurales y agrícolas se destacan en los planos de ordenación la red rural existente que servirá de apoyo a las nuevas construcciones que son admisibles en ellos. También se reflejan en los planos de ordenación las pistas



**DILIGENCIA:** Para hacer constar que el presente documento fue tomado en conocimiento por el Pleno de la Corporación, en sesión ordinaria celebrada el día 11 de marzo de 2011.

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE FASNIA



MEMORIA DE ORDENACIÓN



En Fasnia, a 14 de marzo de 2011

El Secretario de estas Administraciones actualmente en proyecto. Se ha seguido el criterio de mejora y aprovechamiento de la red existente, evitándose en lo posible la creación innecesaria de nuevas vías rurales.

La adecuación del viario rural al entorno se trata de conseguir con la aplicación de la normativa de aplicación directa del Plan Insular y las disposiciones contenidas en las Normas Urbanísticas del Plan General.

**13.- Establecer las condiciones para las actuaciones de interés general en suelo rústico (DGO 59.2).**

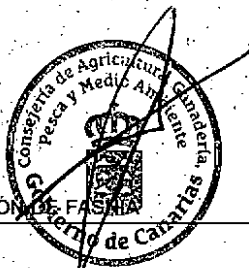
Las actuaciones de interés general previstas por el Plan General en suelo rústico están calificadas como Sistema Generales de Dotaciones y Espacios Libres y como tales tienen su régimen de aplicación:

Las condiciones generales de aplicación a las actuaciones en suelo rústico serán las contenidas en el Plan Insular de Ordenación y en el artículo 3.2.6 del Título Tercero (Condiciones de las intervenciones) de las Normas Urbanísticas del Plan General.

**Artículo 3.2.6.- Condiciones de las actuaciones de interés general en suelo rústico.**

1. A través del procedimiento de aprobación de Proyectos de Actuación Territorial se permitirán en suelo rústico no clasificado de protección ambiental, las actuaciones declaradas de interés general comprendidas en el artículo 67 del TRLOTENC, y que no estuvieran expresamente prohibidas por el Plan General.
2. Asimismo, por medio del procedimiento de aprobación de las Calificaciones Territoriales se permitirán, sin requerir un Proyecto de Actuación Territorial habilitante, y siempre que estén previstos en el Plan General y en los términos que éste establezca, los usos establecidos en el mencionado artículo 67.5 del TRLOTENC.
3. Las edificaciones vinculadas a las actuaciones de interés general se ajustarán a las siguientes condiciones:
  - a. Se separarán como mínimo diez metros (10) de los linderos con las vías y cinco metros (5) de los restantes linderos.
  - b. La altura máxima será de dos plantas o siete metros (7) en los cerramientos exteriores y ocho metros y cincuenta centímetros (8,50) la altura total en cumbre.
  - c. La ocupación máxima de la edificación será del diez por ciento (10%) de la superficie de la finca.
  - d. La edificabilidad no podrá superar diez metros cuadrados (10) por cada cien metros cuadrados (100) de parcela.
  - e. Además del criterio de mínimo impacto establecido con carácter general por la legislación vigente, regirá para estas obras el principio de ejemplaridad, lo que exige atender especialmente el diseño general y un perfecto acabado de la obra y su entorno.





**DILIGENCIA:** Para hacer constar que el presente documento fue tomado en conocimiento por el Pleno de la Corporación, en sesión ordinaria celebrada el día 11 de marzo de 2011.

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE FASMA



MEMORIA DE ORDENACIÓN

En Fasnia, a 14 de marzo de 2011

El Secretario - Interventor

- f. Se ajustarán a las distintas normativas sectoriales que le sean de aplicación.

**14.- Desarrollo de los criterios del Plan Insular de Ordenación sobre las condiciones de implantación de la edificación en suelo rústico (DGO 59.3).**

El Plan General se ajusta a las determinaciones del TRLOTENC y del PIOT.

Asimismo, las condiciones particulares que el Plan General, en desarrollo de los planes de ordenación territorial, dispone para la edificación en suelo rústico, se incluyen en el Capítulo II (Régimen del suelo rústico) del Título Segundo (Régimen urbanístico del suelo) y en el Título Tercero (Condiciones de las intervenciones) de las Normas Urbanísticas del Plan General.

**15.- Delimitar y preservar de la urbanización y las infraestructuras el suelo rústico de protección agraria (DGO 62.1).**

Esta directriz coincide con los objetivos del TRLOTENC a los cuales se ha de ajustar el Plan General. La delimitación del suelo rústico de protección agraria se refleja en los planos de ordenación del Plan General, y las medidas para preservar de la urbanización y las infraestructuras dicha categoría de suelo, están contenidas en el Capítulo II (Régimen del suelo rústico) del Título Segundo (Régimen urbanístico del suelo) de las Normas Urbanísticas de este Plan.

**16.- Ordenar de forma pormenorizada los asentamientos rurales (DOG 63.1/2).**

El Plan General ordena pormenorizadamente los asentamientos rurales, como así se reflejan en los planos de ordenación y en las Normas Urbanísticas, en el Fichero de Ámbitos y Sectores anexo, tratándolos como formas tradicionales de poblamiento rural, manteniendo su carácter.

La delimitación de dichos asentamientos se ha realizada lo más ajustada posible a las viviendas existentes, y las nuevas edificaciones se implantarán mediante la colmatación interior del asentamiento.

**17.- Reservas de suelo para espacios libres, dotaciones y equipamientos en los asentamientos rurales, de superficie entre el 50% y el 100% de la prevista para los planes parciales (DOG 63.2.d).**

El Plan General califica como dotaciones, equipamientos y espacios libres de uso público, los suelos existentes con dicho uso, complementándolos con la reserva



**DILIGENCIA:** Para hacer constar que el presente documento fue tomado en conocimiento por el Pleno de la Corporación, en sesión ordinaria celebrada el día 11 de marzo de 2011.

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE FASNIA

En Fasnía, a 14 de marzo de 2011

El Secretario - Interventor,

funcionario para alcanzar, como mínimo el 50% de la prevista para los planes parciales, cumpliéndose bien individualmente o conjuntamente con otros núcleos. La justificación numérica del cumplimiento de esta directriz se encuentra en el cuadro correspondiente de los asentamientos del Fichero anexo a las Normas Urbanísticas.

**18.- Establecer la capacidad alojativa turística máxima de cada asentamiento rural (DOG 63.3.a).**

El uso turístico se materializará en la modalidad de turismo rural. Las edificaciones tradicionales susceptibles, en primera instancia, de acogerse a esta modalidad se encuentran en el Catálogo Arquitectónico que acompaña al Plan General; su número puede ser aumentado por otros inventarios aprobados por los Organismos Competentes. El número de dichas edificaciones determina la capacidad alojativa total de turismo rural del municipio.

