



# PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN

## SANTA CRUZ DE TENERIFE

### ORDENACIÓN ESTRUCTURAL



#### TOMO 1.2

### NORMAS DE ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

De conformidad con lo señalado en el apartado segundo del Acuerdo de la COTMAC de fecha 30-7-13, queda **SUSPENDIDA LA APROBACIÓN DEFINITIVA** de las determinaciones de ordenación del Plan General en los siguientes sectores, áreas y ámbitos:

- SSU 1.4. VALLESECO ESTE.
- SSU 1.3. PISTA LOS VALLES.
- SISTEMA GENERAL ESTRUCTURANTE EN SUELO RÚSTICO DEL BARRANCO DE LAS HUERTAS.
- Ámbito 4.9.5. MONTAÑA DE TACO RESIDENCIAL.
- Ámbito 4.9.4. PARQUE MONTAÑA DE TACO.
- Ámbito 1.6.3. d) SAN JOSÉ DEL SUCULUM D.
- Ámbito 1.8.3. ZONA DE ACCESOS Y ACTIVIDADES DE CUEVA BERMEJA.
- SSU 5.5. COSTA CARDÓN.

#### Dentro de las áreas saturadas:

Los ámbitos de suelo urbano consolidado incluidos en las siguientes áreas:

AOU.2.6, AOU.2.7, AOU.2.8, AOU.2.10, AOU.2.11, AOU.2.12, AOU.2.14, AOU.3.1, AOU.5.4, AOU.5.8, AOU.5.11, AOU.5.12 y AOU.5.14

#### Los contenidos en el Catálogo de Fuera de Ordenación:

- Los Ámbitos; 2.6.1, 2.6.2, 2.7.1, 2.7.3, 2.7.4, 2.7.5, 2.8.2, 2.8.3, 2.10.1, 2.10.2, 2.10.5, 2.11.1, 2.11.2, 2.12.2, 2.14.1, 2.14.2, 2.14.3, 3.7.1, 3.7.2 y 3.7.3.
- Las Manzanas 1, 2, 3, 4 y 5, con la delimitación indicada en el citado Catálogo.

**Por consiguiente, cualquier determinación de ordenación contenida en este Tomo referida a dichos sectores, áreas y ámbitos, no resultará de aplicación.**





# PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN

## SANTA CRUZ DE TENERIFE

### ORDENACIÓN ESTRUCTURAL



#### TOMO 1.2

### NORMAS DE ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

**De conformidad con lo señalado en el apartado segundo del Acuerdo de la COTMAC de fecha 30-7-13, queda SUSPENDIDA LA APROBACIÓN DEFINITIVA de las determinaciones de ordenación del Plan General en los siguientes sectores, áreas y ámbitos:**

<ul style="list-style-type: none"> <li>- SSU 1.4. VALLESECO ESTE.</li> <li>- SSU 1.3. PISTA LOS VALLES.</li> <li>- SISTEMA GENERAL ESTRUCTURANTE EN SUELO RÚSTICO DEL BARRANCO DE LAS HUERTAS.</li> <li>- Ámbito 4.9.5. MONTAÑA DE TACO RESIDENCIAL.</li> <li>- Ámbito 4.9.4. PARQUE MONTAÑA DE TACO.</li> <li>- Ámbito 1.6.3. d) SAN JOSÉ DEL SUCULUM D.</li> <li>- Ámbito 1.8.3. ZONA DE ACCESOS Y ACTIVIDADES DE CUEVA BERMEJA.</li> <li>- SSU 5.5. COSTA CARDÓN.</li> </ul>	<p><b>Dentro de las áreas saturadas:</b></p> <p>Los ámbitos de suelo urbano consolidado incluidos en las siguientes áreas:</p> <p>AOU.2.6, AOU.2.7, AOU.2.8, AOU.2.10, AOU.2.11, AOU.2.12, AOU.2.14, AOU.3.1, AOU.5.4, AOU.5.8, AOU.5.11, AOU.5.12 y AOU.5.14</p>	<p><b>Los contenidos en el Catálogo de Fuera de Ordenación:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Los Ámbitos; 2.6.1, 2.6.2, 2.7.1, 2.7.3, 2.7.4, 2.7.5, 2.8.2, 2.8.3, 2.10.1, 2.10.2, 2.10.5, 2.11.1, 2.11.2, 2.12.2, 2.14.1, 2.14.2, 2.14.3, 3.7.1, 3.7.2 y 3.7.3.</li> <li>- Las Manzanas 1, 2, 3, 4 y 5, con la delimitación indicada en el citado Catálogo.</li> </ul>
---	---	--

**Por consiguiente, cualquier determinación de ordenación contenida en este Tomo referida a dichos sectores, áreas y ámbitos, no resultará de aplicación.**

DILIGENCIA: que se extiende para hacer constar que la COTMAC en sesión de 30/07/2013 adoptó Acuerdo de APROBACIÓN DEFINITIVA Y PARCIAL del PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE SANTA CRUZ DE TENERIFE (Exp. 2007/0525).



**Normas de Ordenación Estructural:**

<b>TÍTULO PRIMERO. DISPOSICIONES GENERALES</b>	<b>6</b>
Art. 1.1.1 Naturaleza y ámbito	6
Art. 1.1.2 Objeto	6
Art. 1.1.3 Vigencia y efectos	7
Art. 1.1.4 Revisión	9
Art. 1.1.5 Modificación	10
Art. 1.1.6 Documentos integrantes del Plan General	13
Art. 1.1.7 Aplicación e interpretación	14
Art. 1.1.8 Determinaciones de Ordenación Estructural	16
<b>TÍTULO SEGUNDO. RÉGIMEN URBANÍSTICO GENERAL</b>	<b>18</b>
<b>Capítulo 1 Clasificación y categorías del suelo</b>	<b>18</b>
Art. 2.1.1 Clases de suelo	18
Art. 2.1.2 Suelo rústico	18
Art. 2.1.3 Suelo urbano	18
Art. 2.1.4 Suelo urbanizable	19
Art. 2.1.5 Categorías del suelo rústico	19
Art. 2.1.6 Categorías del suelo urbano	22
Art. 2.1.7 Categorías del suelo urbanizable	24
<b>Capítulo 2 División Territorial y Urbanística del Municipio</b>	<b>26</b>
Art. 2.2.1 Áreas Territoriales	26
Art. 2.2.2 Núcleos urbanos	26
Art. 2.2.3 Áreas Estructurales	27
Art. 2.2.4 Áreas de Ordenación Urbana	27
Art. 2.2.5 Ámbitos de suelo urbano	28
Art. 2.2.6 Sectores de Suelo Urbanizable	30
Art. 2.2.7 Suelo Urbanizable No Sectorizado.	31
Art. 2.2.8 Áreas o ámbitos de suelo rústico.	31
Art. 2.2.9 Ámbitos de Sistemas Generales.	33
<b>Capítulo 3 Determinaciones generales de régimen urbanístico</b>	<b>34</b>
Art. 2.3.1 Deberes, derechos y facultades urbanísticas de los propietarios	34
Art. 2.3.2 Aprovechamiento urbanístico	35
Art. 2.3.3 Aprovechamiento medio	36
Art. 2.3.4 Aprovechamiento susceptible de apropiación (ASA)	37
Art. 2.3.5 Aprovechamiento urbanístico correspondiente al Ayuntamiento	38
Art. 2.3.6 Viviendas protegidas y suelo para su localización preferente	39
Art. 2.3.7 Elementos de la Estructura general	40
<b>TÍTULO TERCERO. INSTRUMENTOS DE DESARROLLO</b>	<b>42</b>
Art. 3.1.1 Instrumentos de planeamiento de desarrollo	42
Art. 3.1.2 Planes Parciales de Ordenación	43
Art. 3.1.3 Planes Especiales de Ordenación	43
Art. 3.1.4 Estudios de Detalle	44
Art. 3.1.5 Instrumentos normativos complementarios	44
Art. 3.1.6 Proyectos de Actuación Territorial y Calificaciones Territoriales	45
<b>TÍTULO CUARTO. RÉGIMEN DEL SUELO URBANO Y URBANIZABLE</b>	<b>48</b>
<b>Capítulo 1 Régimen jurídico del suelo urbano</b>	<b>48</b>

Art. 4.1.1	Régimen general del suelo urbano	48
Art. 4.1.2	Régimen del suelo urbano consolidado	48
Art. 4.1.3	Régimen del suelo urbano no consolidado	48
Art. 4.1.4	Uso global característico del suelo urbano	49
<b>Capítulo 2</b>	<b>Régimen jurídico del suelo urbanizable</b>	<b>50</b>
Art. 4.2.1	Régimen previo al desarrollo de los suelos urbanizables	50
Art. 4.2.2	Régimen del suelo urbanizable sectorizado ordenado	50
Art. 4.2.3	Régimen del suelo urbanizable sectorizado no ordenado	51
Art. 4.2.4	Régimen del suelo urbanizable no sectorizado	52
Art. 4.2.5	Uso global característico del suelo urbanizable	52
<b>TÍTULO QUINTO.</b>	<b>RÉGIMEN DEL SUELO RÚSTICO</b>	<b>54</b>
<b>Capítulo 1</b>	<b>Régimen general común del suelo rústico</b>	<b>54</b>
Art. 5.1.1	Determinaciones generales del régimen de suelo rústico	54
Art. 5.1.2	Aprovechamiento edificatorio en suelo rústico	56
Art. 5.1.3	Segregaciones en suelo rústico.	57
Art. 5.1.4	Prohibición y prevención de parcelaciones en suelo rústico	58
Art. 5.1.5	Condiciones generales de los usos en suelo rústico	60
Art. 5.1.6	Condiciones generales de la construcción, edificación suelo rústico	61
Art. 5.1.7	Unidad de explotación o de producción	64
<b>Capítulo 2</b>	<b>Régimen en las categorías de suelo rústico</b>	<b>65</b>
Art. 5.2.1	Régimen del Suelo Rústico de Protección Natural	65
Art. 5.2.2	Régimen del Suelo Rústico de Protección Paisajística.	70
Art. 5.2.3	Régimen del Suelo Rústico de Protección Costera	74
Art. 5.2.4	Régimen del Suelo Rústico de Protección Agraria	75
Art. 5.2.5	Régimen del Suelo Rústico de Protección Minera	76
Art. 5.2.6	Régimen del suelo Rústico de Protección de Infraestructuras y de Equipamientos	78
Art. 5.2.7	Régimen del Suelo Rústico de Protección Hidrológica	79
Art. 5.2.8	Régimen de los Asentamientos Rurales	80
Art. 5.2.9	Régimen del Suelo Rústico de Protección Territorial	82
<b>Capítulo 3</b>	<b>Condiciones de las actuaciones en suelo rústico</b>	<b>85</b>
Art. 5.3.1	Actuaciones de interés general en suelo rústico	85
Art. 5.3.2	Condiciones de las edificaciones e instalaciones para la actividad agropecuaria	85
Art. 5.3.3	Condiciones de la edificación de equipamientos y dotaciones en suelo rústico	86
Art. 5.3.4	Condiciones de las Infraestructuras de servicios en suelo rústico	86
<b>Capítulo 4</b>	<b>Condiciones complementarias para los Proyectos de Actuación Territorial</b>	<b>87</b>
Art. 5.4.1	Objeto de las condiciones complementarias	87
Art. 5.4.2	Régimen general de los Proyectos de Actuación Territorial	87
Art. 5.4.3	Limitación de Proyectos de Actuación Territorial en suelo de protección ambiental	87
Art. 5.4.4	Condiciones de carácter sustantivo de los Proyectos de Actuación Territorial.	88
Art. 5.4.5	Condiciones de carácter formal de los Proyectos de Actuación Territorial	89
Art. 5.4.6	Condiciones morfológicas y estéticas de los Proyectos de Actuación Territorial	90
<b>TÍTULO SEXTO.</b>	<b>RÉGIMEN APLICABLE A LOS BIENES DE DOMINIO PÚBLICO</b>	<b>92</b>
<b>Capítulo 1</b>	<b>Disposiciones generales sobre bienes de dominio público</b>	<b>92</b>
Art. 6.1.1	Objeto de la regulación sobre bienes de dominio público	92
Art. 6.1.2	Bienes de dominio público o demaniales	92
Art. 6.1.3	Principios relativos a los bienes y derechos de dominio público	93
<b>Capítulo 2</b>	<b>Bienes de dominio público marítimo-terrestre</b>	<b>94</b>
Art. 6.2.1	Normativa sectorial aplicable en materia de costas	94

Art. 6.2.2	Ámbito de aplicación del régimen de protección de costas	94
Art. 6.2.3	Régimen del dominio público marítimo-terrestre	94
Art. 6.2.4	Servidumbre de protección del dominio público marítimo terrestre	95
Art. 6.2.5	Servidumbre de tránsito en la costa	96
Art. 6.2.6	Servidumbre de acceso al mar	96
Art. 6.2.7	Régimen transitorio aplicable a la zona litoral	97
<b>Capítulo 3</b>	<b>Bienes de dominio público hidráulico</b>	<b>98</b>
Art. 6.3.1	Normativa sectorial aplicable en materia de aguas	98
Art. 6.3.2	Dominio público hidráulico	98
Art. 6.3.3	Zonas de servidumbre hidráulica	99
<b>Capítulo 4</b>	<b>Bienes de dominio público portuario</b>	<b>100</b>
Art. 6.4.1	Normativa sectorial aplicable en materia de puertos	100
Art. 6.4.2	Dominio público portuario	100
Art. 6.4.3	Zona de servicio del puerto	101
Art. 6.4.4	Planificación de la zona portuaria	101
Art. 6.4.5	Gestión del dominio público portuario	102
<b>Capítulo 5</b>	<b>Bienes de dominio público de carreteras</b>	<b>103</b>
Art. 6.5.1	Normativa sectorial aplicable en materia de carreteras	103
Art. 6.5.2	Dominio público de carreteras	103
Art. 6.5.3	Zonas contiguas de protección	105
<b>Capítulo 6</b>	<b>Bienes de dominio público ferroviario</b>	<b>106</b>
Art. 6.6.1	Normativa sectorial aplicable en materia de ferrocarriles	106
Art. 6.6.2	Dominio público ferroviario	106
Art. 6.6.3	Zonas contiguas de protección	107
<b>Capítulo 7</b>	<b>Bienes de dominio público del Patrimonio arqueológico</b>	<b>109</b>
Art. 6.7.1	Normativa sectorial aplicable en materia patrimonio arqueológico	109
Art. 6.7.2	Condición demanial y protección del patrimonio arqueológico	109
<b>TÍTULO SEPTIMO. MEDIDAS AMBIENTALES DE CARÁCTER ESTRUCTURAL</b>		<b>111</b>
<b>Capítulo 1</b>	<b>Determinaciones generales de protección ambiental</b>	<b>111</b>
Art. 7.1.1	Objeto de las medidas ambientales	111
Art. 7.1.2	Alcance y desarrollo de las medidas ambientales	111
Art. 7.1.3	Condiciones generales de protección ambiental	112
<b>Capítulo 2</b>	<b>Medidas ambientales generales sobre el territorio y el medio urbano</b>	<b>113</b>
Art. 7.2.1	Intervención municipal	113
Art. 7.2.2	Protección del territorio	113
<b>Capítulo 3</b>	<b>Medidas de protección del paisaje</b>	<b>114</b>
Art. 7.3.1	Medidas de protección de los elementos orográficos y del paisaje	114
Art. 7.3.2	Planes de protección paisajística	114
Art. 7.3.3	Paisaje natural y rural	114
Art. 7.3.4	Periferias urbanas	115
Art. 7.3.5	Paisaje urbano	115
<b>Capítulo 4</b>	<b>Medidas ambientales para las diferentes clases de suelo</b>	<b>117</b>
Art. 7.4.1	Alcance de las medidas ambientales según las clases de suelo	117
Art. 7.4.2	Condiciones ambientales del suelo rústico	117
Art. 7.4.3	Condiciones ambientales para el suelo urbano y urbanizable	119
<b>Capítulo 5</b>	<b>Medidas de protección del patrimonio histórico</b>	<b>121</b>
Art. 7.5.1	Alcance de las medidas de protección del patrimonio histórico	121
Art. 7.5.2	Régimen de los Bienes de Interés Cultural	121
Art. 7.5.3	Protección cautelar de los yacimientos arqueológicos o paleontológicos	121