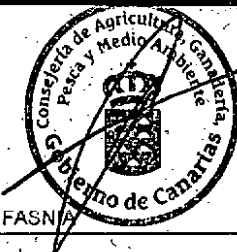
**19.- Ordenar los asentamientos agrícolas (DGO 64.2).**

El PGO de Fasnía distingue unos ámbitos de explotación agropecuaria en los que ha tenido lugar un proceso de edificación residencial disperso relacionado con dicha explotación. Dichos asentamientos se reflejan en los planos de información y estudios complementarios anexas al Plan. En fases anteriores del Plan estos asentamientos estaban categorizados como suelo rústico de asentamiento agrícola. A consecuencia de informe del Cabildo, se suprimen los asentamientos agrícolas previamente propuestos, puesto que se verifica que no cumplen la totalidad de los requisitos exigidos por el PIOT para su delimitación, fundamentalmente que toda vivienda que se incluya en el asentamiento, ha de estar ligada a una parcela unidad mínima de cultivo de superficie superior a la unidad mínima de cultivo (10.000 m<sup>2</sup>), aspecto éste de difícil cumplimiento debido al fraccionamiento intenso al que es objeto el parcelario de las medianías de Tenerife.

**20.- Establecer la capacidad alojativa turística máxima de cada asentamiento agrícola (DGO 64.3.b).**

Como se describe en el apartado anterior los asentamientos dispersos no reúnen las condiciones para ser categorizados como asentamientos agrícolas. En cualquier caso, el uso turístico se materializará en la modalidad de turismo rural.





**DILIGENCIA:** Para hacer constar que el presente documento fue tomado en conocimiento por el Pleno de la Corporación, en sesión ordinaria celebrada el día 11 de marzo de 2011.



En Fasnia, a 14 de marzo de 2011

El Secretario - Interventor  
de Acogerse a

Las edificaciones tradicionales susceptibles, en primera instancia, de acogerse a esta modalidad se encuentran en el Catálogo Arquitectónico que acompaña al Plan General; su número puede ser aumentado por otros inventarios aprobados por los Organismos Competentes. El número de dichas edificaciones determina la capacidad alojativa total de turismo rural del municipio.

*21.- Justificación de la ausencia de valores ambientales e interés productivo de los terrenos clasificados de suelo rústico de protección territorial (DOG 65).*

Los ámbitos de suelo rústico de protección territorial (SRPT) se localizan en el interior del suelo urbano del núcleo de Fasnia.

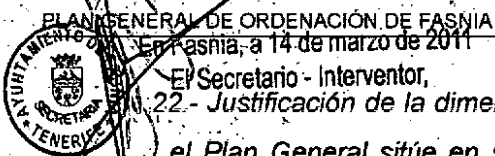
Corresponden estas unidades a bolsas de suelo que quedan encerradas en el interior de grandes manzanas, separadas del viario perimetral que las conforma, y donde coexisten con el terreno natural, eriales, terrenos de cultivos abandonados, pequeñas huertas y algunas edificaciones aisladas. Se encuentran en el interior del Área Urbana de Fasnia delimitada por el Plan Insular de Ordenación de Tenerife, por tanto, prevista por el PIOT para situar el crecimiento urbano del municipio.

El Plan General de Ordenación preserva estos ámbitos para el desarrollo futuro del núcleo de Fasnia, al quedar interiores al suelo urbano clasificado, de acuerdo a los criterios de crecimiento urbano de las Directrices de Ordenación General de Canarias, que fomentan el desarrollo urbano endógeno y la colmatación interna frente a la dispersión edificatoria, con el objeto de potenciar el uso eficiente del suelo.

Estos ámbitos no tienen un valor ambiental significativo para ser categorizado en alguna de las categorías de protección ambiental dispuestas en el Plan, y al situarse en el interior del suelo urbano clasificado, no le otorgan un interés productivo estratégico el planeamiento territorial y urbanístico.

El régimen urbanístico previsto por el Plan General para el Suelo Rústico de Protección Territorial posibilita el mantenimiento de la actividad agrícola presente y del paisaje en dichos ámbitos, y de acuerdo a la legislación urbanística, el crecimiento urbano futuro en los mismos se ha de realizar a través de una Revisión del Plan General.

**DILIGENCIA:** Para hacer constar que el presente documento fue tomado en conocimiento por el Pleno de la Corporación, en sesión ordinaria celebrada el día 11 de marzo de 2011.



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE FASNIA  
Fasnía, a 14 de marzo de 2011  
MEMORIA DE ORDENACIÓN

El Secretario - Interventor,

22.- *Justificación de la dimensión de los pequeños polígonos de ámbito municipal que el Plan General sitúa en suelo urbano existente de forma excepcional, destinados simultáneamente a uso residencial e industrial compatible (DOG 66.3).*

Este Plan General no delimita polígono concreto destinado al uso residencial e industrial compatible, en suelo urbano existente.

23.- *Justificación, para la clasificación de suelo urbanizable, de los aprovechamientos asignados por el planeamiento general, para atender, hasta el año horizonte fijado, los razonables crecimientos previsibles de la demanda (DOG 67.1).*

El Plan General considera para sus previsiones de clasificación de suelo, de las alternativas presentadas en el apartado 5 de esta Memoria, la hipótesis de crecimiento de la población con el fomento de actividades productivas complementarias de la agricultura (turismo rural, servicio, uso terciario-industrial, etc.).

Se refuerza el carácter del casco de Fasnía como centro receptor de habitantes y actividades productivas; aprovechando la accesibilidad que facilita la carretera general y ampliándose, en consecuencia, el suelo que acoge el uso residencial, que aumente por ello la oferta del mismo en el municipio y ayude a equilibrar una ocupación moderada del suelo rústico.

Se clasifica un solo sector de suelo urbanizable Sectorizado Ordenado (SUSO) en Los Roques (Poseidón) de pequeña dimensión y que podría acoger una población estimada de 362 habitantes.

Al noroeste de la urbanización de Las Eras, por encima de la autopista del sur, con el objeto de garantizar la adecuada relación entre el desarrollo de las infraestructuras del tren del sur (talleres y cocheras), las instalaciones de los servicios de apoyo al mismo y otras industrias complementarias vinculadas, se establece, de acuerdo al Plan Territorial Especial de Ordenación del Tren del Sur, un ámbito de suelo urbanizable no sectorizado estratégico de uso industrial (SUNSE).

24.- *Justificación de la capacidad de las infraestructuras y de los sistemas generales existentes, para satisfacer la demanda de recursos y servicios provenientes de las implantaciones residenciales, turísticas o mixtas, a que daría lugar la clasificación de los suelos como urbanizables (DOG 67.2).*





**DILIGENCIA:** Para hacer constar que el presente documento fue tomado en conocimiento por el Pleno de la Corporación, en sesión ordinaria celebrada el día 11 de marzo de 2011.



MEMORIA DE ORDENACIÓN

En Fasnía, a 14 de marzo de 2011

El Secretario - Interventor

El Plan General prevé, complementando los existentes, infraestructuras con capacidad suficiente para satisfacer la demanda de la población, teniendo en cuenta el aumento propuesto del suelo para el uso residencial y turístico. Los suelos destinados a los distintos servicios y dotaciones, así como a los espacios libres de uso público previstos se justifican en los apartados correspondientes de esta Memoria de Ordenación, así como en el Fichero de Sistemas Generales y Locales.

El planeamiento de desarrollo deberá incorporar la previsión de ejecución, por los promotores, de las obras precisas, en su caso, para la conexión con los sistemas existentes y de sufragar las obras precisas para el mantenimiento del nivel de servicio de éstos.

*25.- Delimitación y desarrollo de áreas de rehabilitación integral en las zonas urbanas, con destino residencial o turístico que se encuentren deficientemente utilizadas (DOG 72.1).*

En las zonas urbanas de Fasnía no se prevén áreas cuyo uso principal es el turístico. En cuanto a núcleos urbanos, donde el uso característico siempre es el residencial, el Plan General de Ordenación tiene previsto, en el ámbito del suelo urbano consolidado de Los Roques, la actuación integral a los efectos de la rehabilitación urbana, con la mejora de sus infraestructuras, servicios y dotaciones y de sus edificaciones. Para la consecución de dichos objetivos, se establece la formulación de un Plan Especial, cuyos criterios y objetivos concretos se disponen en el Fichero anexo a las Normas Urbanísticas del Plan General.

*26.- Delimitar como suelo de renovación urbana las áreas de suelo urbano con destino residencial o industrial que, careciendo de valores culturales o urbanísticos apreciables, presenten una densidad o edificabilidad notablemente inferior a las propias de zonas urbanísticas similares dentro del propio núcleo (DOG 72.2).*

Las distintas áreas del suelo urbano del municipio de Fasnía tienen densidades o edificabilidades similares, correspondiente principalmente a la tipología de edificación cerrada con dos plantas de altura. Por ello, no es de aplicación en Fasnía esta directriz.

**DILIGENCIA:** Para hacer constar que el presente documento fue tomado en conocimiento por el Pleno de la Corporación, en sesión ordinaria celebrada el día 11 de marzo de 2011.

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE FASNIA

En Fasnía, a 14 de marzo de 2011

Secretario - Interventor

*Delimitar como suelo de renovación o rehabilitación urbana, los ámbitos de antiguos polígonos de viviendas y áreas residenciales e industriales periféricas de baja calidad ambiental o, en su caso, excesiva densidad de uso (DOG 72.3).*

En el municipio de Fasnía no existen antiguos polígonos de viviendas o áreas residenciales e industriales periféricas, ni siquiera de baja calidad ambiental, a los que aplicar esta directriz. La única área residencial que será objeto de rehabilitación integral, es la de Los Roques, según se mencionó en el punto 25 anterior.

*28.- Definir como áreas de rehabilitación integral, las zonas urbanas con destino residencial o turístico que, teniendo o no un especial valor cultural precisen de su rehabilitación (DGO 73.1).*

Como se comentó en el punto 25 anterior, el área residencial que será objeto de rehabilitación integral es la de Los Roques, cuyo Plan Especial facilitará la coordinación e integración de las actuaciones de las administraciones públicas afectadas.

*29.- Garantizar la conservación de los centros históricos a través de su rehabilitación y recuperación de los usos residenciales y las actividades económicas (DOG 73.2).*

En el municipio de Fasnía no existe un ámbito de trama urbana construida homogénea y con valor patrimonial que puedan considerarse como centro histórico, por lo que este punto no es de aplicación en este municipio. La conservación de los elementos de interés se garantiza mediante el Catálogo Arquitectónico que acompaña a este Plan General.

*30.- Establecer medidas de esponjamiento y equipamiento en el suelo urbano, en particular cuando determine el incremento de la densidad y la compacidad de determinadas zonas urbanas u operaciones de renovación y rehabilitación urbanas (DOG 74.1).*

Por las características de las zonas urbanas de Fasnía, no existe la necesidad de potenciar operaciones de esponjamiento y de incremento de la densidad de manera destacable. La implementación dotacional en el interior del suelo urbano, se llevará a cabo mediante la reutilización de los edificios públicos existentes y el eficiente aprovechamiento de su suelo, y la calificación de ciertos espacios vacantes como espacios libres de uso público.





**DILIGENCIA:** Para hacer constar que el presente documento fue tomado en conocimiento por el Pleno de la Corporación, en sesión ordinaria celebrada el día 11 de marzo de 2011.



MEMORIA DE ORDENACIÓN  
En Fasnia, a 14 de marzo de 2011  
El Secretario - Interventor,  
(DOG 74.4)

**31.- Ordenación de las infraestructuras subterráneas en su desarrollo**

El Plan General tiene como criterio urbanístico el fomento de las infraestructuras subterráneas, con canalizaciones transitables cuando sean técnica y económicamente posible, y a compartir con redes compatibles, y así queda reflejado en las Normas Urbanísticas del Plan (art. 2.3.5 y 2.4.2), como directiva a los planes de desarrollo y planes sectoriales.

Las condiciones específicas para la apertura de nuevas canalizaciones serán reguladas por las correspondientes Ordenanzas Municipales de Edificación y Urbanización.

**32.- Delimitar reservas de suelo destinadas a patrimonio público de suelo y calificar suelo destinado a viviendas sometidas a algún régimen de protección, con el fin de impulsar las políticas de vivienda y suelo (DOG 77.2.e).**

El Plan General cumplimenta el artículo 32.2 del TRLoct-Lenac, referente a la adscripción de suelo a la construcción de viviendas sometidas a algún régimen de protección pública. Se destina el 20% del aprovechamiento del sector de suelo urbanizable con destino residencial (no hay ámbitos de suelo urbano no consolidado) a la construcción de viviendas sometidas a regímenes de protección pública; el suelo necesario para ello se localiza en el propio sector de Los Roques (Poseidón).

Además, en el suelo urbano de Fasnia, se destina suelo a la construcción de VPP de promoción pública, figurando en el apartado 6.9 de esta Memoria.

**33.- Establecer las medidas precisas para preservar el carácter de las vías de comunicación, evitando la implantación en éstas de actividades y usos urbanos (DOG 98.5).**

Las vías de comunicación o carreteras se ajustarán a las disposiciones que la normativa sectorial (Ley de Carreteras y su Reglamento) determine para preservar su carácter y evitar la implantación a su paso por el suelo rústico de actividades y usos urbanos. Se cumplirá, además, las determinaciones que al respecto fije el Plan Insular de Ordenación.

**DILIGENCIA:** Para hacer constar que el presente documento fue tomado en conocimiento por el Pleno de la Corporación, en sesión ordinaria celebrada el día 11 de marzo de 2011.

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE FASNIA

En Fasnia, a 14 de marzo de 2011

El Secretario Interventor

34.- *Prever las reservas de suelo que precise los corredores de transporte colectivo de acuerdo con las determinaciones de los Planes Territoriales Especiales de Transporte (DOG 102.6).*

El único corredor de importancia regional establecido en la práctica es la autovía TF-1 que se usa alternativamente para el transporte privado y el colectivo, y ya se establece la correspondiente reserva de suelo a ambos lados de la misma para futuras ampliaciones y el previsto tren del sur de Tenerife.

35.- *Reservar suelo necesario para la implantación de las instalaciones y conducciones propias de las telecomunicaciones, teniendo en cuenta los usos del suelo y sus niveles de protección (DOG 104.2).*

Las conducciones de telecomunicaciones se implantarán preferentemente subterráneas, por el viario público existente y por el que resulte de la ordenación pormenorizada de los sectores de suelo urbanizable a desarrollar.

Para la localización de los restantes elementos de las infraestructuras de telecomunicaciones se estará en lo dispuesto en el Plan Sectorial correspondiente de Infraestructuras.

La implantación de las infraestructuras de telecomunicaciones habrá de garantizar su adecuada integración en el paisaje, el mantenimiento conforme a la norma de los niveles de emisión radioeléctrica y la ausencia de perjuicios, la concordancia con las determinaciones de protección de los espacios naturales, la previsión de espacio para compartir con otros operadores y el idóneo manejo de sus residuos. El otorgamiento de las autorizaciones administrativas se supeditará al cumplimiento de las obligaciones mencionadas.