**TÍTULO OCTAVO. SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS \_\_\_\_\_ 124**

Art. 8.1.1 Disposiciones de la Normativa Estatal en materia de Servidumbres Aeronáuticas 124





## TÍTULO PRIMERO. **DISPOSICIONES GENERALES**

### Art. 1.1.1 Naturaleza y ámbito

- 1.- El Plan General de Ordenación de Santa Cruz de Tenerife es el instrumento de ordenación de carácter integral del Municipio, exceptuando el ámbito del Parque Rural de Anaga, que define el modelo de su estructura general, de su organización funcional y de la ocupación y utilización del suelo, y establece la ordenación urbanística en el territorio correspondiente del término municipal, conteniendo las determinaciones para su desarrollo y para su gestión y ejecución; todo ello en el marco definido por la legislación vigente y los instrumentos de rango superior.
- 2.- En el Parque Rural de Anaga y en las Reservas Naturales Integrales de Ijuana, El Pijaral y Los Roques de Anaga, de acuerdo a lo establecido en la legislación vigente, son de aplicación los instrumentos de ordenación específicos, es decir, el Plan Rector de Uso y Gestión del Parque Rural de Anaga y los respectivos Planes Directores de las Reservas Naturales Integrales.

### Art. 1.1.2 Objeto

- 1.- En el marco de la legislación aplicable, de los reglamentos que la desarrollan y de los instrumentos de ordenación general, territorial y de los recursos naturales de rango superior, el Plan General de Ordenación tiene como objeto:
  - a) La ordenación estructural del territorio municipal, que define el modelo de su organización y su desarrollo futuro, determinando los elementos de la estructura general y la clase y categoría de suelo, su uso global característico, la calificación urbanística estructural, así como los restantes contenidos expresados en la legislación aplicable como integrantes de la ordenación estructural.
  - b) La ordenación pormenorizada del suelo urbano, del suelo urbanizable sectorizado y, en su caso, del suelo rústico. Esta ordenación pormenorizada no se determina de forma

completa, o bien se fija en parte con carácter indicativo, en los ámbitos o sectores sujetos a planeamiento de desarrollo para completar de forma detallada dicha ordenación, estableciendo en este caso las determinaciones y condiciones para la formulación de los correspondientes instrumentos de desarrollo.

- c) La organización y programación temporal de la gestión urbanística y de la ejecución del planeamiento, estableciendo las condiciones para el desarrollo completo de la ordenación y definiendo lo relativo a las actuaciones públicas previstas.
  - d) La protección del patrimonio histórico a través de las determinaciones, medidas y restantes contenidos del Catálogo de Protección, al incluirse en el instrumento de planeamiento general.
- 2.- Estas Normas de ordenación estructural contienen la regulación de las determinaciones de alcance y carácter estructural, así como el régimen urbanístico y las condiciones generales para aplicar o desarrollar, en su caso, la ordenación pormenorizada completa, incluyendo la regulación de los contenidos que por Ley forman parte de la ordenación estructural del planeamiento general.
- El Plan General, de acuerdo a los respectivos contenidos de su objeto relacionados en el número anterior, se compone de las siguientes partes Ordenación Estructural, Plan Operativo y Catálogo de Protección.

#### Art. 1.1.3 Vigencia y efectos

- 1.- El Plan General entrará en vigor previa publicación del acuerdo de su aprobación definitiva en el Boletín Oficial de Canarias, a los 15 días hábiles de la publicación de la correspondiente normativa en el Boletín Oficial de la Provincia, de acuerdo al artículo 51.2 del Reglamento de Procedimientos de los instrumentos de ordenación del sistema planeamiento de Canarias, aprobado por Decreto 55/2005, de 9 de mayo, en relación con el artículo 70.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, de Bases del Régimen Local; teniendo vigencia indefinida sin

perjuicio de las revisiones, modificaciones o suspensiones que puedan producirse con arreglo a lo dispuesto en la legislación urbanística aplicable, en sus reglamentos y en el presente Título de estas Normas.

2.- La aprobación definitiva y la entrada en vigor del Plan General produce, de conformidad con su contenido, los efectos legalmente establecidos y, en concreto, los siguientes:

- a) La publicidad de su contenido, teniendo derecho cualquier persona a consultar y examinar su documentación y a obtener información de la misma en la forma que se determine legal y reglamentariamente, y según lo establecido por las ordenanzas municipales correspondientes que resulten de aplicación.
- b) La obligatoriedad del cumplimiento de sus determinaciones para el Ayuntamiento, las Administraciones y entidades públicas y los particulares.
- c) La ejecutividad de sus determinaciones, que implica la vinculación de los terrenos, las instalaciones, las construcciones y las edificaciones al uso y régimen urbanístico que resulte de la clasificación, calificación y ordenación establecida en el Plan General y, en su caso, en los instrumentos que lo desarrollen, así como la aplicación por la Administración pública de los procedimientos y resoluciones previstos en la Ley.
- d) La declaración de utilidad pública de los proyectos y obras de ejecución pública y la necesidad de ocupación de los terrenos, instalaciones, construcciones y edificios afectados por incluirse en ámbitos o unidades de actuación a ejecutar por expropiación, o cuando se precise para la realización de obras públicas y esté establecida la habilitación legal para ello, así como en cualquier otro supuesto legalmente establecido.
- e) Con arreglo a la legislación urbanística, quedan sujetos al Plan General todos los actos que tiendan o pretendan transformar el estado o utilización del suelo y de las edificaciones, construcciones e instalaciones.

#### Art. 1.1.4 Revisión

- 1.- Se entiende por Revisión del Plan General la reconsideración o alteración de su contenido cuando afecte sustancialmente a determinaciones o elementos de la ordenación estructural o del modelo territorial establecido.
- 2.- El Plan General deberá ser revisado a los doce años de su entrada en vigor, o en su caso, en el plazo que se haya establecido para ello en la última actualización del Plan Operativo.
- 3.- Al finalizar dicho plazo, dada la vigencia indefinida del planeamiento reconocida legalmente, el Pleno de la Corporación podrá retrasar el inicio de los trabajos de revisión si considera que ésta resulta innecesaria o inoportuna, y siempre que con ello no se impida cumplimentar en plazo la adaptación imperativa del Plan General a una nueva Ley o a un nuevo plan de rango superior, todo ello sin perjuicio de la actualización cada cuatro años de su Plan Operativo.
- 4.- También podrá revisarse el Plan General, total o parcialmente, cuando concurra alguna de las siguientes circunstancias:
  - a) La necesidad de su adaptación a un instrumento de ordenación general o territorial de rango superior, o a una legislación urbanística sobrevenida. En tales supuestos, la revisión será obligatoria cuando la misma se exija de forma imperativa.
  - b) Cuando por la evolución de las necesidades colectivas de la población o de las circunstancias sociales o económicas del municipio, se desprende la conveniencia de reconsiderar, en todo o en parte, la ordenación estructural que contiene el planeamiento general.
  - c) Si por circunstancias sobrevenidas se justifica por afectar de forma significativa a los objetivos y criterios determinantes del modelo de ordenación estructural o de la clasificación del suelo y así lo acuerda motivadamente el Pleno del Ayuntamiento.
  - d) Si se da el supuesto legal de revisión para sectorizar terrenos clasificados como suelo urbanizable no

sectorizado diferido, al no estar aprobada la totalidad del planeamiento de desarrollo de los sectores destinados para los usos previstos en el suelo a sectorizar.

- e) Cuando se pretenda la reclasificación de suelo rústico en urbanizable o cuando se produzca o se prevea el agotamiento de los aprovechamientos asignados al suelo urbanizable diferido.
  - f) Cuando se pretenda la ampliación del número máximo de camas en establecimientos de alojamiento turísticos admitido para todo el municipio, establecido en el Capítulo 4 del Anexo 3 "Actividad de alojamiento turístico y admisibilidad del Uso de Hotel Urbano" de la Memoria de Ordenación Estructural.
- 5.- La Revisión del Plan General puede comprender o incluir la reconsideración o alteración de los contenidos correspondientes de la ordenación pormenorizada, sin que se deba en tal caso tramitar separadamente una modificación puntual del planeamiento.

#### Art. 1.1.5 Modificación

- 1.- Se entiende por Modificación del Plan General las alteraciones del contenido del planeamiento que no afectan sustancialmente al modelo de ordenación del territorio ni a elementos de la ordenación estructural y que por tanto no se consideran revisión, según lo dispuesto legal y reglamentariamente y de acuerdo a lo expresado en el artículo anterior.
- 2.- No se considerarán Modificaciones del Plan General, sin perjuicio de lo dispuesto en la legislación aplicable y en su desarrollo reglamentario, los siguientes supuestos:
  - a) Las actualizaciones del Plan Operativo del Plan General que se aprueben conforme al procedimiento establecido para ello.
  - b) Las modificaciones de la ordenación pormenorizada detallada del planeamiento de desarrollo, aun cuando la ordenación se haya incorporado, incluso con matizaciones o alteraciones, en el documento de planeamiento general.

En su caso, tales cambios de la ordenación pormenorizada se tramitarán como modificaciones del planeamiento de desarrollo.

- c) Las alteraciones que puedan resultar del margen de concreción reservado al planeamiento de desarrollo del Plan General, según lo establecido legal y reglamentariamente.
  - d) Los reajustes no sustanciales del ámbito de unidades de actuación o de sectores que realicen los instrumentos de gestión correspondientes, siempre que se justifiquen motivadamente de acuerdo a los criterios y requisitos establecidos reglamentariamente, y no supongan una variación mayor del 5 % de la superficie total delimitada por el planeamiento.
  - e) Los cambios del uso de una edificación, instalación o parcela que puedan producirse por efecto de un acuerdo municipal sobre inmuebles de su titularidad, adoptado en expediente incoado al efecto, o como consecuencia de una licencia urbanística de modificación de uso, según lo estipulado respectivamente en los apartados 4 y 1 del artículo 166 del Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio y de Espacios Naturales de Canarias (en adelante, TRLOTENC), siempre que se cumpla lo dispuesto en las Normas de Ordenación Pormenorizada.
  - f) La adaptación de aspectos de la ordenación pormenorizada que puedan derivarse de la aprobación de Ordenanzas Municipales que desarrollen contenidos del Plan General, así como las instrucciones que puedan dictarse para la concreción o aclaración de aspectos determinados de la ordenación pormenorizada del Plan General.
- 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.

- 4.- Las modificaciones del Plan General no requieren la elaboración y tramitación previa de documento de Avance de planeamiento sin perjuicio en su caso del cumplimiento de los trámites de cooperación interadministrativa establecidos legalmente.
- 5.- Toda modificación del Plan General que incida en los espacios libres públicos determinados por la ordenación urbanística deberá justificar el mantenimiento de la superficie total de los mismos prevista anteriormente, en similares condiciones topográficas y de accesibilidad, además de cumplir en su caso con lo establecido en el número siguiente.
- 6.- Cuando una modificación del Plan General, incluso en suelo urbano consolidado, incremente el volumen edificable de un ámbito o sector, deberá a su vez incrementar la superficie del Sistema de Espacios Libres Públicos, en la proporción de diez (10) m<sup>2</sup> como mínimo por cada habitante o plaza alojativa que aumente como resultado de la modificación, o bien en la proporción de treinta (30) m<sup>2</sup> de suelo como mínimo por cada cien (100) m<sup>2</sup> construidos que se incrementen.
- 7.- Cuando la modificación que incremente la superficie edificable actúe sobre suelo urbano no consolidado o suelo urbanizable, deberá también aumentar la superficie destinada en conjunto a equipamientos y Dotaciones Locales, en la proporción de veinte (20) m<sup>2</sup> de suelo como mínimo por cada cien (100) m<sup>2</sup> construidos que se aumenten de uso residencial.
- 8.- El aumento proporcional en el sistema de espacios libres requerido en el apartado 6 anterior podrá cumplimentarse en el conjunto del suelo urbano y urbanizable del área estructural en la que incida la modificación. La mayor superficie de equipamientos o de dotaciones locales derivada de la aplicación del apartado 7 anterior se deberá ubicar preferentemente en el área de ordenación urbana o en el sector de que se trate o, en su caso, en áreas o sectores colindantes de la misma área territorial, siempre que se justifique por proximidad o por adecuación al criterio de dar continuidad al sistema local de espacios libres públicos.
- 9.- De acuerdo a lo establecido en el número anterior, si el aumento de edificabilidad contenido en una modificación del



Plan General se refiere a un uso no residencial, también deben incrementarse igualmente el Sistema de Espacios Libres en la proporción indicada.

- 10.- Si el procedimiento para aprobar una modificación del Plan General se inicia antes de haber transcurrido un año desde la publicación del acuerdo de su aprobación definitiva o desde la entrada en vigor de su última revisión, la modificación no podrá alterar ni la clasificación del suelo ni la calificación referida al sistema de dotaciones y espacios libres públicos.
- 11.- Transcurrido el plazo de doce años desde la entrada en vigor del Plan General no podrá tramitarse modificación alguna, salvo que al actualizar el Plan Operativo tras el tercer cuatrienio, se hubiera ampliado el plazo previsto para culminar su desarrollo y proceder a la revisión, de acuerdo a lo establecido en el apartado 2 del artículo anterior, en cuyo caso se aplicará tal limitación una vez finalice el nuevo plazo fijado.