36.- *Criterios de aplicación en la ordenación de situaciones paisajísticas caracterizadas por su inadecuación topográfica en cualquier clase de suelo (DOG 112.3).*

Este Directriz se cumplimenta en su mayor parte al tener que ajustarse el Plan General a las determinaciones de ordenación de directa aplicación y, en su caso, a las de carácter subsidiario, del artículo 65 del TRLOTENC. Asimismo, el tratamiento de los bordes de los núcleos se realiza por el cumplimiento, también, del Documento de Referencia para el Informe de Sostenibilidad Ambiental.



MEMORIA DE ORDENACIÓN





**DILIGENCIA:** Para hacer constar que el presente documento fue tomado en conocimiento por el Pleno de la Corporación, en sesión ordinaria celebrada el día 11 de marzo de 2011.

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE FASNIA



MEMORIA DE ORDENACIÓN  
En Fasnia, a 14 de marzo de 2011

El Secretario - Interventor,

En la ordenación vinculante del suelo urbanizable se contemplará el criterio de establecer el remate con viario ineditado en su borde exterior.

37.- Señalar las áreas consideradas prioritarias para su ordenación paisajística pormenorizada, que se llevará a cabo mediante Planes Territoriales Especiales y Planes Especiales de Ordenación (DOG 113.1).

El municipio de Fasnia es eminentemente rural. Por ello, cualquier actuación de cierta consideración puede producir un cierto impacto paisajístico.

El Plan General remite a Plan Especial de Ordenación o instrumento específico de espacio natural, las áreas de interés paisajístico que necesitarían una ordenación pormenorizada que incluya el elemento paisaje como factor determinante:

-Los Roques.

-Los Espacios Naturales Protegidos

-El entorno agrícola de la Corona Forestal.

-Plan Especial de Restauración de la Vegetación. Tiene por objeto extender en la medida de lo posible las masas forestales a los espacios aptos dentro de los límites de su dominio natural, restaurándose las zonas erosionadas.

-Plan Especial de Fomento de la Agricultura Tradicional. Tiene por objeto determinar las estrategias, medidas e inversiones necesarias, aplicables para fomentar el uso de los terrenos agrícolas ya existentes y, en su caso, para impedir la pérdida de su calidad para tal fin. Con el fomento de esta actividad, se contribuye a la mejora del paisaje.

-Plan Especial de Ordenación del Sistema General del complejo Agropecuario.

38.- Establecer los criterios para la regeneración ambiental y paisajística de los entornos agrícolas degradados en las periferias urbanas y remitir a planes especiales el diseño de intervenciones de protección y rehabilitación del paisaje (DOG 115.2).

El Plan General cumplimenta las disposiciones del Documento de Referencia para el Informe de Sostenibilidad Ambiental, entre ellas las correspondientes al tratamiento de borde de los núcleos, y remite a plan especial el ámbito originario del núcleo de Los Roques.

**DILIGENCIA:** Para haber constatado que el presente documento fue tomado en conocimiento por el Pleno de la Corporación, en sesión ordinaria celebrada el día 11 de marzo de 2011.

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE FASNIA

En Fasnía, a 14 de marzo de 2011

El Secretario - Interventor,

3.- Someter a planeamiento especial la regeneración ambiental y paisajística de los espacios residuales que resulten más idóneos para inducir sinergias de cualificación de su entorno. Establecer las determinaciones precisas para mantener en cultivo o revegetados los suelos de las periferias urbanas y los espacios residuales vacíos (DOG 115.3).

El Plan General remite a plan especial la ordenación detallada del núcleo de Los Roques y ordena pormenorizadamente los espacios cercanos que son objeto de actuaciones urbanísticas y que han de resolver de forma adecuada su integración en el paisaje y su relación con los núcleos existentes.

Entre las medidas ambientales programadas se encuentra una dirigida a realizar proyectos de tratamiento de los bordes de los núcleos, en su encuentro con el medio rural.

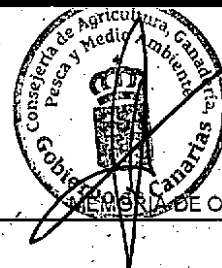
Las Ordenanzas Municipales establecerán, en su apartado medioambiental, las disposiciones precisas para mantener en cultivo o revegetados los suelos de la periferia urbana y los espacios residuales vacíos y, en todo caso, en las adecuadas condiciones ambientales y de limpieza.

**40.- Paisaje urbano en la ciudad consolidada. Definición de sistemas de espacios libres y peatonales en continuidad (DOG 116.2.a).**

Dirigida especialmente a las ciudades de mayor entidad que los núcleos de Fasnía. No obstante, se ha impuesto como criterio de actuación en el desarrollo de los sectores urbanizables, la ubicación de espacios libres en continuidad con la trama urbana, con el objetivo de mantener la singularidad de cada uno de ellos y conseguir la continuidad del paisaje agrícola periférico con los espacios verdes urbanos.

**41.- Establecer criterios para la puesta en marcha de programas de intervención paisajística que desarrollen proyectos de imagen para la mejora de las condiciones generales del paisaje urbano (DOG 116.2.d).**

El Plan General remite a Planes Especiales (Restauración de la Vegetación y Fomento de la Agricultura Tradicional), que contendrá medidas de contenido paisajístico, la mejora de la imagen del paisaje urbano, de acuerdo a los criterios dispuestos en el Fichero de Ámbitos anexo a las Normas Urbanísticas del presente Plan General.







42.- *Establecer criterios sobre la calidad edificatoria (DOG 116.2.f)*

Corresponde a las Ordenanzas Municipales de la Edificación, la regulación de la calidad edificatoria, mediante el fomento de la arquitectura contemporánea de calidad y su inserción en el entorno.

43.- *Definir la longitud máxima admisible a que pueden llegar la seriación de edificios repetidos o que generen fachadas continuas (DOG 116.2.h).*

En los asentamientos rurales se define en el artículo 3.2.14 de las Normas Urbanísticas del presente Plan General.

Para la tipología de Edificación Abierta del suelo urbano y urbanizable se define en el artículo 4.2.6 y 4.6.2 de las Normas Urbanísticas del presente Plan General.

*DILIGENCIA:* Para hacer constar que el presente documento fue tomado en conocimiento por el Pleno de la Corporación, en sesión ordinaria celebrada el día 11 de marzo de 2011.



En Fasnia, a 14 de marzo de 2011  
El Secretario Interventor,

**DILIGENCIA:** Para hacer constar que el presente documento fue tomado en conocimiento por el Pleno de la Corporación, en sesión ordinaria celebrada el día 11 de marzo de 2011.

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE FASNIA

En Fasnia, a 14 de marzo de 2011

El Secretario - Interventor,



MEMORIA DE ORDENACIÓN

## 7.- LAS NORMAS URBANÍSTICAS

Las Normas Urbanísticas, como sistemas reguladores del crecimiento, la construcción de los núcleos y de la ordenación del territorio, han sido históricamente el instrumento eficaz que complementa el "plano", como idea previa y global de las formas urbanas y rurales.

Por ello, las Normas Urbanísticas deben de regular de forma clara y comprensible todos los aspectos de la intensidad de los usos y la edificación, pero también deben permitir que la arquitectura aporte a los núcleos y al territorio todos sus valores.