#### Art. 1.1.6 Documentos integrantes del Plan General

- 1.- Las determinaciones del Plan General se contienen en los siguientes documentos de cada una de las partes que lo componen:
  - a) Ordenación Estructural:
    - Memoria de Ordenación Estructural.
    - Normas de Ordenación Estructural.
    - Planos de Ordenación Estructural.
  - b) Plan Operativo:
    - Memoria de Ordenación Pormenorizada.
    - Memoria Ambiental
    - Normas de Ordenación pormenorizada.
    - Fichero de Ordenación Urbanística.
    - Anexo de Convenios Urbanísticos.

- Programa de Actuación.
  - Planos de Ordenación Pormenorizada.
  - Memoria y Planos de la documentación complementaria de los sectores ordenados directamente.
- c) Catálogo de Protección:
- Memoria del Catálogo de Protección.
  - Normas de Protección del Patrimonio Histórico.
  - Fichero del Catálogo de Patrimonio Arquitectónico y Urbano.
  - Fichero del Catálogo de Patrimonios Históricos Específicos y Ambientales.
  - Planos del Catálogo de Protección.
- 2.- Además, forman parte integrante del presente Plan General la memoria y los informes sobre la Información pública, el volumen de Información complementaria y actualizada, y la totalidad del Documento de Información y de Diagnóstico y de las propuestas de ordenación del Avance de planeamiento.
- 3.- Los contenidos del Plan General se desarrollan mediante las Ordenanzas Municipales de Edificación, de Urbanización, Ambientales y aquellas otras específicas que se determinen, así como por los instrumentos de desarrollo de la ordenación pormenorizada a los que ésta se remita, bien preexistentes o de posterior formulación.

#### Art. 1.1.7 Aplicación e interpretación

- 1.- 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 sus Memorias, y atendida la realidad social del momento en que se apliquen.

- 2.- 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.
- 3.- 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.
- 4.- El contenido de los actos de intervención que se dicten en aplicación del Plan General será congruente con los motivos y fines que lo justifiquen. Si fueran varios los admisibles, se elegirá el menos restrictivo a la libertad individual.
- 5.- Como criterio general y complementario en el apartado precedente, prevalecerá la interpretación más favorable a los intereses generales; concretados en el cumplimiento de los estándares mínimos de dotaciones y espacios libres públicos, en la mejor conservación del patrimonio protegido; en la protección ambiental del paisaje y del medio natural, rural y urbano; y en el sostenimiento de los recursos naturales y su utilización racional.
- 6.- La aplicación del Plan General en su caso, se realizará siguiendo el siguiente orden de jerarquía de las fuentes interpretativas:
  - a) Normas de Ordenación Estructural.
  - b) Normas de Ordenación Pormenorizada.
  - c) Planos de Ordenación Estructural y Planos de Ordenación Pormenorizada.
  - d) Fichero de Ordenación Urbanística.
  - e) Fichero de Sistemas Generales de Usos Dotacionales y Espacios Libres.
  - f) Memoria de Ordenación Estructural y Memoria de Ordenación Pormenorizada.
  - g) Catálogo de Protección.

- h) Convenios Urbanísticos.
  - i) Resto de documentos.
- 7.- Si a pesar de la aplicación de los criterios interpretativos de los apartados anteriores, mediante los informes técnicos y jurídicos de los servicios municipales, subsistiese imprecisión o contradicción en las determinaciones del Plan General, y cuando 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 correspondiente, o a la normativa del Catálogo de Protección, en caso de que la interpretación sea sobre determinaciones que puedan o deban incluirse en tales instrumentos.
- 8.- 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 y de aquellos a los que éste remite la ordenación pormenorizada detallada.

#### Art. 1.1.8 Determinaciones de Ordenación Estructural

En el marco de lo establecido en el artículo 32 del TRLOTENC, constituyen determinaciones de ordenación estructural las siguientes:

- a) El Modelo de Ordenación Territorial, concebido como el establecimiento de la estructura general de ocupación del territorio y el desarrollo urbano.
- b) La división territorial del municipio en Áreas Territoriales y en Áreas Estructurales.
- c) La clasificación del suelo y su categorización urbanística
- d) El régimen general del suelo urbano, urbanizable y rústico, con la determinación de los usos genéricos atribuibles a cada una de las categorías en que se divide este último.
- e) Los instrumentos de desarrollo y la determinación de los sectores y ámbitos cuya ordenación se difiere a Planes Parciales o Planes Especiales de Ordenación.

- f) La determinación del porcentaje destinado a viviendas protegidas y del suelo para su localización preferente
- g) La definición de la red básica de sistemas generales.
- h) La regulación de las condiciones aplicables a los Proyectos de Actuación Territorial.
- i) Las medidas protectoras de los bienes de dominio público.
- j) Las determinaciones ambientales de carácter estructural.

## TÍTULO SEGUNDO. RÉGIMEN URBANÍSTICO GENERAL

### Capítulo 1 Clasificación y categorías del suelo

#### Art. 2.1.1 Clases de suelo

- 1.- El Plan General, atendiendo a la legislación urbanística aplicable, a su desarrollo reglamentario, a los instrumentos de ordenación de rango superior y a los criterios y objetivos que establece, clasifica los terrenos del término municipal en alguna de las siguientes clases de suelo: urbano, urbanizable o rústico, de acuerdo a las respectivas definiciones legales.
- 2.- A su vez y de acuerdo a la legislación aplicable, cada clase de suelo se divide en las categorías que se determinan en estas Normas, entre las definidas legalmente. Dichas categorías pueden tener el carácter de categorías primarias o de categorías secundarias, según la regulación contenida en la normativa de aplicación.

#### Art. 2.1.2 Suelo rústico

El suelo rústico está conformado por los terrenos que se incluyen en esta clase de suelo al concurrir en ellos alguna de las condiciones, circunstancias o valores determinados para dicha clasificación en la legislación urbanística de ordenación del territorio, ambiental o sectorial; o por considerarse pertinente preservarlos según el modelo territorial elegido, de acuerdo a los criterios contenidos en dicha legislación, y atendiendo al principio de garantizar el desarrollo sostenible del municipio y a la necesaria preservación de los elementos esenciales del territorio.

#### Art. 2.1.3 Suelo urbano

El suelo urbano comprende los terrenos así clasificados por estar integrados o ser susceptibles de integrarse en la trama urbana y convenir dicha clasificación al modelo de ordenación, siempre que concurra alguno de los requisitos siguientes:

- a) La existencia de viario, Infraestructuras de servicios y servicios en las condiciones establecidas legalmente. Estos requisitos se consideran cumplimentados cuando los terrenos cuenten al menos con los siguientes elementos de la urbanización: acceso rodado, abastecimiento de agua, evacuación de aguas residuales y suministro de energía eléctrica, todos ellos en condiciones adecuadas de servicio, tanto a las edificaciones existentes como a las que se pretendan construir en ejecución de la ordenación.
- b) La consolidación de la edificación. Para que se considere aplicable este criterio, será necesario que los terrenos estén consolidados por la edificación por ocupar ésta al menos dos terceras partes de los espacios aptos para ella en el área de ordenación de que se trate.

#### Art. 2.1.4 Suelo urbanizable

- 1.- El suelo urbanizable está integrado por los terrenos ya clasificados como tales o 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 legislación urbanística y sectorial aplicable, en las Directrices de Ordenación y en el planeamiento insular.
- 2.- Los terrenos con clasificación de suelo urbanizable pasarán a tener el régimen del suelo urbano cuando, aun sin cambio en el planeamiento ni en ninguna de sus determinaciones de ordenación, se haya ejecutado la urbanización en los términos previstos en dicho planeamiento y en la ley.

#### Art. 2.1.5 Categorías del suelo rústico

De conformidad con las disposiciones de la normativa territorial y urbanística y en ejecución de las facultades que en las mismas se otorga a los instrumentos de planeamiento general, se determinan las siguientes categorías primarias de suelo rústico:

### 1.- Suelo Rústico de protección ambiental:

En tal sentido, el suelo rústico de protección ambiental se divide en las siguientes categorías primarias:

- a) Suelo Rústico de Protección Natural (SRPN): Se delimitan para preservar zonas con presencia de elementos naturales o ecológicos necesitados de una especial protección.
- b) Suelo Rústico de Protección Paisajística (SRPP): Se delimitan para la conservación del valor paisajístico, natural o antropizado, de las perspectivas visuales de interés, de las características fisiográficas y morfológicas del territorio y de los elementos característicos del paisaje como valor ambiental estructural.
- c) Suelo Rústico de Protección Costera (SRPC): Se incluyen los terrenos de dominio público marítimo terrestre y de su servidumbre de tránsito y de protección, cuando no se clasifican como suelo urbano, urbanizable o rústico de Asentamiento.

### 2.- Suelo Rústico de protección de valores económicos:

Son los terrenos de suelo rústico susceptibles de aprovechamiento, por lo que se determina la protección de sus valores económicos actuales o potenciales. El suelo rústico de protección de valores económicos puede determinarse en las siguientes categorías:

- a) Suelo Rústico de Protección Agraria (SRPA): Se incluyen en esta categoría los terrenos que por su aptitud agrológica y potencialidad productiva se consideran idóneos para su aprovechamiento agrícola o ganadero, así como los necesarios para preservar la actividad agropecuaria tradicional.
- b) Suelo Rústico de Protección Minera (SRPM): Es el suelo destinado a la explotación de los recursos minerales, de acuerdo a las áreas extractivas definidas en el planeamiento insular.
- c) Suelo Rústico de Protección de Infraestructuras y de Equipamientos (SRPI): Son los terrenos en los que se



sitúan las infraestructuras y equipamientos, o los que se destinan a tales instalaciones, tanto en el sistema general viario como en el resto de las infraestructuras de telecomunicaciones, energéticas, hidrológicas, de abastecimiento, saneamiento y análogas, así como dotaciones y equipamientos, ubicadas en suelo rústico, incluyendo el entorno necesario para protegerlas y garantizar su correcta funcionalidad y su adecuada relación con los usos que se determinan en los suelos colindantes y la minoración del posible impacto visual en el paisaje. Esta categoría será compatible con cualquier otra de las previstas en el artículo 55 del TRLOTENC.

- d) Suelo Rústico de Protección Hidrológica (SRPH): Es el suelo de cauces de barrancos que no presentan valores naturales y/o paisajísticos que obliguen a su determinación como suelo de protección ambiental, debiendo garantizarse en estos casos la protección de la cuenca a través de esta categoría de protección económica, para evitar los procesos erosivos e incrementar y racionalizar el uso de los recursos hídricos que aporten.

### 3.- Suelo Rústico de asentamiento poblacional:

Comprende los terrenos donde se reconoce la existencia de formas tradicionales de poblamiento, correspondientes a las siguientes categorías:

- a) Suelo Rústico de Asentamiento Rural (SRAR): Son los ámbitos correspondientes a entidades de población existentes que cuentan con suficiente concentración edificatoria para considerarlas como recinto compacto de uso residencial de acuerdo a los requisitos legales y determinaciones de los instrumentos de ordenación de rango superior, pero cuyas características no justifican su clasificación y tratamiento como suelo urbano.

### 4.- Suelo Rústico de protección territorial:

Son los terrenos que, careciendo de valores ambientales e interés económico o productivo, resultan necesarios para la preservación del modelo territorial, del valor de medio rural no

ocupado o para el mantenimiento de la capacidad de sustentación del desarrollo urbanístico.

En el suelo rústico de protección territorial, se determinan dos supuestos según la admisibilidad de actuaciones de interés general y carácter territorial:

- a) Suelo Rústico de protección territorial de actuaciones territoriales (SRPT-AT): Constituido por el suelo en el que se admiten actuaciones de interés general y carácter territorial, para la implantación de usos dotacionales o de equipamiento, de acuerdo a lo establecido en las determinaciones específicas recogidas en las presentes Normas y en la normativa urbanística aplicable.
- b) Suelo Rústico de protección territorial de áreas libres (SRPT-AL): Conformado por el suelo de protección territorial donde no se admiten actuaciones de ocupación o transformación del suelo, con el fin de preservar el modelo territorial y el medio rural no ocupado.

#### Art. 2.1.6 Categorías del suelo urbano

De conformidad con las disposiciones de la normativa territorial y urbanística y en ejecución de las facultades que en las mismas se otorga a los instrumentos de planeamiento general, se determinan las dos categorías primarias siguientes:

##### 1.- Suelo urbano consolidado por la urbanización:

Se trata de suelo urbano ya transformado por la urbanización por contar con los siguientes servicios urbanos: acceso rodado, abastecimiento de agua, evacuación de aguas residuales, suministro de energía, pavimentación de calzada, encintado de aceras y alumbrado público. Todos ellos en condiciones adecuadas de servicio, tanto a las edificaciones existentes como a las que se pretendan construir en ejecución de la ordenación y en los términos que resulten de aplicación.

Dentro de esta categoría en este Plan General se diferencian los tres siguientes supuestos:

- a) Suelo urbano consolidado ordenado (SUCO): Se trata de suelo urbano consolidado por la urbanización, en el que el presente Plan General ha incorporado la ordenación pormenorizada completa con la suficiente concreción para legitimar la actividad de ejecución o en el que ha delimitado ámbitos que cuentan con planeamiento de desarrollo en curso de ejecución y que el Plan General mantiene vigente remitiendo la ordenación pormenorizada detallada, con o sin modificaciones, al contenido del instrumento preexistente. En esta categoría de suelo la ordenación pormenorizada podrá concretarse mediante Planes Especiales de mejora o de ordenación de contenidos específicos.
- b) Suelo urbano consolidado remitido a plan especial (SUC-PE): Se trata de suelo urbano consolidado por la urbanización, remitido a planeamiento de desarrollo, en este caso, un Plan Especial de Ordenación, mediante el cual se proceda a completar o alterar las determinaciones de ordenación pormenorizada o alguno de sus aspectos o elementos establecidos en el Plan General.
- c) Suelo urbano consolidado de interés cultural (SUC-IC): Se trata de suelo urbano consolidado por la urbanización, que cuenta con elementos de patrimonio arquitectónico o etnográfico, formen o no conjuntos y estén o no declarados bienes de interés cultural.

2.- Suelo urbano no consolidado por la urbanización:

Se trata del restante suelo urbano, que no cumpla con las condiciones establecidas en el apartado a) anterior para suelo urbano consolidado.

Dentro de esta categoría en este Plan General se diferencian los tres siguientes supuestos:

- a) Suelo urbano no consolidado ordenado (SUNCO): Se trata de suelo urbano no consolidado por la urbanización, en el que el presente Plan General incorpora la ordenación pormenorizada completa con la suficiente concreción para legitimar la actividad de ejecución, sin perjuicio de la

tramitación previa de gestión que se deba realizar para su desarrollo.

- b) Suelo urbano no consolidado remitido a plan parcial (SUNC-PP). Se trata de suelo urbano no consolidado por la urbanización, para los que el presente Plan General no incorpora la ordenación pormenorizada completa, debido a lo cual se debe remitir el ámbito correspondiente a planeamiento de desarrollo, en este caso, a un Plan Parcial de Ordenación.
- c) Suelo urbano consolidado de interés cultural (SUNC-IC). Se trata de suelo urbano no consolidado por la urbanización, que cuenta con elementos de patrimonio arquitectónico o etnográfico, formen o no conjuntos y estén o no declarados bienes de interés cultural.

#### Art. 2.1.7 Categorías del suelo urbanizable

- 1.- De conformidad con las disposiciones de la normativa territorial y urbanística y en ejecución de las facultades que en las mismas se otorga a los instrumentos de planeamiento general, se determinan las siguientes categorías primarias de suelo urbanizable, según se haya o no producido la delimitación de sectores: Suelo urbanizable sectorizado y Suelo urbanizable no sectorizado.
- 2.- El suelo urbanizable sectorizado puede incluirse en alguna de las categorías secundarias definidas a continuación:
  - a) Suelo urbanizable sectorizado ordenado (SUSO): cuando se incorpora en el presente Plan la ordenación pormenorizada detallada completa que legitime la actividad de ejecución o cuando se trate de sectores que cuentan con plan parcial vigente y que este Plan General mantiene, por lo que su ordenación pormenorizada queda remitida, con o sin modificaciones, a las determinaciones de dicho instrumento preexistente. En estos sectores se puede detallar la ordenación pormenorizada mediante Estudios de Detalle.

- b) Suelo urbanizable sectorizado no ordenado (SUSNO): integrado por los sectores que no cuentan con ordenación pormenorizada completa, bien por ser de nueva clasificación o por no tener plan parcial considerado vigente, o bien el Plan General determina la necesidad de redactar un nuevo instrumento de planeamiento para su desarrollo, derogando el anterior.
- 3.- El suelo urbanizable no sectorizado podrá incluirse en alguna de las categorías definidas a continuación:
- a) Suelo urbanizable no sectorizado diferido (SUNSD): conformado por los terrenos de aquellas zonas susceptibles de acoger desarrollos para usos residenciales, dotacionales y terciario o industrial no estratégico.
  - b) Suelo urbanizable no sectorizado estratégico (SUNSE): se trata del suelo reservado por el Plan General para la localización o el ejercicio de actividades industriales o del sector terciario relevantes para el desarrollo económico insular o autonómico.

## Capítulo 2 **División Territorial y Urbanística del Municipio**

### Art. 2.2.1 Áreas Territoriales

- 1.- El Plan General de Ordenación Santa Cruz de Tenerife divide el término municipal en tres áreas territoriales, de acuerdo a lo establecido en la legislación canaria.
- 2.- Las áreas territoriales constituyen las partes del territorio municipal diferenciadas por tener características homogéneas propias desde el punto de vista ambiental o territorial, con independencia de las clases y categorías del suelo.
- 3.- La delimitación de las áreas territoriales se contiene en el plano de ordenación estructural correspondiente y tienen como principal finalidad servir unidades geográficas de referencia para aplicar y sistematizar los elementos estructurales del modelo de organización y del municipio.
- 4.- Las áreas territoriales actúan también como unidades de referencia para verificar el cumplimiento legal sobre el porcentaje máximo de diferencia de aprovechamiento urbanístico medio entre sectores de suelo urbanizable, aplicándose por tanto la limitación legal de no diferir entre sí en más del quince por ciento (15%) a los sectores incluidos en una misma área territorial.

### Art. 2.2.2 Núcleos urbanos

- 1.- Se entiende como Núcleo urbano el recinto de suelo transformado por la urbanización o susceptible de serlo, que conforma una parte diferenciada de la ciudad y de su ampliación prevista, siendo en si mismo un ente urbano funcional.
- 2.- La delimitación por el Plan General de los núcleos urbanos del municipio sólo tiene efectos descriptivos, incorporándose como referencia para la difusión más comprensible de determinados aspectos de la ordenación estructural.
- 3.- El recinto de un núcleo urbano está formado necesariamente por el conjunto de áreas de ordenación urbana adyacentes que

lo identifican como tal núcleo, y puede incluir también los sectores de suelo urbanizable y los asentamientos rurales colindantes a áreas o sectores

- 4.- Cada una de las Áreas Territoriales en las que el Plan General divide el término municipal de Santa Cruz de Tenerife contiene un núcleo urbano dentro del perímetro que abarca, o bien es un núcleo urbano en sí misma.

#### Art. 2.2.3 Áreas Estructurales

- 1.- Las Áreas Estructurales en las que el Plan General divide el término municipal son las partes del mismo individualizables no sólo por sus similares características ambientales o territoriales, sino también por referencias históricas, sociales, funcionales o por la homogeneidad o vinculación del conjunto en cuanto a la ordenación urbanística estructural.
- 2.- La delimitación de las Áreas Estructurales se contiene en el plano de ordenación estructural correspondiente y tienen como función principal servir de unidades de referencia para justificar y sistematizar las principales características resultantes de las determinaciones sustantivas de la ordenación estructural, así como de los aspectos de la ordenación pormenorizada interrelacionados con aquéllos.

#### Art. 2.2.4 Áreas de Ordenación Urbana

- 1.- El suelo urbano de cada una de las Áreas Estructurales se divide a su vez en Áreas de Ordenación Urbana (AOU), a los efectos de definir de forma coherente y sistemática las determinaciones de ordenación estructural del suelo urbano y el planeamiento aplicable a terrenos con régimen específico o con regulación homogénea, bien relativa a la concreta ordenación pormenorizada o, en su caso, para su posterior concreción detallada a través del planeamiento de desarrollo.
- 2.- Los Áreas de Ordenación Urbana se delimitan en los Planos de Ordenación Estructural de clasificación del suelo y en los de ordenación Pormenorizada, y su regulación específica se

contiene en el Fichero de Ordenación Urbanística y en las Normas Urbanísticas del Plan Operativo, sin perjuicio de la aplicación del régimen del suelo y de las condiciones urbanísticas generales de la presente normativa de ordenación estructural.

- 3.- Las Áreas de Ordenación Urbana pueden estar conformadas por uno o varios ámbitos completos de suelo urbano, consolidado por la urbanización o no consolidado por la urbanización, y con ordenación pormenorizada completa o sujetos a planeamiento de desarrollo, o incluido en cualquiera de las categorías secundarias de suelo urbano relacionadas en el capítulo anterior.
- 4.- En la ordenación estructural se determina a efectos descriptivos el uso global característico de cada área de ordenación urbana, sin perjuicio de que los ámbitos que las conformen puedan calificarse para un uso global característico diferente, advirtiéndose que para su efectividad de aplicación normativa impera el uso global característico del ámbito a los efectos de la regulación de las condiciones de admisibilidad de los usos pormenorizados.

#### Art. 2.2.5 Ámbitos de suelo urbano

- 1.- Los ámbitos de suelo urbano (AMB) son las unidades de referencia para establecer la ordenación pormenorizada detallada completa de un área de ordenación urbana, por lo que todas las áreas de ordenación urbana se dividen en ámbitos o constituyen un ámbito en sí mismas.
- 2.- Los ámbitos de las áreas de ordenación urbana se delimitan atendiendo al reconocimiento de los núcleos urbanos preexistentes, de las actuaciones urbanísticas desarrolladas en ejecución del planeamiento, y de las unidades físicamente identificables o que tienen un similar tratamiento en cuanto a su ordenación y a su gestión urbanística.
- 3.- Cada uno de los ámbitos de un área de ordenación urbana sólo puede incluir terrenos de una de las categorías de suelo urbano, por lo que un ámbito sólo podrá ser: suelo urbano consolidado



por la urbanización o suelo urbano no consolidado por la urbanización.

- 4.- Los ámbitos de suelo urbano que se determinen con la categoría de no consolidados se desarrollarán por unidades de actuación, por lo que podrán incluir dos o más unidades de actuación o ser en sí mismos una sola unidad de actuación.
- 5.- Los ámbitos de suelo urbano, según los supuestos reseñados en los números siguientes de este artículo, pueden definirse dependiendo de si el Plan General establece directamente la ordenación pormenorizada completa, si la remite a un instrumento de planeamiento preexistente o si dicha ordenación debe desarrollarse o completarse mediante un nuevo instrumento de planeamiento de desarrollo.
- 6.- Ámbitos de suelo urbano con ordenación remitida preexistente.  
La ordenación pormenorizada detallada de un ámbito de suelo urbano podrá remitirse a la contenida en un instrumento de planeamiento preexistente que el Plan General mantenga vigente, con o sin modificaciones, y así se determina expresamente en la ficha del área o ámbito correspondiente.
- 7.- Ámbitos de suelo urbano sujeto a planeamiento de desarrollo.

Los ámbitos de suelo urbano están sujetos a planeamiento de desarrollo cuando así lo determina expresamente el Plan General, por ser preciso desarrollar o completar la ordenación pormenorizada detallada o adaptarla a sus determinaciones, o bien cuando resulta necesario formular un instrumento de planeamiento de desarrollo para ordenar ámbitos de renovación urbana o recintos delimitados para llevar a cabo Actuaciones de Dotación.

El Plan General también delimita ámbitos sujetos a planeamiento de desarrollo para la protección del patrimonio histórico en ámbitos de interés cultural o de protección ambiental urbana; y para actuaciones de mejora urbana, estableciendo en la ficha correspondiente las determinaciones, instrucciones y recomendaciones para formular tales instrumentos. Según los supuestos mencionados y las potestades de ordenación de los instrumentos de desarrollo, se determina el tipo de plan a formular en cada caso.

#### Art. 2.2.6 Sectores de Suelo Urbanizable

- 1.- Cada uno de los sectores de suelo urbanizable delimitados, ordenados o no ordenados, se constituye en la unidad de referencia para establecer las determinaciones de ordenación estructural, el uso global característico y las condiciones e intensidades del desarrollo, incluyéndose la ordenación pormenorizada completa o remitiéndola a un instrumento de desarrollo.
- 2.- Su delimitación se expresa gráficamente en los correspondientes Planos de Ordenación estructural y de ordenación pormenorizada. Sus respectivos usos globales característicos se establecen tanto en dichos planos como en las fichas correspondientes del Fichero de Ordenación Urbanística del Plan Operativo.
- 3.- Sectores de suelo urbanizable ordenado (SUSO).

En los sectores de suelo urbanizable ordenado con Plan Parcial vigente y que el Plan General mantiene expresamente, la ordenación pormenorizada detallada queda remitida a las determinaciones contenidas en el correspondiente Plan Parcial, de forma total o parcial en el caso de introducir alteraciones a través de la ordenación establecida en el Plan General. Estos sectores se definen con la categoría de Suelo Urbanizable Sectorizado Ordenado y se determinan de Ordenación Remitida Preexistente.
- 4.- Los sectores de suelo urbanizable pueden ser ordenados directamente por el Plan General, al establecerse la ordenación pormenorizada detallada completa o al incluirse una reordenación completa del planeamiento parcial anterior, que se deroga expresamente, aunque con la nueva ordenación el sector se define con la categoría de Suelo Urbanizable Sectorizado Ordenado.
- 5.- Sectores de Suelo Urbanizable No Ordenado (SUSNO)

En los sectores de suelo urbanizable no ordenado para los que el Plan General no establece su ordenación pormenorizada, ésta se desarrollará a través del pertinente Plan Parcial de Ordenación, que deberá formularse y tramitarse en los plazos y según las determinaciones, instrucciones y condiciones que se establecen en la ficha correspondiente del sector incluida en el Fichero de Ordenación Urbanística del Plan Operativo; y mediante el procedimiento legal de aplicación según el sistema de ejecución que se determine.

**Art. 2.2.7 Suelo Urbanizable No Sectorizado.**

El Plan General clasifica el suelo urbanizable no sectorizado, según lo regulado en la legislación urbanística y las condiciones establecidas en este Plan General, para su posterior sectorización y ordenación pormenorizada detallada a través del procedimiento legalmente establecido para ello.

**Art. 2.2.8 Áreas o ámbitos de suelo rústico.**

**1.- Espacios Naturales Protegidos.**

En los Planos de Ordenación Estructural se diferencian 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 y con efecto de recomendación lo establecido en estas normas.

**2.- Asentamientos Rurales.**

En el Plano de ordenación estructural sobre Clasificación del suelo se delimitan los ámbitos de suelo rústico calificados como Asentamientos Rurales, estableciéndose la ordenación pormenorizada de los mismos en los documentos pertinentes del Plan Operativo.

**3.- Ámbitos de protección de Infraestructuras y de Equipamientos.**

Los terrenos de suelo rústico adscritos a la categoría de Protección de Infraestructuras y de Equipamientos se consideran ámbitos de ordenación de suelo rústico y su regulación se contiene en estas Normas y en la legislación sectorial que resulte de aplicación en cada caso.

4.- Ámbitos de Actuaciones Territoriales.

Se consideran Ámbitos de Actuaciones Territoriales en suelo rústico los que se determinan por este Plan General para actividades de interés general en el suelo rústico de protección territorial y los que se delimiten a través de Proyectos de Actuación Territorial y se autoricen por el órgano competente de acuerdo a la legislación urbanística y a lo contenido en estas Normas.

5.- Ámbitos con calificación territorial.

Se consideran Ámbitos de Actuaciones de calificación territorial en suelo rústico los que resulten de la calificación territorial que se otorgue para un determinado proyecto o actividad entre los que puedan resultar autorizables, de acuerdo a la legislación urbanística y a lo contenido en estas Normas.

6.- Ámbitos con calificación expresa.

Se consideran Ámbitos con calificación expresa en suelo rústico los que resulten de las determinaciones de ordenación, por tratarse de una instalación o edificación existente o por considerarse su futura implantación, siempre tratándose de actividades que puedan resultar autorizables, de acuerdo a la legislación urbanística y a lo contenido en estas Normas.

7.- Áreas Extractivas

Son los definidos como tales en el Plan Insular de Ordenación de Tenerife o en el planeamiento territorial que lo desarrolle, dentro del Municipio.

8.- Áreas de Protección Hidrológica.

Son las que recaen sobre cauces y sus zonas de protección con independencia de la categoría de suelo en el que se ubique.

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

- 1.- Los Sistemas Generales definidos por el Plan General forman parte de su ordenación estructural y su delimitación en los planos debe considerarse indicativa cuando de la escala no se desprenda suficientemente sus límites concretos, salvo en los ya existentes o cuando se indique lo contrario en los documentos de ordenación. En los Planos de Ordenación estructural correspondientes se definen los distintos sistemas generales y sus elementos, con independencia de la clase de suelo a la que se adscriben.
- 2.- En los Sistemas Generales de comunicaciones referidos a la red viaria se consideran incluidos en su ámbito los terrenos colindantes destinados a áreas ajardinadas, y cuya finalidad y tratamiento se regula en las Normas Urbanísticas del Plan Operativo, correspondiendo con las zonas del dominio público viario establecido legalmente y cuya regulación se referencia en el capítulo correspondiente de las presentes Normas.
- 3.- La Zona de Servicio del Puerto de Santa Cruz de Tenerife se determina como Sistema General Portuario (SGP), sin perjuicio de su división de áreas de ordenación correspondientes a áreas funcionales a efectos de sistematizar los contenidos del documento. La ordenación del Sistema General portuario se realiza a través de sus propios instrumentos de ordenación específicos y los Proyectos de ejecución correspondientes, según lo establecido en el artículo 6.4.4 de las presentes Normas.