Las Normas Urbanísticas tienen una doble vertiente: como instrumento urbanístico y como instrumento arquitectónico.

Como instrumento urbanístico dirige el crecimiento de los asentamientos y la ordenación del territorio municipal, incidiendo en los siguientes aspectos:

- Desarrollo del Plan mediante el planeamiento parcial y especial.
- Ejecución y gestión del planeamiento.
- Criterios de urbanización.
  - Régimen urbanístico de las diferentes clases de suelo (urbano, urbanizable y rústico).
- Régimen de los sistemas generales.
- Distribución espacial de los diferentes usos y tipos edificatorios.

Como instrumento arquitectónico dirige el proceso edificatorio y la implantación de los diferentes tipos y conjuntos en el territorio, interviniendo en los aspectos siguientes:

- Condiciones de la edificación según tipologías.
- Relación de las edificaciones y las parcelas.
- Relación de las edificaciones con su entorno.
- Condiciones generales de uso.
  - Condiciones de protección del patrimonio histórico.





**DILIGENCIA:** Para hacer constar que el presente documento fue tomado en conocimiento por el Pleno de la Corporación, en sesión ordinaria celebrada el día 11 de marzo de 2011.  
MEMORIA DE ORDENACIÓN

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE FASNIA



En Fasnía, a 14 de marzo de 2011  
El Secretario Interventor,

## 7.1 OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS

En la redacción de las Normas Urbanísticas se ha tenido en cuenta los siguientes objetivos y criterios:

- Obtener un documento lo más abierto y flexible posible, que facilite la gestión del Plan General, simplifique su aplicación, garantice la ejecución de sus propuestas y permita su adaptación en el tiempo a las cambiantes circunstancias fundamentales que puedan producirse.

También, se le da al planeamiento de desarrollo (Parciales, Especiales y Estudios de Detalles) un margen razonable de acción para concretar las determinaciones generales del, estableciendo éstas cuales son vinculantes y cuales meramente optativas o indicativas. En consecuencia, los Planes Especiales y Parciales contendrán sus propias ordenanzas, con capacidad para definir aquellos aspectos que, sin dejar de ajustarse a los parámetros generales fijados por las Normas con carácter vinculante, puedan efectuar una regulación complementaria y de detalle para el ámbito sobre el que actúan.

En la persecución de la mencionada flexibilidad, se intenta no reglar, a nivel de planeamiento general, todos y cada uno de los casos particulares y no significativos posibles que puedan presentarse, tratándose de no impedir la mejora de soluciones que puntualmente pudieran ofrecerse, al constatar la realidad concreta con el contenido de las Normas. Por ello, se fijan parámetros generales y fundamentales que sirvan de marco de actuación de las diferentes opciones, distinguiéndose de esta manera lo que forma parte de la estructura general y orgánica del territorio, por responder a un determinado modelo de ocupación, de otras determinaciones de detalle, accesorio o no fundamental. Esta diversificación normativa supondría que la alteración de los aspectos fundamentales quedase supeditada al procedimiento normal de revisión de Plan, haciéndose indispensable la intervención de la Administración Autonómica, mientras que el cambio de determinaciones menores fijadas en las Normas, con trascendencia exclusivamente de ordenación pormenorizada, sería en el ámbito de la Administración Local donde se produciría la tramitación de la correspondiente modificación.

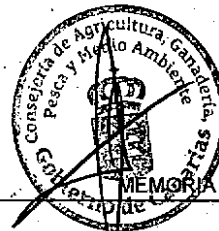
- En la confección de las Normas Urbanísticas se parte de una estructura formal en uso por el planeamiento reciente, contrastándose los textos actuales con legislaciones posteriores, normativas, reglamentos sectoriales, instrucciones y recomendaciones de distinta índole, cuya asunción por el Plan General es procedente en algunos casos por su

**DILIGENCIA.** Para hacer constar que el presente documento fue tomado en conocimiento por el Pleno de la Corporación, en sesión ordinaria celebrada el día 11 de marzo de 2011.

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE FASNIA  
En Fasnia, a 14 de marzo de 2011.

El Secretario - Interventor,  
Carácter obligatorio, o susceptible de ser incorporados por su compatibilidad con los

nuevos objetivos de la Adaptación Plena del Plan General.



MEMORIA DE ORDENACIÓN

Las Normas Urbanísticas se adapta a la legislación del suelo, de tal manera que la utilización de éste queda subordinada a las disposiciones que le vienen dadas por dicha legislación urbanística, y por remisión de ella, el planeamiento. Éste, el Plan General, viene a convertirse en el instrumento que, ajustado al ordenamiento jurídico del suelo, define el contenido de la propiedad y de las facultades urbanísticas susceptibles de adquisición, y lo regula, de acuerdo a la clasificación, categorización y calificación de los terrenos.

El Plan General es configurado por la jurisprudencia como instrumento normativo de carácter general, regulador del destino y aprovechamiento del suelo. De las Normas Urbanísticas, documento exigido por la legislación del Suelo, conjuntamente con la documentación gráfica y la Memoria, surge la consideración del Plan General como elemento normativo complementario de la Ley.

- El contenido de las Normas Urbanísticas se ajusta a lo contemplado en el TRLOTENC y el Reglamento de Planeamiento para las distintas clases de suelo. En el Suelo Urbano, y de acuerdo a la concepción del Plan General como instrumento inmediatamente ejecutivo sobre esta clase de suelo, con su ordenación pormenorizada, las Normas establecerán un mayor grado de definición en la regulación de la edificación y uso del suelo. En el Suelo Urbanizable el sector delimitado es ordenado de forma pormenorizada por el Plan General por lo que no es necesaria la redacción de un Plan Parcial. El suelo urbanizable no sectorizado de carácter industrial, requerirá la previa sectorización y la posterior aprobación del plan parcial correspondiente. En el Suelo Rústico, como suelo apartado del proceso urbanizador ortodoxo, las Normas fijarán junto con el régimen general de esta clase de suelo y sus diferentes categorías, las disposiciones que para su protección fuesen necesarias, así como las medidas positivas de estímulo para su desarrollo.
- Las Normas Urbanísticas recoge en sus disposiciones la preocupación del Plan General por la inserción de sus propuestas directas y de las que surgieran del planeamiento de desarrollo, en el territorio, teniéndose siempre en cuenta las variables medioambientales. Por ello, se incorpora la necesidad de evaluaciones de impacto ambiental en el caso de actuaciones en el desarrollo de las Normas que impliquen efectos negativos sobre el medio, realizadas de acuerdo a la normativa en vigor, teniéndose en cuenta, además,





**DILIGENCIA:** Para haber constar que el presente documento fue tomado en conocimiento por el Pleno de la Corporación, en sesión ordinaria celebrada el día 11 de marzo de 2011.

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE FASNIA



MEMORIA DE ORDENACIÓN

En Fasnia, a 14 de marzo de 2011

El Secretario - Interceptor  
el análisis de las

que en el proceso de elaboración del Plan General se introducen las repercusiones ambientales que sus propias determinaciones producen.

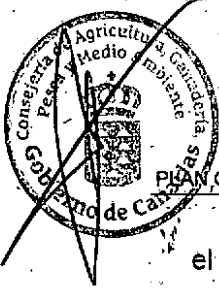
Además de las mencionadas evaluaciones de impacto, se introduce en las Normas Urbanísticas condiciones particulares directas para determinadas actividades y usos como medidas de protección ambiental.