### Capítulo 3 **Determinaciones generales de régimen urbanístico**

#### Art. 2.3.1 Deberes, derechos y facultades urbanísticas de los propietarios

- 1.- Los propietarios deberán cumplir los deberes urbanísticos que establezca la legislación urbanística aplicable. Por tanto, las facultades conferidas por el planeamiento a la propiedad del suelo se encuentran condicionadas a su efectividad y ejercicio legítimo al cumplimiento de los deberes, obligaciones y limitaciones establecidos por la legislación urbanística y, en su virtud, por los instrumentos de ordenación insular, territorial, ambiental o sectorial, y por el propio Plan General y el planeamiento que lo desarrolle.
- 2.- Son deberes y limitaciones generales de los actos de utilización y edificación del suelo, a título enunciativo y sin perjuicio de lo establecido en la legislación aplicable, los siguientes:
  - a) La aprobación definitiva de los instrumentos de planeamiento de desarrollo que contengan la ordenación pormenorizada y los proyectos o instrumentos de gestión urbanística que requiera la ejecución del planeamiento.
  - b) El cumplimiento efectivo de las cesiones obligatorias y gratuitas de terrenos afectados por viales, dotaciones y equipamientos y de los necesarios para materializar el aprovechamiento correspondiente al Ayuntamiento o, en su caso, la compensación económica de su valor urbanístico.
  - c) La ejecución de las obras de urbanización en los plazos previstos por el planeamiento, o en su caso, el pago de las cuotas de urbanización que correspondan.
  - d) La sujeción del uso de los terrenos y las edificaciones a las especificaciones cualitativas y cuantitativas de su calificación urbanística pormenorizada o específica, con exclusión de todo uso prohibido, incompatible o no autorizado.
  - e) El cumplimiento de los plazos previstos y la obtención de las pertinentes licencias y autorizaciones.

- 3.- Además de cumplir con lo anterior, los propietarios tienen el deber de conservar las construcciones, edificaciones, instalaciones, terrenos y plantaciones en las debidas condiciones de seguridad, salubridad y ornato público, así como el mantenimiento de su aptitud para el uso asignado por el planeamiento.
- 4.- Son derechos urbanísticos de los propietarios del suelo y de las construcciones y edificaciones los establecidos en la legislación urbanística, según la clase y categoría de suelo de que se trate.

#### Art. 2.3.2 Aprovechamiento urbanístico

- 1.- El aprovechamiento urbanístico de un terreno es el permitido por el planeamiento, resultante de la ordenación y de las condiciones normativas y de zonas de edificación que determine para el mismo la ordenación pormenorizada del Plan General o, en su caso, del planeamiento de desarrollo.
- 2.- El aprovechamiento urbanístico de los sectores de suelo urbanizable y de los ámbitos de suelo urbano no consolidado será el resultado de multiplicar la superficie de las parcelas lucrativas por la edificabilidad correspondiente, expresada en metros cuadrados edificables por cada metro cuadrado de suelo, y por el coeficiente de ponderación establecido para homogeneizar los usos y zonas de edificación resultantes de la ordenación pormenorizada o de las determinaciones para su concreción, expresándose el resultado en unidades de aprovechamiento.
- 3.- El aprovechamiento urbanístico y la superficie edificable total recogidos en las fichas correspondientes a las unidades de actuación y a los sectores, contenidos en el Fichero de Ordenación Urbanística del Plan Operativo, no incluye la edificabilidad correspondiente a las Dotaciones Públicas, pero sí la asignada a los Equipamientos.
- 4.- El aprovechamiento urbanístico de las actuaciones que se autoricen en suelo rústico a través de los procedimientos legalmente establecidos para ello, será el derivado del pertinente Proyecto de Actuación o Calificación Territorial,

debiendo realizar las cesiones o compensaciones a favor del Ayuntamiento que se definen expresamente en estas Normas, y -de ser mayores- las que se determinen por la legislación urbanística o las que se especifiquen en la propia resolución autorizante, así como las otras obligaciones que puedan establecerse en cada caso.

#### Art. 2.3.3 Aprovechamiento medio

- 1.- El aprovechamiento urbanístico medio de los terrenos incluidos en ámbitos de suelo urbano no consolidado o en sectores de suelo urbanizable, será el resultante de dividir el aprovechamiento urbanístico total permitido incluido el correspondiente a equipamientos privados y excluido el de la Dotaciones públicas, expresado en unidades de aprovechamiento por la superficie total del ámbito o del sector, excluidos, en su caso, los de dominio público e incluidos los terrenos afectados por Sistemas Generales. El resultado se expresa en unidades de aprovechamiento por metro cuadrado de suelo.
- 2.- Las fichas o cuadros contenidas en el Fichero de Ordenación Urbanística del Plan Operativo de los diferentes ámbitos en suelo urbano no consolidado y sectores de suelo urbanizable no ordenado aplican los coeficientes de ponderación por zonas de edificación y usos contenidos en las Normas del Plan Operativo, para establecer una correcta equiparación entre los diferentes supuestos y permitir la comparación relativa de los aprovechamientos medios de las distintas unidades delimitadas en cada área.
- 3.- En las unidades de actuación delimitadas a los solos efectos de formalizar las cesiones de suelo obligatorias y de garantizar la ejecución de la urbanización, sin que sea necesario la reparcelación de los terrenos y en las que el instrumento de gestión se limita a la reparcelación económica, el aprovechamiento medio resultante es el derivado del grado de consolidación edificatoria y, por lo tanto, no resulta comparable al aprovechamiento medio de las unidades del área en las que no se den tales circunstancias.



- 4.- Los instrumentos de planeamiento de desarrollo podrán excepcionalmente establecer, en su caso, coeficientes de ponderación de los usos y zonas de edificación, resultantes de su ordenación pormenorizada, distintos a los establecidos en las Normas del Plan Operativo, siempre que se justifique y resulte conveniente para una correcta distribución equitativa de los beneficios y cargas derivados del planeamiento.

#### Art. 2.3.4 Aprovechamiento susceptible de apropiación (ASA)

- 1.- El aprovechamiento susceptible de apropiación por el titular de un terreno de suelo urbano no incluido en una unidad de actuación será el 100% del aprovechamiento urbanístico permitido por el planeamiento, salvo en el supuesto expresado en el número siguiente. Como requisito previo para la adquisición del derecho al aprovechamiento urbanístico y al solicitar licencia de edificación para materializarlo, se deberá - en su caso- realizar las actuaciones urbanísticas previstas en el capítulo I del Título VI del Reglamento de gestión y ejecución del Sistema de Planeamiento de Canarias, y ejecutar o costear las obras de urbanización necesarias para que los terrenos adquieran la condición de solar, o bien garantizar su ejecución simultánea con las obras de edificación.
- 2.- En el caso de que se trate de de Actuaciones urbanísticas de Dotación en suelo urbano consolidado, donde el planeamiento establezca un incremento del aprovechamiento urbanístico o de la superficie edificable ponderada, con respecto al establecido en el instrumento de ordenación anterior, de tal incremento se deberá ceder al Ayuntamiento el diez por ciento (10%) que le corresponde por aplicación de lo establecido en el artículo 16 del Texto Refundido de la Ley de Suelo estatal, aprobado por Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, en los términos en los que se recoja en el desarrollo legislativo autonómico.
- 3.- El aprovechamiento urbanístico susceptible de apropiación por el titular de un terreno incluido en un ámbito de suelo urbano no consolidado o en un sector de suelo urbanizable, será el resultante de aplicar a su superficie el noventa (90) por ciento

del aprovechamiento medio del ámbito o sector en que se encuentre, y que viene determinado en la correspondiente ficha del Fichero de Ordenación Urbanística del Plan Operativo.

- 4.- En el supuesto del número anterior, el derecho al aprovechamiento susceptible de apropiación se adquiere por el cumplimiento de los deberes de cesión, distribución equitativa y de costear o, en su caso, ejecutar la urbanización, en los plazos fijados por el planeamiento y mediante los sistemas, instrumentos y procedimientos establecidos legalmente. Cuando la ejecución de la unidad, ámbito o sector deba producirse por el sistema de ejecución pública por cooperación, el derecho al aprovechamiento urbanístico correspondiente se adquiere por el cumplimiento de los deberes y cargas inherentes al sistema.
- 5.- En las unidades de actuación preexistentes y consideradas de Régimen Transitorio y en los sectores de suelo urbanizable ordenado y en ejecución, el aprovechamiento susceptible de apropiación es el derivado del régimen por el que tales ámbitos se han desarrollado en cada caso de acuerdo a los instrumentos de gestión.

#### Art. 2.3.5 Aprovechamiento urbanístico correspondiente al Ayuntamiento

- 1.- El aprovechamiento urbanístico correspondiente al Ayuntamiento en los sectores de suelo urbanizable y en los ámbitos en suelo urbano no consolidado, es el diez por ciento (10%) del aprovechamiento medio del ámbito o sector en los supuestos expresados en el artículo anterior, en las condiciones que establezca la legislación urbanística aplicable y, según lo dispuesto en este Plan General. En el caso de que se trate de Actuaciones urbanísticas de Dotación (AUD) donde el planeamiento establezca un incremento del aprovechamiento urbanístico o de la edificabilidad media ponderada, el diez (10) por ciento se aplicará sólo sobre dicho incremento. El aprovechamiento se obtendrá, preferentemente, con la adjudicación o cesión de suelo de parcelas edificables suficientes para materializar en ellas dicho aprovechamiento, pudiendo compensarse por su valor económico previa

cuantificación del mismo, según los criterios y mediante los procedimientos establecidos legalmente.

- 2.- En todo caso, las aportaciones económicas recibidas por el Ayuntamiento por tal concepto serán destinadas a la adquisición y /o gestión del patrimonio municipal de suelo, o a financiar actuaciones urbanísticas municipales o la redacción de instrumentos de planeamiento y gestión urbanística necesarios para la ampliación de dicho patrimonio municipal del suelo.
- 3.- Las parcelas que se adjudiquen al Ayuntamiento para materializar en ellas el aprovechamiento urbanístico que le corresponde no participarán de los gastos de urbanización del ámbito o sector de que se trate, salvo en aquellos supuestos en los que exista un exceso de cargas urbanísticas respecto al aprovechamiento urbanístico en relación a otros ámbitos o sectores de similar situación y características tipológicas, siempre que se justifique debidamente la existencia de tal circunstancia, o bien cuando en el sistema de ejecución pública por cooperación el Ayuntamiento deba compensar los gastos de gestión que superen el 10% de los costos de la urbanización, por aplicación de lo establecido en el artículo 107 del Reglamento de gestión y ejecución del sistema de planeamiento de Canarias.

#### Art. 2.3.6 Viviendas protegidas y suelo para su localización preferente

- 1.- En la ordenación estructural de este Plan General se determinan los ámbitos de suelo urbano no consolidado y los sectores de suelo urbanizable, de uso global residencial, que se consideran de preferente localización para el desarrollo de actuaciones de viviendas protegidas, sin perjuicio de la política de vivienda pública que esté desarrollando la Administración o sus entidades y organismos.
- 2.- En los ámbitos de suelo urbano consolidado y en los sectores de suelo urbanizable ordenado con ordenación remitida preexistente y de uso característico residencial, están adscritas a la construcción de viviendas protegidas las parcelas o manzanas calificadas expresamente para el uso pormenorizado correspondiente a tal destino, sin perjuicio de que puedan

edificarse viviendas sujetas a protección pública en el resto de las parcelas calificadas con uso residencial.

- 3.- En los ámbitos de suelo urbano no consolidado con ordenación pormenorizada completa y en los sectores de suelo urbanizable ordenado, de uso característico residencial, se califican para vivienda protegida las parcelas o manzanas que se determinan con tal uso pormenorizado, estableciéndose además en las fichas correspondientes del Fichero de Ordenación Urbanística del Plan Operativo, el porcentaje sobre la superficie edificable residencial y, en su caso, sobre el aprovechamiento urbanístico del ámbito o sector que se adscribe a dicho uso.
- 4.- En los ámbitos de suelo urbano no consolidado sujeto a planeamiento de desarrollo para establecer la ordenación pormenorizada completa más precisa y los sectores de suelo urbanizable no ordenado, de uso característico residencial, el Plan General determina el porcentaje sobre la superficie edificable residencial del ámbito o sector o sobre su aprovechamiento urbanístico, que deben estar sujetas a algún régimen de protección pública. Tal determinación se contiene en la ficha correspondiente del Fichero de Ordenación Urbanística del Plan Operativo, debiendo concretarse en los instrumentos de desarrollo de la ordenación pormenorizada la ubicación concreta de las parcelas calificadas para la construcción de viviendas protegidas, siempre y cuando no se contenga tal calificación en la ordenación pormenorizada vinculante que determina, en su caso, el Plan General.

#### Art. 2.3.7 Elementos de la Estructura general

- 1.- Los Sistemas Generales y los Equipamientos e Infraestructuras de carácter estructurante son los elementos que conforman las redes y sistemas fundamentales en la organización territorial y funcional de la Estructura general del municipio definida por el Plan General.

- 2.- En los Planos de Ordenación Estructural correspondientes se definen y delimitan los elementos de los distintos sistemas generales y redes de equipamientos estructurantes, con independencia de la clase de suelo a la que se adscriben. Su delimitación en los planos debe considerarse indicativa cuando de la escala no se desprenda suficientemente sus límites concretos, salvo en los ya existentes o cuando se indique expresamente lo contrario en la ficha correspondiente del Fichero de Sistemas Generales.
- 3.- La ordenación y la regulación específica de cada uno de los sistemas generales y equipamientos estructurantes, incluyendo las condiciones generales que habrán de respetarse en su ejecución y las condiciones particulares de los usos pormenorizados a que se vinculan, son las establecidas en estas Normas y, en su caso, en las respectivas fichas del Fichero de Actuaciones de ejecución de Sistemas Generales. Dichas condiciones deberán respetarse por los Planes Parciales o Especiales que incluyan tales elementos y por los proyectos que se formulen para su ejecución.
- 4.- En los Sistemas Generales de comunicaciones referidos a la red viaria y de transporte se consideran incluidos en su ámbito los terrenos colindantes destinados a áreas ajardinadas, y cuya finalidad y tratamiento se regula en las Normas de ordenación pormenorizada del Plan Operativo, correspondiendo con las zonas del dominio público viario establecido legalmente y cuya regulación se referencia en el capítulo correspondiente de las presentes Normas.