- No es finalidad de las Normas Urbanísticas la regulación de aspectos o exigencias técnicas o constructivas específicas que están reguladas por disposiciones sectoriales. En consecuencia, cuando exista normativa técnica específica sobre una materia concreta, las Normas no entra en su regulación sino que se remitirán, en su caso, a aquélla estableciendo únicamente los grandes preceptos generales que sean necesarios definir.

Tampoco se contempla en estas Normas Urbanísticas determinaciones propias de las Ordenanzas Municipales de Edificación y Urbanización, que tendrán por objeto, según el TRLOTENC, la regulación de todos los aspectos morfológicos, incluidos los estéticos, y cuantas otras condiciones, no definitorias 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. Las Ordenanzas Municipales de Urbanización regularán 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.

- En cuanto al suelo rústico, la idea de "protección de lo no urbano" basada en su condición de bien escaso y excepcional (por su valor natural, agrario, paisajístico o cultural) que se haya contenida en las sucesivas leyes del suelo, se suele plasmar, en el momento de redactar los documentos de planeamiento general, en la implantación de medidas de control de usos "no procedentes" y de construcciones no ligadas a las actividades agrarias, poniéndose especial énfasis en evitar la formación de núcleos de población y la dispersión de la edificación.

La idea de lo rústico como "sobrante de lo urbano" ha venido prevaleciendo en los planes generales y normas subsidiarias anteriores, que suelen oscilar entre la actividad represiva de lo urbano y la protectora de lo considerado valioso en el medio rural (construcciones históricas, cultivos de calidad, paisajes pintorescos, etc.). Hay que tener en cuenta en las normativas urbanísticas, las medidas positivas y de estímulo, así como



el tratamiento que deberán recibir las actividades no urbanas (agrícolas, obras públicas, extracciones, etc.).

Las medidas que se adopten en el medio rústico han de dar respuesta, entre otros, a los siguientes temas de interés:

- Los relativos a la conservación y el desarrollo de los recursos económicos (agrarios, sobre todo).
- La cuestión siempre conflictiva de la utilización residencial del espacio rural, en los asentamientos rurales y agrícolas.
- Las exigencias de conservación y protección de elementos naturales y singulares del suelo rústico.
- La valoración de ciertas aspiraciones colectivas dirigidas al espacio rural, destacando entre ellas los usos recreativos.
- El uso turístico en el medio rural, a través del turismo rural en las edificaciones tradicionales.
- Potenciación máxima del territorio como recurso al servicio de las necesidades y aspiraciones de la sociedad y no simplemente partir de la idea de control.

**DILIGENCIA.** Para hacer constar que el presente documento fue tomado en conocimiento por el Pleno de la Corporación, en sesión ordinaria celebrada el día 11 de marzo de 2011.

En Fasnía, a 14 de marzo de 2011  
El Secretario - Interventor,



Otra importante faceta de los conflictos de uso sobre el Suelo Rústico, que requiere un tratamiento en profundidad y una amplia y diversificada gama de medidas de intervención, son los usos residenciales en el medio rural, tanto preexistentes como de nueva implantación en los asentamientos rurales y agrícolas. Del poblamiento rural tradicional es preciso contar también con problemas importantes como la despoblación, la deficiente accesibilidad y la dotación de servicios.

## 7.2 CONTENIDO GENERAL DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS

Las Normas Urbanísticas contienen las disposiciones exigidas por el TRLOTENC y el Reglamento de Planeamiento y las determinaciones necesarias para regular y dirigir el crecimiento urbano y el desarrollo del suelo rústico y la protección de los elementos naturales y culturales de interés. A grandes rasgos, los aspectos generales que incluyen las Normas son los siguientes:





**DILIGENCIA:** Para hacer constar que el presente documento fue tomado en conocimiento por el Pleno de la Corporación, en sesión ordinaria celebrada el día 11 de marzo de 2011.

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE FASNIA



MEMORIA DE ORDENACIÓN  
En Fasnia, a 14 de marzo de 2011  
El Secretario.- Interventor.

### 1.- Disposiciones Generales y Normas de Procedimiento.

Contiene aspectos generales referidos al contenido y efectos del Plan General, desarrollo y ejecución a través de los diferentes tipos de planes.

### 2.- Régimen Urbanístico del Suelo.

El planeamiento establece el régimen urbanístico del suelo y, por tanto el régimen jurídico de la propiedad del mismo, en virtud del TRLOTENC y mediante la clasificación del suelo (rústico, urbanizable y urbano) y categorización del mismo para el establecimiento del régimen correspondiente, la calificación urbanística según usos e intensidades de los terrenos y de la edificación.

Se hará referencia a las distintas categorías en que el Plan General subdivide el suelo rústico: de protección natural, de protección paisajística, de protección de entorno, de protección hidrológica, de protección costera, de protección de infraestructura, de protección territorial, de protección agraria y de asentamiento rural.

La regulación del Suelo Rústico sigue el criterio de utilizarse de la forma en que mejor corresponda a su naturaleza y según lo previsto en el TRLOTENC. Por ello, se regularán las parcelaciones, usos y edificaciones permitidas, adecuadas éstas al destino principal del suelo.

Los Asentamientos Rurales, entidades de población preexistentes en suelo rústico, tienen también su propio régimen general, sin perjuicio de las determinaciones que fijen en la ordenación de detalle.

El Suelo Urbanizable se desarrollará de acuerdo a las previsiones de las Normas y la legislación urbanística y tendrá en cuenta en sus determinaciones el menor impacto posible y el correcto tratamiento de bordes y acoples con los núcleos existentes en su caso.

Constituyen el Suelo Urbano los terrenos que el Plan General incluye en dicha clase por encontrarse en alguno de los supuestos contemplados en el TRLOTENC. Las Normas Urbanísticas recogerán las determinaciones generales que en cuanto a facultades y derechos de los propietarios, deberes y cargas, aprovechamiento, delimitación unidades de actuación o actuaciones aisladas en suelo urbano consolidado, etc., regulan la Legislación del Suelo. Las condiciones particulares las fijará el Plan General para cada ámbito del suelo urbano, bien ordenado de manera pormenorizada o a desarrollar mediante planes

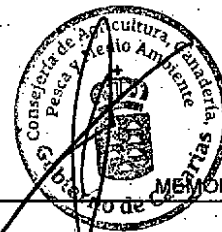
DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento fue tomado en conocimiento por el Pleno de la Corporación, en sesión ordinaria celebrada el día 11 de marzo de 2011.

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE FASNIA

En Fasnía, a 14 de marzo de 2011

El Secretario Interventor

El Secretario Interventor. Completan el régimen del suelo urbano las condiciones de edificación de uso que se describen más adelante.



Los sistemas generales están constituidos por los elementos fundamentales de la estructura general y orgánica de la ordenación del territorio que establece el Plan General de Ordenación, conforme al modelo de desarrollo que adopta para el municipio. La regulación de cada uno de los usos a que se vinculan los elementos de los sistemas generales se contendrá en las Normas dedicado a las condiciones particulares de los usos; en el supuesto de estar remitido a planeamiento de desarrollo, las condiciones complementarias se especificarán en las Normas.