## TÍTULO TERCERO. INSTRUMENTOS DE DESARROLLO

### Art. 3.1.1 Instrumentos de planeamiento de desarrollo

- 1.- La ordenación urbanística contenida en el Plan General se desarrollará, en los ámbitos y sectores en que así se determine y según las instrucciones que se establezcan para cada uno de ellos, a través de Planes Parciales, Planes Especiales y Estudios de Detalle, según lo dispuesto por la legislación aplicable y lo señalado en el Título anterior de esta Normas.
- 2.- Los Planes Parciales, Planes Especiales y Estudios de Detalle habrán de contener, como mínimo, las determinaciones y los documentos que se señalen en la legislación urbanística y, en su caso, en la sectorial que sea de aplicación por su objeto, o por el ámbito en el que inciden. Además, deberán de cumplir lo establecido en estas Normas para tales instrumentos y las determinaciones e instrucciones que se señalen específicamente en las fichas correspondientes de cada uno de los sectores o ámbitos sujetos a planeamiento de desarrollo.
- 3.- Los ámbitos de suelo urbano consolidado que se determinan como sujetos a planeamiento de desarrollo deberán completar la ordenación pormenorizada detallada mediante Plan Especial de Ordenación o a través de la revisión del planeamiento de desarrollo anterior, en su caso.
- 4.- Los ámbitos de suelo urbano no consolidado que se determinan como sujetos a planeamiento de desarrollo y los sectores de suelo urbanizable no ordenado deberán completar la ordenación pormenorizada detallada mediante Plan Parcial de Ordenación, de acuerdo con lo establecido legalmente y según las determinaciones de este Plan General.

#### Art. 3.1.2 Planes Parciales de Ordenación

- 1.- El Plan Parcial de Ordenación es el instrumento de planeamiento urbanístico de desarrollo que define y concreta la ordenación urbanística pormenorizada de un Sector de suelo urbanizable o de los ámbitos de suelo urbano no consolidado sin ordenación pormenorizada o en los que se ha de proceder a su reforma interior o renovación urbana, salvo que a su vez se haya determinado la redacción en este caso de Estudios de Detalle que la complementen.
- 2.- Los Planes Parciales desarrollarán de forma integral y completa la ordenación pormenorizada correspondiente a los sectores unitarios de suelo urbanizable que se delimiten, con sujeción a lo establecido para cada uno de ellos por el Plan General, y de modo que sea posible la ejecución del planeamiento mediante los instrumentos de gestión y proyectos de urbanización y de ejecución que procedan.

#### Art. 3.1.3 Planes Especiales de Ordenación

- 1.- El Plan Especial de Ordenación es el instrumento de planeamiento urbanístico que desarrolla o completa determinaciones de ordenación pormenorizada en un ámbito concreto delimitado por el Plan General a tales efectos o que delimita el propio instrumento. Su finalidad, objetivos e instrucciones para su formulación, se contienen en la ficha correspondiente del Fichero de Ordenación Urbanística del Plan Operativo, debiendo adecuarse su contenido a tales determinaciones.
- 2.- Los Planes Especiales podrán, excepcionalmente y mediante resolución motivada, modificar alguna de las determinaciones de ordenación pormenorizada del planeamiento general siempre que no afecte a la ordenación estructural.
- 3.- El contenido de los Planes Especiales que deban desarrollar la ordenación urbanística pormenorizada en ámbitos de suelo urbano consolidado o Asentamientos Rurales deberá incluir las determinaciones precisas para que sea posible la ejecución del

planeamiento mediante los pertinentes instrumentos de gestión y proyectos de urbanización, según su finalidad y alcance.

- 4.- También podrán tramitarse Planes Especiales, cuando así se determine por la legislación urbanística, sectorial o ambiental; y por el planeamiento insular o territorial, para la ordenación de un ámbito territorial concreto o de una actividad sectorial determinada, sobre los que tengan competencia tales instrumentos. En estos casos, sus determinaciones podrán completar y desarrollar de forma pormenorizada la ordenación urbanística, ordenar aspectos específicos de la misma, o estar referidas a la ordenación de elementos o actividades de carácter sectorial.

#### Art. 3.1.4 Estudios de Detalle

- 1.- Los Estudios de Detalle podrán completar o reajustar las determinaciones del Plan General o del planeamiento de desarrollo, referidas a los aspectos expresados en el número siguiente de este artículo, cuando así se establezca expresamente en el instrumento que desarrollen o cuando el Ayuntamiento lo considere necesario, de oficio o a propuesta de interesados, en atención a las circunstancias urbanísticas de una unidad o manzana concreta.
- 2.- Los Estudios de Detalle podrán redactarse con la finalidad de completar o reajustar para manzanas o unidades urbanas equivalentes, las alineaciones, las rasantes o los volúmenes, siempre que se respeten las limitaciones establecidas legalmente.
- 3.- En este Plan General se consideran unidades urbanas equivalentes a manzanas, las parcelas en Zona de Edificación Abierta Específica y las incluidas en el Catálogo de Protección para las que se determine la admisibilidad de remontas.

#### Art. 3.1.5 Instrumentos normativos complementarios

- 1.- La normativa urbanística y las determinaciones de ordenación contenidas en este Plan General se complementarán, según sus



previsiones y condiciones, a través de los siguientes instrumentos:

- a) Ordenanzas de Edificación.
  - b) Ordenanzas de Urbanización.
  - c) Ordenanzas Ambientales.
  - d) Ordenanzas de Actividades Clasificadas.
- 2.- Estos instrumentos tendrán el alcance y contenido que se define en el artículo 40 del TRLOTENC, así como en el resto de la legislación aplicable y su desarrollo reglamentario, prestando especial atención al contenido expresado en el apartado 3 de la Directriz 116, sobre Paisaje urbano, de la normativa de las Directrices de Ordenación General de Canarias, aprobadas por Ley 19/2003.

#### Art. 3.1.6 Proyectos de Actuación Territorial y Calificaciones Territoriales

- 1.- Las actuaciones singulares en suelo rústico que sean autorizables en aplicación de la legislación urbanística y de las determinaciones del planeamiento, deberán solicitarse mediante la tramitación del correspondiente Proyecto de Actuación Territorial o, en su caso, de un documento de Calificación Territorial, según los supuestos que se establecen por la legislación urbanística y su desarrollo reglamentario, así como de acuerdo a lo que se define en estas Normas.
- 2.- Los Proyectos de Actuación Territorial en suelo rústico, con el alcance que permita la legislación aplicable y según se determina en ella, son instrumentos que permiten con carácter excepcional, y por razón de interés público o social, la previsión y realización de 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, energéticas 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. Su contenido responderá a su objeto y a la clasificación que sea realiza para

estos instrumentos en el apartado 1 del artículo 62.ter del TR LOTENC, y deberá resolver las condiciones y limitaciones derivadas de la legislación urbanística, ambiental y sectorial que resulte de aplicación, del planeamiento insular o territorial y de las determinaciones y especificaciones que -en su caso- se establezcan en estas Normas. En concreto, el Proyecto de Actuación Territorial —sea o no de gran trascendencia territorial o estratégica— deberá definir, ubicar y cuantificar el aprovechamiento urbanístico que se pretende materializar, y determinar la óptima conexión de las instalaciones con las correspondientes infraestructuras generales.

- 3.- Los Proyectos de Actuación Territorial y los documentos de Calificación Territorial deberán cumplir con las limitaciones y condiciones establecidas por la legislación aplicable, por los instrumentos de ordenación territorial y por el planeamiento general del Municipio.
- 4.- El procedimiento para la aprobación de estos proyectos o documentos será el que determine la legislación urbanística aplicable y el Reglamento de Procedimientos de los instrumentos de ordenación del sistema de planeamiento de Canarias.
- 5.- La regulación de las condiciones complementarias para la aprobación de los Proyectos de Actuación Territorial y su correcta y armónica implantación en el modelo de ordenación del municipio, se contienen en los preceptos correspondientes de los capítulos 3 y 4 del Título Quinto de estas Normas.



## TÍTULO CUARTO. RÉGIMEN DEL SUELO URBANO Y URBANIZABLE

### Capítulo 1 Régimen jurídico del suelo urbano

#### Art. 4.1.1 Régimen general del suelo urbano

El régimen urbanístico general del suelo urbano es el derivado de las determinaciones contenidas en este Plan General y de lo establecido en la legislación urbanística y en su desarrollo reglamentario, siendo de aplicación las disposiciones contenidas en estas Normas y en las Normas urbanísticas de ordenación pormenorizada.

#### Art. 4.1.2 Régimen del suelo urbano consolidado

- 1.- A los terrenos de suelo urbano consolidado por la urbanización (no incluido en ámbitos) le será aplicable el régimen urbanístico general expresado en el número anterior y el derivado de su ordenación pormenorizada.
- 2.- Los propietarios de suelo urbano consolidado por la urbanización tendrán los derechos y deberes establecidos en la legislación urbanística aplicable.

#### Art. 4.1.3 Régimen del suelo urbano no consolidado

- 1.- El régimen urbanístico de suelo urbano no consolidado por la urbanización e incluido en ámbitos, será el derivado de la ordenación pormenorizada y de las determinaciones contenidas en las fichas correspondientes para las respectivas unidades y ámbitos, siendo de aplicación lo regulado en estas Normas respecto al aprovechamiento medio y al susceptible de apropiación por los propietarios.
- 2.- Como excepción a lo dispuesto en el número anterior, el suelo urbano incluido en una unidad de actuación cuyo desarrollo se haya iniciado conforme al régimen derivado de un instrumento de planeamiento anterior, se considera de régimen transitorio cuando así se determine expresamente, en cuyo caso se registrará por la normativa contenida en dicho planeamiento y en los

instrumentos de gestión que se hubieran aprobado. Tal determinación se contiene en la ficha correspondiente del Fichero de ordenación urbanística, y deberá aplicarse de conformidad con las instrucciones y determinaciones contenidas en la misma.

- 3.- Los propietarios de suelo urbano no consolidado tendrán los derechos y deberes establecidos en la legislación urbanística aplicable.

#### Art. 4.1.4 Uso global característico del suelo urbano

- 1.- Las Áreas y Ámbitos de Ordenación de suelo urbano, con independencia de que los terrenos se consideren suelo urbano consolidado o no consolidado, se califican también dependiendo del uso global característico al que se destinan mayoritariamente los terrenos, distinguiendo entre el uso residencial, terciario e industrial.
- 2.- En el Plano de Ordenación Estructural y en la ficha correspondiente a los ámbitos de Ordenación de suelo urbano, se define el uso global característico de cada uno de ellos.

## Capítulo 2 Régimen jurídico del suelo urbanizable

### Art. 4.2.1 Régimen 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 de usos dotacionales y del viario, y aquéllas necesarias para la ejecución de las obras propias de la urbanización del sector. Igualmente, y cuando no hayan de dificultar la ejecución del planeamiento, podrán autorizarse las construcciones provisionales que permita la legislación urbanística aplicable, con las garantías y mediante el procedimiento legal que corresponda.
- 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 dismantelar las obras y restaurar los terrenos a su estado original, sin dar lugar a indemnización.

### Art. 4.2.2 Régimen del suelo urbanizable sectorizado ordenado

- 1.- El régimen urbanístico de los sectores de suelo urbanizable ordenado es el derivado de las determinaciones de

planeamiento contenidas en los respectivos Planes Parciales e instrumentos de gestión que se hubieran aprobado y en curso de ejecución, o bien con las modificaciones de sus determinaciones establecidas por este Plan General.

- 2.- Se determina expresamente la transitoriedad del régimen urbanístico con el que se iniciaron los procesos de gestión urbanística de los sectores de suelo urbanizable ordenado, para la continuidad de su ejecución conforme a las mismas bases y condiciones establecidas originalmente, salvo las excepciones - en su caso- que establezcan las fichas correspondientes.
- 3.- En las fichas correspondientes a los sectores de suelo urbanizable ordenado se determinan los instrumentos de ordenación pormenorizada y de gestión de cada uno de ellos y se reflejan las principales condiciones de aplicación a los mismos, así como las determinaciones específicas respecto a la ordenación pormenorizada vigente.

#### Art. 4.2.3 Régimen del suelo urbanizable sectorizado no ordenado

- 1.- El régimen urbanístico aplicable a los sectores de suelo urbanizable no ordenado incorpora el derecho a la tramitación del correspondiente Plan Parcial y de los instrumentos de gestión y ejecución pertinentes para el desarrollo del sector conforme a la legislación urbanística y de acuerdo a las determinaciones contenidas en estas Normas.
- 2.- En las fichas correspondientes a los sectores de suelo urbanizable no ordenado se contienen las instrucciones respecto a cada sector para la redacción del pertinente Plan Parcial, y se establecen las condiciones y parámetros que ha de cumplir la ordenación pormenorizada y la gestión urbanística, así como los sistemas generales adscritos a cada uno de los sectores.
- 3.- El aprovechamiento urbanístico medio de los sectores de suelo urbanizable no ordenado se establece en las respectivas fichas de los sectores delimitados y en los cuadros correspondientes del Fichero de Ordenación Urbanística del Plan Operativo.

**Art. 4.2.4 Régimen del suelo urbanizable no sectorizado**

El régimen del suelo urbanizable no sectorizado será el establecido por la legislación urbanística para esta clase y categoría. Su clasificación, por si 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.

**Art. 4.2.5 Uso global característico del suelo urbanizable**

Además de la adscripción a alguna de las categorías establecidas para el suelo urbanizable, éste se divide también según el uso característico al que se destinan, de acuerdo a la siguiente relación:

- a) El suelo urbanizable sectorizado podrá ser:
  - Residencial.
  - Terciario.
  - Industrial.
  - Terciario - Industrial.
  - Sistema General Deportivo.
- b) El suelo urbanizable no sectorizado diferido podrá ser:
  - Residencial – Dotacional.
  - Terciario (no estratégico).
  - Industrial.
- c) El suelo urbanizable no sectorizado estratégico podrá ser:
  - Industrial (estratégico).
  - Terciario (estratégico).





## TÍTULO QUINTO. RÉGIMEN DEL SUELO RÚSTICO

### Capítulo 1 Régimen general común del suelo rústico

#### Art. 5.1.1 Determinaciones generales del régimen de 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 cumplimiento del objetivo de preservación del suelo, cualquier tipo de uso o transformación del mismo deberá garantizar el régimen de protección de las especies de la flora y fauna amenazadas, de acuerdo al Catálogo canario aprobado por Decreto 151/2001, del 23 de julio, y de la Orden de la Flora Vascular Silvestre de 20 de febrero de 1991, o normativa que la sustituya.
- 3.- En cualquier caso, el suelo rústico deberá utilizarse de la forma que corresponda según su categoría, calificación y 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, en los instrumentos de ordenación de rango superior y en la legislación urbanística y sectorial aplicable.
- 4.- Todos los usos, construcciones, edificaciones e instalaciones permitidas o autorizables y que estén sometidos a evaluación de impacto ambiental deberán incorporar las medidas correctoras y condicionantes ambientales que dichos estudios establezcan. En cualquier caso, también deberán cumplirse las determinaciones contenidas en este Plan General, en la normativa sectorial vigente o en las Ordenanzas Ambientales.
- 5.- Los propietarios del suelo rústico tendrán con carácter general los deberes establecidos legalmente y, en cualquier caso, los siguientes:

- a) Conservar y mantener el suelo en las condiciones precisas para evitar riesgos de erosión, incendio o daños o perjuicios de carácter ambiental y paisajístico.
  - b) 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.
- 6.- 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 y en función de la categoría de suelo de que se trate. En tal sentido, toda actuación transformadora del suelo rústico, con carácter previo a la licencia municipal, está sujeta a la obtención de Proyecto de Actuación Territorial o Calificación Territorial, salvo los supuestos previstos en el artículo 63 del TRLOTENC.
- 7.- En las edificaciones existentes 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.
- 8.- En aquellos suelos rústicos de cualquier categoría que sean atravesados por cauces hidráulicos, se deberán cumplir los siguientes requisitos:
- a) Se garantizará la función de drenaje territorial de los suelos susceptibles de soportar avenidas, considerando – con carácter indicativo- como mínimo una anchura de cauce de cinco (5) metros a ambos lados del eje 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.
  - b) Se dispondrá de dos franjas de cinco (5) metros a ambos lados del cauce como servidumbre de acceso al mismo.

- c) Queda prohibida 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.
- d) Las obras en los márgenes requerirán la previa autorización administrativa del Consejo Insular de Aguas y se ajustarán a las determinaciones del Plan Hidrológico Insular y del planeamiento territorial que resulte de aplicación.

#### Art. 5.1.2 Aprovechamiento edificatorio en suelo rústico

- 1.- Respecto a cada categoría de suelo rústico y a los diferentes usos o actividades permitidos en cada caso, la concreción del régimen urbanístico aplicable a los terrenos y el aprovechamiento edificatorio susceptible de materializar en ellos, se establece por las determinaciones normativas y de ordenación de este Plan General, por lo contenido en los instrumentos de desarrollo en aquellos ámbitos que lo precisen y -en su caso- por lo que expresen los Proyectos de Actuación Territorial, las Calificaciones Territoriales, las autorizaciones administrativas y las licencias que se concedan conforme a los procedimientos legales pertinentes.
- 2.- En cualquier caso, para autorizar la materialización de aprovechamiento edificatorio en suelo rústico, deberán cumplirse las siguientes condiciones:
  - a) El proyecto deberá justificar suficientemente que la actuación proyectada no posibilita la creación de asentamientos poblacionales no previstos en el planeamiento y que se adoptan las medidas precisas para la óptima protección del medio ambiente, en los términos que resulten -en su caso- de los estudios de impacto ambiental.
  - b) El promotor de la actuación deberá garantizar suficientemente la ejecución de las obras proyectadas, el

mantenimiento de la actividad que justifica la calificación territorial de los terrenos y el aprovechamiento urbanístico de los mismos, la restauración del entorno que pueda verse afectado por la ejecución de las obras, y la adecuada conexión con las redes generales de infraestructura y servicios que demanden las edificaciones e instalaciones que se proponen.

- c) El cumplimiento de las cesiones o compensaciones señaladas en estas Normas Urbanísticas, y en la legislación aplicable y su desarrollo reglamentario.
- d) El pago de un canon por cuantía de un cinco (5) por ciento del coste de las obras a ejecutar, cuando se trate de edificaciones de naturaleza residencial, industrial, turística o de equipamiento. Dicha cuantía podrá ser elevada hasta un diez (10) por ciento mediante acuerdo específico del Ayuntamiento, al amparo de lo establecido en el artículo 62.3 del TRLOTENC. Este canon podrá ser satisfecho mediante cesión de suelo en los casos en los que así se convenga entre promotor y Ayuntamiento. Quedan exceptuadas del canon las edificaciones que se ejecuten mediante unidades de actuación delimitadas en asentamientos.

#### Art. 5.1.3 Segregaciones en suelo rústico.

- 1.- Las intervenciones de segregación, división o fraccionamiento de la propiedad de fincas o terrenos en suelo rústico están condicionadas al cumplimiento de las dimensiones mínimas de parcelas, según la categoría y el uso 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:
  - e) Los que tengan unas dimensiones inferiores o iguales a las determinadas como mínimas, salvo que se adquieran

simultáneamente con la finalidad de agruparlos y formar una nueva finca con las condiciones mínimas exigibles.

- f) Los de dimensiones inferiores al doble de las requeridas como mínimas, salvo que el exceso sobre éstas se agrupe en el mismo acto a terrenos colindantes formando una superficie superior a la mínima.
  - g) Los que tengan asignada una edificabilidad en función de la superficie y esté materializada toda la correspondiente a dicha superficie.
  - h) Los vinculados o afectados a las construcciones o edificaciones autorizadas sobre ellos, cuando la superficie que quedaría determinada como resto no permitiera dichas edificaciones o construcciones.
  - i) A los efectos precedentes, se establece como superficie mínima una hectárea, salvo que se establezca otra mayor por la normativa sectorial que determine la unidad mínima de cultivo. Se exceptúan de este régimen los asentamientos rurales, en donde la superficie mínima vendrá determinada por lo que establezca su ordenación pormenorizada.
- 3.- Con el fin de mantener la estructura catastral de los Asentamientos Rurales, no se admitirán las segregaciones y parcelaciones con aperturas de nuevas vías, ya sean de carácter privado o público, para el acceso a las diferentes viviendas, salvo que sirvan para la colmatación interior del asentamiento.

#### Art. 5.1.4 Prohibición y prevención de parcelaciones en suelo rústico

- 1.- Por la propia naturaleza del suelo rústico, quedan expresamente prohibidas las parcelaciones de terrenos, entendiendo 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.- Se presumirá la existencia de una parcelación en suelo rústico cuando en una finca matriz se realicen obras o marcas de subdivisión de la misma, o se sitúen elementos que hagan previsible su función en tal sentido, o cuando pueda deducirse la existencia de trazas de accesos comunes a lotes individuales inferiores en superficie a la parcela mínima que se establece en cada caso.
- 3.- Igualmente, se considerará que existe una parcelación con carácter urbanístico cuando presente al menos una de las siguientes manifestaciones:
  - a) Edificaciones con paredes ciegas.
  - b) Tener una distribución o forma parcelaria impropia para fines rústicos o distinta a las formas tradicionales de parcelación para usos agropecuarios en la zona en que se encuentre.
  - c) Existir publicidad en el terreno o en sus inmediaciones para la señalización de su existencia, localización o características, o anunciarlo mediante cualquier medio.
  - d) La consideración 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.
  - e) 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.

- f) El Secretario del 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. 5.1.5 Condiciones generales de los usos en suelo rústico

- 1.- En el presente artículo se establecen las condiciones generales de uso en el suelo rústico del municipio, debiendo cumplirse al propio tiempo las determinaciones aplicables específicamente a la categoría de suelo rústico de que se trate y el resto de las disposiciones contenidas en estas Normas Urbanísticas, las determinaciones de los instrumentos de ordenación de rango superior y las establecidas legal o reglamentariamente que sean de aplicación.
- 2.- En el capítulo siguiente se determina el objetivo de ordenación y el uso principal o característico de cada categoría de suelo rústico, señalándose los usos compatibles permitidos o autorizables en cada una de ellas, en las condiciones reguladas en las normas ambientales y en las del Plan Operativo.
- 3.- En cualquier caso, están prohibidos los usos en suelo rústico que comporten un riesgo significativo para la integridad de los valores objeto de protección de los espacios calificados por este Plan General como de Protección Ambiental. También están prohibidos, de forma genérica, los usos que sean contrarios al mantenimiento de la potencialidad productiva del suelo agrícola o que produzca erosión o pérdida de su calidad edafológica, así como el abandono de objetos o cualquier tipo de vertidos, salvo en los lugares que se establezcan expresamente para ello.
- 4.- Se conservarán los actuales caminos agrícolas y rurales, prohibiendo expresamente a los particulares la apertura de nuevos caminos o pistas, excepto aquellos relacionados con la actividad agropecuaria, los vinculados a usos autorizados o los



expresamente previstos en este Plan General, en Proyectos de Actuación Territorial o Calificaciones Territoriales.

- 5.- Para la realización de obras o actividades que lleven aparejadas movimientos de tierra con pendientes superiores al 15% o de volumen superior a 5.000 m<sup>3</sup>, los proyectos deberán incluir la documentación y estudios necesarios que incorporen las medidas correctoras suficientes para garantizar la ausencia de impacto negativo sobre la estabilidad o erosión del suelo.
- 6.- Quedan exceptuados de las condiciones precedentes los usos que se desarrollen en el ámbito de los Espacios Naturales Protegidos declarados legalmente, cuyo régimen viene determinado por su instrumento específico de ordenación.

#### Art. 5.1.6 Condiciones generales de la construcción, edificación suelo rústico

- 1.- La edificación en suelo rústico, cuando se permita y autorice, deberá siempre asegurar la preservación del carácter rural de esta clase de suelo y el específico de la categoría que corresponda, adoptando cuantas medidas sean precisas para minimizar los impactos negativos en el medio en el que se inserta.
- 2.- Todos los actos de edificación y uso del suelo rústico deben cumplir las disposiciones normativas que le son aplicables, el contenido de estas Normas y, en cualquier caso, las siguientes reglas:
  - a) En los lugares de paisaje abierto y natural, en las inmediaciones de las carreteras y en los caminos e itinerarios pintorescos o con interés visual, no podrá autorizarse la edificación o construcción que límite el campo visual o desfiguren sensiblemente la perspectiva. La altura máxima será de una planta y cuatro (4) metros, salvo en los asentamientos rurales y en los casos en que se determine expresamente una altura mayor o bien se justifique una altura mayor de la planta por necesitarlo el uso de que se trate.
  - b) No se autorizará la construcción que presente características tipológicas o soluciones estéticas propias de

las zonas urbanas y, en particular, las viviendas colectivas, la tipología definida como salón y vivienda, y los edificios que presenten paredes medianeras vistas, salvo en los asentamientos rurales en los que expresamente se admita alguna de tales soluciones tipológicas.

- c) Se prohíbe la colocación y el mantenimiento de anuncios, carteles, vallas publicitarias o instalaciones de características similares, permitiéndose exclusivamente la colocación de carteles indicativos o informativos con las características fijadas en su caso por la Ordenanza Municipal correspondiente y lo establecido al respecto en las Normas Ambientales del presente Plan General.
- d) Las construcciones deben armonizar con los edificios de notable valor arquitectónico o etnográfico que puedan estar situados en su entorno inmediato, así como con los aspectos característicos de la arquitectura rural o tradicional del asentamiento o conjunto en el que se ubiquen, de acuerdo a lo que establezca la correspondiente Ordenanza Municipal.
- e) Las construcciones o edificaciones deberán situarse en el lugar de la finca menos fértil o idóneo para el cultivo, salvo cuando provoquen un mayor efecto negativo, ambiental o paisajístico.
- f) Las edificaciones deben presentar todos sus paramentos exteriores y cubiertas totalmente terminados, con empleo en ellos de las formas y los materiales que menor impacto produzcan, así como de los colores tradicionales en la zona o, en todo caso, los que favorezcan en mayor medida la integración en el entorno inmediato y en el paisaje, estando prohibidos los reflectantes y no admitiéndose paredes sin revocar y pintar, ni los aleros con terminación de tejas.
- g) Las edificaciones deben tener el carácter de aisladas, salvo en los asentamientos rurales cuando no se determine tal exigencia, y ser adecuadas al uso y la explotación a los

que se vinculen, guardando estricta proporción con las necesidades de los mismos.

- h) Los cerramientos de las fincas o parcelas, salvo en los asentamientos rurales, no podrán ser ciegos por encima de un (1) metro de altura, pudiendo alcanzar una altura máxima de dos (2) metros, con materiales tipo verja, malla, seto o similares cuando por las características de la actividad exija tal protección, de acuerdo a lo que determinen las Ordenanzas Municipales y las Normas Ambientales del presente Plan General.
- i) Los muros de contención de tierra o de aterrazamientos serán de mampostería de piedra tradicional del entorno y tendrán una altura máxima de tres (3) metros, salvo que se justifique la necesidad de una altura mayor de acuerdo a lo establecido en las normas ambientales de este Plan General.
- j) Serán autorizables todas las obras de rehabilitación y restauración de las edificaciones e instalaciones que el Plan General señala para su protección o que se incluyan en el Catálogo de Protección, en las condiciones que se determinan en el mismo o en las que se contienen en estas Normas y en las correspondientes Ordenanzas Municipales.
- k) Sin perjuicio de lo expresado en los anteriores apartados y en las restantes disposiciones de estas Normas, las Ordenanzas Municipales de Edificación y de Urbanización podrán definir y concretar la regulación de las condiciones y determinaciones de las edificaciones e instalaciones permitidas en las diferentes categorías de suelo rústico, incluidas las condiciones estéticas, además de lo que establezcan las Directrices Sectoriales de Ordenación y los Planes Territoriales Especiales en materia de Suelo Agrario.
- l) Además serán de aplicación, en su caso, las condiciones y limitaciones que se contengan en el Proyecto de Actuación Territorial o en la Calificación territorial que habilite la

actuación, de acuerdo a lo expresado en el capítulo 4 del presente Título de estas Normas.

**Art. 5.1.7 Unidad de explotación o de producción**

A los efectos de la aplicación de estas Normas, se define como unidad de explotación o de producción aquella parcela, parte o conjunto de ellas, en que exista o se proponga el uso agropecuario unitario, por parte de particulares o empresas. Las construcciones o instalaciones admitidas en suelo agrícola quedarán necesariamente vinculadas a las unidades definidas.