Los inmuebles protegidos por el Plan General o incluidos en planes de desarrollo o Catálogo, por tener medidas especiales de protección, en ningún caso se entenderán disconformes con las condiciones zonales de ordenanzas, por lo que no se considerarán fuera de ordenación y en ellos podrán efectuarse actuaciones de consolidación, mantenimiento, restauración y mejora, conforme a las normas específicas que les sean de aplicación.

### *3.- Condiciones generales de la edificación.*

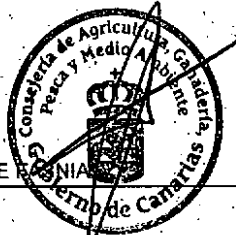
Las Normas en este apartado definen los parámetros y condiciones generales de la edificación y de sus relaciones con el entorno que no sean competencia de las Ordenanzas Municipales de la Edificación. Los núcleos urbanos exigen la integración formal y funcional de las edificaciones en su ámbito de emplazamiento, con una adecuada respuesta a las condiciones ambientales y estéticas que caracterizan a aquél.

Con el objetivo de elaborar el marco general de las intervenciones, se definen cada uno de los conceptos y parámetros que condicionan la propiedad y la capacidad de edificar.

### *4.- Condiciones particulares de las zonas de edificación.*

Como ya se ha mencionado, es objetivo del Plan General, además de la división territorial en las diversas clases y categorías del suelo previstas por la legislación urbanística, la correcta distribución de los usos y sus intensidades. En consecuencia, las Normas definen en los suelos urbano y urbanizable las distintas zonas de edificación, según la morfología urbana característica existente o que se pretenda conseguir.

En las Normas se regulan las condiciones de edificación en las distintas zonas así como los usos compatibles que se permiten en ellas. Se distinguen las siguientes zonas: Edificación Cerrada, Edificación Mixta y Edificación Abierta. Como **edificación cerrada** se entiende la



**DILIGENCIA:** Para hacer constar que el presente documento fue tomado en conocimiento por el Pleno de la Corporación, en sesión ordinaria celebrada el día 10 de marzo de 2011.

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE

MEMORIA DE ORDENACIÓN

En Fasnía, a 14 de marzo de 2011

El Secretario (Inventor),

edificación adosada a los colindantes, formando fachada continua. La ocupación de la parcela constituyendo formas tradicionales en torno a grandes patios. La **edificación abierta** está compuesta por edificación que ocupa parcialmente la parcela, con retranqueos a linderos y disponiendo fachadas hacia el interior de la misma y hacia la vía pública. La **edificación mixta** es aquella que en una manzana puede poseer características de la edificación cerrada y de la abierta.

#### 5.- Condiciones generales de uso.

Las condiciones generales de la edificación y las condiciones de uso de las Normas constituyen dos bloques esenciales por cuanto que sus determinaciones configuran el sistema referencial básico sobre el que se sustenta tanto las condiciones particulares de las Zonas de Edificación en suelo urbano y urbanizable, sectorizado, de ordenación directa, como las que en su desarrollo se articulen para los ámbitos de planeamiento remitido en suelo urbano y los sectores de suelo urbanizable.

El Plan General organiza los suelos sobre la base de los siguientes Usos Globales de acuerdo al Plan Insular de ordenación de Tenerife (PIOT):

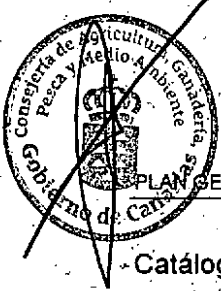
- |   |                          |
|---|--------------------------|
| a. Usos rústicos: medioambientales                | artículo 1.4.2.1.(PIOT)  |
| Primarios   | artículo 1.4.2.5. (PIOT) |
| b. Usos recreativos                               | artículo 1.4.2.2. (PIOT) |
| c. Usos dotacionales (equipamientos comunitarios) | artículo 1.4.2.3. (PIOT) |
| d. Usos de infraestructuras                       | artículo 1.4.2.4. (PIOT) |
| e. Usos industriales                              | artículo 1.4.2.6. (PIOT) |
| f. Usos terciarios                                | artículo 1.4.2.7. (PIOT) |
| g. Usos turísticos                                | artículo 1.4.2.8. (PIOT) |
| h. Usos residenciales                             | artículo 1.4.2.9. (PIOT) |

Corresponderá a las Ordenanzas Municipales de la Edificación el desarrollo y concreción de usos y actividades que sean susceptibles en la edificación y la regulación específica de sus parámetros de control.

#### 6.- Condiciones de protección del patrimonio histórico.

Las Normas incluyen unas disposiciones generales sobre la protección del patrimonio histórico, que servirán de marco regulador de los elementos que figurarán en su caso, en el





- Catálogo y de las piezas, inmuebles, elementos urbanos y sitios de interés y susceptibles de ser protegidos. Por ello, se fijan condiciones para la protección del patrimonio arquitectónico, de los espacios y elementos urbanos de interés, de elementos naturales, paisajes, sitios históricos y zonas arqueológicas, en su caso.

**DILIGENCIA:** Para hacer constar que el presente documento fue tomado en conocimiento por el Pleno de la Corporación, en sesión ordinaria celebrada el día 11 de marzo de 2011.



En Fasnia, a 14 de marzo de 2011  
El Secretario- Interventor,



**DILIGENCIA:** Para hacer constar que el presente documento fue tomado en conocimiento por el Pleno de la Corporación, en sesión ordinaria celebrada el día 11 de marzo de 2011.

MEMORIA DE ORDENACIÓN



En Fasnía, a 14 de marzo de 2011.  
El Secretario - Interventor,

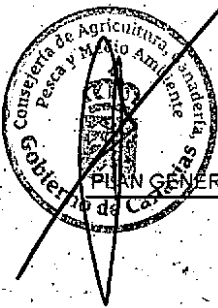
## 8.- GESTIÓN DE LA EJECUCIÓN PÚBLICA DEL PLAN GENERAL

### 8.1.- DESARROLLO DEL PLAN GENERAL.

El desarrollo y ejecución del Plan General de Ordenación corresponde al Ayuntamiento, con la participación de otras Administraciones Públicas y de los particulares, según lo establecido en la legislación y regulado en las Normas Urbanísticas del Plan General. Corresponde a los Organismos de la Administración Central y de la Comunidad Autónoma el desarrollo de las infraestructuras, servicios y equipamientos de su ámbito de responsabilidad.

Las actuaciones previstas para el desarrollo y ejecución del Plan General de Ordenación se sujetarán a las prioridades y condiciones indicadas en la Legislación Urbanística y en este Plan. Su incumplimiento facultará al Ayuntamiento, previa consideración del interés urbanístico y declaración formal de incumplimiento, para formular directamente el planeamiento de desarrollo que proceda, modificar la delimitación de los ámbitos de actuación de que se trate, establecer o sustituir los sistemas de actuación aplicables, y expropiar, en su caso, los terrenos que fueren necesarios. Asimismo, podrá el Ayuntamiento en tales supuestos modificar el régimen urbanístico de los suelos urbanizables mediante la oportuna modificación o revisión del Plan General de Ordenación.

Si no está prevista la previa aprobación de algún instrumento urbanístico de desarrollo, las determinaciones del Plan General de Ordenación serán de aplicación directa, siempre que se actúe en terrenos que tengan la condición de solar y no estén incluidos en Unidades de Actuación



## 8.2.- REVISIÓN DEL PLAN GENERAL.

Se entiende por revisión la reconsideración de su contenido por alguno de los siguientes motivos:

- La modificación del modelo territorial establecido, cuando queden afectados los elementos básicos de la ordenación general
- Si por evolución de las necesidades colectivas o entrada en vigor de disposiciones de rango superior, resulta necesaria una reconsideración significativa de los sistemas generales.
- Si circunstancias sobrevenidas lo justifican por afectar significativamente a los criterios determinantes de la estructura general y orgánica del territorio o de la clasificación del suelo.
- La alteración de cualquiera de los elementos de la ordenación estructural.
- Cuando se pretenda la reclasificación de suelos rústicos como urbanizables.
- Si se afecta significativamente los criterios y objetivos ambientales de modo que las medidas ambientales del Plan General no reducen los impactos potencialmente significativos.

A los diez años de la vigencia del Plan General o cuando lo determine la legislación urbanística, el Ayuntamiento ha de verificar la oportunidad de su revisión.

## 8.3.- EL PLANEAMIENTO DE DESARROLLO.

El Plan General de Ordenación tiene previsto las siguientes figuras de planeamiento de desarrollo, cuyos objetivos, criterios de actuación y parámetros urbanísticos determinantes se fijan en el Fichero Anexo de las Normas Urbanísticas:

- A- Plan Especial de Ordenación Los Roques de Fasnía.
- B- Plan Especial Fomento Agricultura Tradicional y de Rehabilitación Agrícola entorno Corona Forestal.
- C- Plan Especial de Riesgos por escorrentías.
- D- Plan Especial de Restauración Paisajística.
- E- Plan Especial y Catálogo comprensivo de las edificaciones censadas al amparo del Decreto 11/1997.
- F- Plan Especial de Ordenación del Sistema General del Complejo Agropecuario

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento fue tomado en conocimiento por el Pleno de la Corporación, en sesión ordinaria celebrada el día 11 de marzo de 2011.

En Fasnía, a 14 de marzo de 2011  
El Secretario - Interventor







**DILIGENCIA:** Para hacer constar que el presente documento fue tomado en conocimiento por el Pleno de la Corporación, en sesión ordinaria celebrada el día 11 de marzo de 2011.

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE FAS



MEMORIA DE ORDENACIÓN  
En Fasnía, a 14 de marzo de 2011

El Secretario - Interventor,

- G- Plan Especial de Ordenación del Parque de Matrimonios y Materiales de obra del Tren del Sur.
- H- Plan Especial de Análisis de las Infraestructuras vinculadas al ciclo del agua, de acuerdo a las directrices del Consejo Insular de Aguas.
- I- Plan Especial de Restauración Paisajística
- J- Catálogo Municipal del Patrimonio cultural y Natural.

#### 8.4.- ACTUACIONES URBANÍSTICAS AISLADAS

Cuando no esté prevista en el planeamiento o cuando éste lo determine expresamente, la ejecución del Plan General en el suelo urbano consolidado y en los asentamientos rurales se llevarán a cabo mediante obras públicas ordinarias, de acuerdo con la legislación que sea aplicable por razón de la Administración Pública actuante.

El suelo preciso para las dotaciones se podrá obtener por cesión gratuita en virtud de convenio urbanístico, expropiación u ocupación directa, según el procedimiento establecido en los artículos 113 al 120 y 150 y 151 del Reglamento de Gestión y Ejecución del Sistema de Planeamiento de Canarias (Decreto 183/2004).

En las obras públicas de urbanización, la Administración Pública actuante podrá imponer contribuciones especiales a los titulares de suelo beneficiados especialmente por aquéllas.

Las disposiciones referidas a las actuaciones urbanísticas aisladas se desarrollan en los artículos 187 al 195 del Reglamento de Gestión y Ejecución del Sistema de Planeamiento de Canarias (Decreto 183/2004).

#### 8.5.- SUELO URBANIZABLE

El Plan General de Ordenación del municipio de Fasnía delimita un sector de suelo urbanizable ordenado SUSO (denominado Poseidón) ubicándose en la unidad territorial nº 369. El sector se ejecutará mediante un sistema de ejecución privada.

El establecimiento del sistema concreto de ejecución privada se llevará a cabo según el procedimiento establecido en los artículos 57 y siguientes del Reglamento de Gestión y Ejecución del Sistema de Planeamiento de Canarias (Decreto 183/2004). El sistema de ejecución privada puede ser sustituido por uno de ejecución pública en los supuestos de desistimiento de los titulares de la iniciativa o por incumplimiento de cualquiera de los

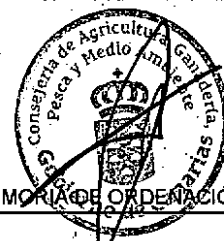
**DILIGENCIA:** Para hacer constar que el presente documento fue tomado en conocimiento por el Pleno de la Corporación, en sesión ordinaria celebrada el día 11 de marzo de 2011.

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE FASNIA

En Fasnia, a 14 de marzo de 2011

El Secretario Interventor,

deberes y obligaciones urbanísticas, según los artículos 72 y 73 del mencionado Reglamento.



Asimismo, y de acuerdo al Plan Territorial Especial de Ordenación de las Infraestructuras del Tren del Sur, se delimita un ámbito de suelo urbanizable no sectorizado estratégico (SUNSE), junto a la reserva de suelo para los Talleres y Cocheras del Tren del Sur. El desarrollo de este suelo se llevará a cabo de acuerdo al artículo 69 del Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio y de Espacios Naturales de Canarias.

Las características urbanísticas se determinan en el Fichero de Ámbitos y Sectores anexo a las Normas Urbanísticas del presente Plan General.

#### **8.6.-SISTEMAS GENERALES.**

Para la ejecución de los sistemas generales se estará a lo dispuesto en los artículos 141 y siguientes del Reglamento de Gestión y Ejecución. Los terrenos afectados por sistemas generales deberán adscribirse al dominio público, estarán afectados al uso o servicio que determinan el presente Plan General de Ordenación y deberán ser adquiridos por el Municipio o Entidad Pública actuante.

Los terrenos de sistemas generales fijados por el Plan General de Ordenación que tengan en la actualidad un uso coincidente con el propuesto, se mantendrán en el dominio de la Administración Pública o Entidad de Derecho Público titular de los mismos.

Los terrenos de titularidad pública y uso no coincidente con el previsto por el Plan para el sistema general afectado, deberán transmitirse al Municipio o Entidad actuante con arreglo a la normativa aplicable.

El suelo destinado a los nuevos sistemas generales se obtendrá mediante expropiación u ocupación directa, según los artículos del 113 al 120 y 150 y 151 del Reglamento de Gestión y Ejecución del Sistema de Planeamiento de Canarias (Decreto 183/2004).

La expropiación u ocupación directa de los sistemas generales deberá tener lugar dentro de los 5 (cinco) años siguientes a la aprobación del Plan General.

Las obras correspondientes a los sistemas generales se realizarán como obras públicas ordinarias.



En Santa Cruz de Tenerife, febrero 2011

CF. Cabrera-Febles, Arquitectura, Paisaje y Urbanismo.

Agustín Cabrera Domínguez

**DILIGENCIA:** Para hacer constar que el presente documento fue tomado en conocimiento por el Pleno de la Corporación, en sesión ordinaria celebrada el día 11 de marzo de 2011.



En Fasnia, a 14 de marzo de 2011  
El Secretario - Interventor,