## Capítulo 2 Régimen en las categorías de suelo rústico

### Art. 5.2.1 Régimen del Suelo Rústico de Protección Natural

- 1.- El objetivo general del régimen de usos e intervenciones en la categoría de Suelo Rústico de Protección Natural es garantizar la protección y conservación de los recursos naturales a ella vinculados, lo cual se concreta en lo siguiente:
  - a) La preservación de su estructura física, geomorfológica, forestal y paisajística, así como de los ecosistemas asociados, y -en su caso- de los bienes y elementos culturales existentes.
  - b) La mejora y recuperación del paisaje, incluyendo la eliminación tanto de los impactos existentes, especialmente los que afectan a la orografía natural, como de infraestructuras, construcciones y cualesquiera otros elementos artificiales fuera de uso o que resulten incompatibles con los objetivos generales.
  - c) Conservar y restaurar la flora autóctona existente, con la finalidad de evitar la erosión de los terrenos. Proteger la fauna autóctona.
  - d) Fomentar la articulación de un sistema de espacios interrelacionados que potencien la identidad del territorio en su conjunto, y su compatibilidad con las actividades tradicionales existentes, en los casos y con las condiciones que se determinen.
  - e) En el caso de los barrancos, garantizar la salvaguarda de la capacidad de los cauces naturales.
- 2.- El uso global característico es el de usos ambientales, cuya definición y categorización se establece en el capítulo 12 del Título Quinto de las Normas de Ordenación Pormenorizada, orientado preferentemente hacia la conservación y preservación natural y, en los ámbitos de los Espacios Naturales Protegidos declarados legalmente, la preservación de los valores objeto de declaración.
- 3.- No se admitirá ningún uso o actividad que pueda poner en peligro las características de los valores intrínsecos del espacio

de que se trate o no esté entre los siguientes que se señalan a continuación:

- a) Los usos ambientales, en cualquiera de sus categorías, especialmente, las siguientes actividades:
- Las obras de conservación y adecuación paisajística de los caminos existentes, que deberán atender a la restitución de las condiciones originales del área ocupada. Si dichas obras supusieran movimientos de tierras, deberá asegurarse la restitución de las condiciones previas, incluyendo en su caso la replantación de especies características.
  - Las obras de restitución paisajística, en lugares de extracciones y movimientos de tierras, debiendo devolver el paisaje a su forma original, incluyendo la repoblación según se indica en el apartado siguiente.
  - Las medidas de conservación ecológica y repoblación, debiendo la repoblación efectuarse sólo con especies autóctonas, debiendo estar promovida por entidades públicas.
  - La conservación de las actuales áreas agrícolas, siempre que dicha actividad no suponga ningún tipo de incompatibilidad con los fines de la protección, ni incurra en acciones expresamente prohibidas en estas Normas y en la legislación aplicable.
  - Las construcciones e instalaciones precisas para la conservación del espacio que se trate.
- b) El uso residencial, en su categoría de unifamiliar, sólo cuando se trate de rehabilitación del patrimonio arquitectónico o etnográfico, de acuerdo a lo dispuesto en el apartado 8 a) del artículo 66 del TRLOTENC. De las actuaciones necesarias para dar las adecuadas condiciones de habitabilidad a las viviendas, no se podrán derivar afecciones al suelo rústico colindante y, por lo tanto, aquellas como el acceso a la parcela, abastecimiento de agua, energía eléctrica, etc., habrán de cumplir el resto de determinaciones contempladas para esta categoría de Suelo Rústico.

- c) Los usos de equipamiento, el recreativo en la categoría de esparcimiento y ocio en espacios no adaptados.
  - d) Los usos de infraestructuras de servicio, que se delimiten en este Plan General o que provengan del planeamiento sectorial correspondiente.
  - e) El uso de infraestructuras de comunicaciones, que se delimiten en este Plan General o que provengan del planeamiento sectorial correspondiente, admitiéndose los miradores ligados a la infraestructura viaria, que deriven del Plan Especial Proyecto de Actuación o Calificación territorial correspondiente o que estén propuestos por este Plan General.
  - f) El uso agropecuario, en la subcategoría de agrícola tradicional, sólo para la conservación de las actuales áreas agrícolas, siempre que dicha actividad no suponga ningún tipo de incompatibilidad con los fines de la protección, ni incurra en acciones expresamente prohibidas en estas Normas y en la legislación aplicable. También es admisible la ganadería doméstica y las explotaciones apícolas, acordes con las determinaciones del planeamiento territorial especial de la actividad ganadera y la conservación de las actuales áreas agrícolas, siempre que dichas actividades no supongan ningún tipo de incompatibilidad con los fines de la protección, ni incurran en acciones expresamente prohibidas en estas Normas y en la legislación aplicable.
- 4.- Con carácter general, se prohíbe todo uso o subcategoría de uso no incluida entre los permitidos en el apartado 3 anterior, así como cualquier intervención relacionada con dichos usos no permitidos. Además también se prohíben las intervenciones que no respondan a los objetivos señalados en el apartado primero de este artículo o que no estén vinculadas con los usos determinados como principal o compatibles y las que pudieran suponer alteraciones del relieve original del terreno, de los sistemas asociados al mismo o degradación de sus valores naturales y, en especial, las siguientes:
- a) Las de segregación y parcelación urbanística.

- b) Las intervenciones sobre la flora y la fauna, como la tala de especies arbóreas o no arbóreas, salvo por motivos de conservación o restauración y siempre que estén contenidas en un proyecto formulado a tal efecto.
- c) Aquellas que pudieran significar peligro de erosión del suelo o poner en peligro la flora, fauna y equilibrio ecológico del lugar. Se incluyen aquí las repoblaciones desmedidas o con especies, vegetales o animales, ajenas a las del lugar, la liberación de gases y productos contaminantes o el empleo de productos químicos que puedan tener incidencia en el suelo o en el aire.
- d) Las de movimiento de tierra, salvo las de rehabilitación orográfica y las de aporte de tierra vegetal que sean estrictamente necesarias por motivos de conservación o para la continuidad de actividades agrícolas existentes.
- e) La roturación de nuevos suelos para uso agrícola, salvo que se trate de ampliación de finca de uso agrícola tradicional, en una magnitud no superior a la mitad de la superficie de cultivo original, sin perjuicio de lo establecido en los apartados b, c y d anteriores.
- f) Las intervenciones sobre la red viaria y de accesos, salvo las de conservación y mejora de los elementos existentes y, en el caso de los senderos, las de ampliación. En los barrancos se permitirá además su cruce por nuevos viarios mediante puentes.
- g) Todas las de instalaciones, pudiéndose admitir las siguientes, siempre que las acciones sean estrictamente necesarias y, en su caso, cumplan con las determinaciones de integración paisajística y ambiental de las infraestructuras establecidas en el capítulo 3 del Título III del PIOT.:
  - Los vallados de fincas agrícolas en producción si se regulan adecuadamente sus condiciones de integración paisajística.



- Las tuberías y canales en los barrancos; los tendidos eléctricos atravesando barrancos (pero no sus soportes) o laderas, siempre que se justifique su necesidad y la solución sea la de menor impacto de acuerdo a la correspondiente evaluación.
  - La colocación de soportes para antenas en montañas y laderas, siempre que las ubicaciones se correspondan con las señaladas en el plan de infraestructuras formulado a tal fin.
- h) Todas las de edificación, salvo las obras de rehabilitación, y restauración de inmuebles de interés patrimonial incluidos en los catálogos correspondientes o de inmuebles existentes, amparados en licencia, destinados a cualquiera de los usos permitidos en el apartado 3 anterior y las obras de demolición ejecutadas para eliminar impactos ambientales, ecológicos o paisajísticos.
- 5.- Con carácter general, se prohíbe el tránsito con vehículos a motor, que sólo es admisible en los viarios de circulación rodada.
- 6.- En los terrenos formados por barrancos, barranquillos y escorrentías, se determina como objetivo específico garantizar la salvaguarda de la capacidad natural de los cauces. Por ello, no se admitirá ningún uso que pueda conllevar la reducción de su caudal. Se prohíbe cualquier tipo de actividad, construcción, plantación o movimientos de tierras que pueda provocar la modificación física de los cauces o impedir el acceso a los mismos. Se pondrá especial cuidado en evitar derrumbes en los márgenes que puedan dar lugar a la obstaculización del libre discurrir de las aguas por el cauce. Los titulares de propiedades colindantes procurarán definir un correcto cerramiento al cauce público mediante muros de mampostería. Se admitirán tan sólo aquellas obras de interés público que tengan autorización previa del Consejo Insular de Aguas de Tenerife.

Las obras en los márgenes requerirán la previa autorización administrativa del Consejo Insular de Aguas, y se ajustarán a las determinaciones del Plan Hidrológico Insular.

**Art. 5.2.2 Régimen del Suelo Rústico de Protección Paisajística.**

- 1.- El objetivo general del régimen de usos e intervenciones en la categoría de Suelo Rústico de Protección Paisajística es garantizar la mejora y recuperación del paisaje, incluyendo la eliminación tanto de los impactos existentes, especialmente los que afectan a la orografía natural, como de infraestructuras, construcciones y cualesquiera otros elementos resulten incompatibles con los objetivos de ordenación.
- 2.- El uso global característico es el de usos ambientales, cuya definición y categorización se establece en el capítulo 12 del Título Quinto de las Normas de Ordenación Pormenorizada, orientado preferentemente hacia la preservación y recuperación del paisaje, tanto natural como antropizado.
- 3.- Se permiten, además de los usos pormenorizados del propio uso global característico, los siguientes, todos ellos definidos en el Título Quinto de las Normas de Ordenación Pormenorizada:
  - a) El uso residencial, en su categoría de unifamiliar, sólo cuando se trate de rehabilitación del patrimonio arquitectónico o etnográfico, de acuerdo a lo dispuesto en el apartado 8 a) del artículo 66 del TRLOTENC. De las actuaciones necesarias para dar las adecuadas condiciones de habitabilidad a las viviendas, no se podrán derivar afecciones al suelo rústico colindante y, por lo tanto, aquellas como el acceso a la parcela, abastecimiento de agua, energía eléctrica, etc., habrán de cumplir el resto de determinaciones contempladas para esta categoría de Suelo Rústico.
  - b) El uso turístico, en su categoría de turismo rural, sólo cuando se trate de rehabilitación del patrimonio arquitectónico o etnográfico, de acuerdo a lo dispuesto en el apartado 8 a) del artículo 66 en relación con el artículo 67.6 del TRLOTENC. De las actuaciones necesarias para dar las adecuadas condiciones de habitabilidad a las viviendas, no se podrán derivar afecciones al suelo rústico colindante y, por lo tanto, aquellas como el acceso a la parcela, abastecimiento de agua, energía eléctrica, etc., habrán de cum-

plir el resto de determinaciones contempladas para esta categoría de Suelo Rústico.

- c) Los usos de espacios libres públicos.
- d) Los usos de dotaciones, sólo en la categoría de cultural.
- e) Los usos de equipamiento, sólo en las categorías siguientes:
  - Cultural.
  - Recreativo de esparcimiento y ocio en espacios no adaptados.
  - Recreativo de esparcimiento y ocio en espacios adaptados, en este caso exclusivamente las áreas de acampada que resulten del Plan Territorial correspondiente.
  - Estación de servicio, en los bordes de las carreteras y en las condiciones que determine la legislación y el planeamiento territorial aplicable.
- f) Los usos de infraestructuras de servicio, que se delimiten en este Plan General o que provengan del planeamiento sectorial correspondiente. En esta categoría de suelo sólo serán admisibles las instalaciones para la captación de energías alternativas cuando provengan del planeamiento de desarrollo correspondiente del PIOT.
- g) Las infraestructuras de comunicaciones, que se delimiten en este Plan General o que provengan del planeamiento sectorial correspondiente, admitiéndose los miradores ligados a la infraestructura viaria, que deriven del Plan Especial Proyecto de Actuación o Calificación territorial correspondiente o que estén propuestos por este Plan General.
- h) El uso agropecuario, en la subcategoría de agrícola tradicional, sólo para la conservación de las actuales áreas agrícolas, siempre que dicha actividad no suponga ningún tipo de incompatibilidad con los fines de la protección, ni incurra en acciones expresamente prohibidas en estas Normas y en la legislación aplicable. También es admisible la ganadería doméstica y las explotaciones apícolas, acor-

des con las determinaciones del planeamiento territorial especial de la actividad ganadera y la conservación de las actuales áreas agrícolas, siempre que dichas actividades no supongan ningún tipo de incompatibilidad con los fines de la protección, ni incurran en acciones expresamente prohibidas en estas Normas y en la legislación aplicable.

- 4.- Con carácter general, se prohíbe toda intervención que pudiera suponer alteraciones del relieve original del terreno, de los sistemas asociados al mismo o degradación de sus valores paisajísticos. Las instalaciones podrán ser susceptibles de autorización, siempre que se justifique su adecuación con los objetivos del apartado primero o los usos principal o compatible. Así mismo, se podrán autorizar instalaciones de vallados, de elementos desmontables o de carácter provisional o las de tendidos o conducciones, siempre que estén amparadas en la preceptiva calificación territorial, proyecto o plan pertinente y sean conformes con las Normas Ambientales del presente Plan. Con carácter específico, se prohíben las intervenciones siguientes:
- a) Las de segregación y parcelación urbanística.
  - b) Las intervenciones sobre la flora y la fauna, como la tala de especies arbóreas o no arbóreas, salvo por motivos de conservación o restauración y siempre que estén contenidas en un proyecto formulado a tal efecto.
  - c) Aquellas que pudieran significar peligro de erosión del suelo o poner en peligro la flora, fauna y equilibrio ecológico del lugar. Se incluyen aquí las repoblaciones desmedidas o con especies, vegetales o animales, ajenas a las del lugar, la liberación de gases y productos contaminantes o el empleo de productos químicos que puedan tener incidencia en el suelo o en el aire.
  - d) Las de movimiento de tierra, salvo las de rehabilitación orográfica y las de aporte de tierra vegetal que sean estrictamente necesarias por motivos de conservación o para la continuidad de actividades agrícolas existentes.
  - e) La roturación de nuevos suelos para uso agrícola, salvo que se trate de ampliación de finca de uso agrícola

tradicional, en una magnitud no superior a la mitad de la superficie de cultivo original, sin perjuicio de lo establecido en los apartados b, c y d anteriores.

- f) Las intervenciones sobre la red viaria y de accesos, salvo las de conservación y mejora de los elementos existentes y, en el caso de los senderos, las de ampliación. En los barrancos se permitirá además su cruce por nuevos viarios mediante puentes.
  - g) Todas las de instalaciones, pudiéndose admitir las siguientes, siempre que las acciones sean estrictamente necesarias y, en su caso, cumplan con las determinaciones de integración paisajística y ambiental de las infraestructuras establecidas en el capítulo 3 del Título III del PIOT.:
    - Los vallados de fincas agrícolas en producción si se regulan adecuadamente sus condiciones de integración paisajística.
    - Las tuberías y canales en los barrancos; los tendidos eléctricos atravesando barrancos (pero no sus soportes) o laderas, siempre que se justifique su necesidad y la solución sea la de menor impacto de acuerdo a la correspondiente evaluación.
    - La colocación de soportes para antenas en montañas y laderas, siempre que las ubicaciones se correspondan con las señaladas en el plan de infraestructuras formulado a tal fin.
  - h) Todas las de edificación, salvo las obras de rehabilitación, y restauración de inmuebles de interés patrimonial incluidos en los catálogos correspondientes o de inmuebles existentes, amparados en licencia, destinados a cualquiera de los usos permitidos en el apartado 3 anterior y las obras de demolición ejecutadas para eliminar impactos ambientales, ecológicos o paisajísticos.
- 5.- Con carácter general, se prohíbe el tránsito con vehículos a motor, que sólo es admisible en los viarios de circulación rodada.

- 6.- En los terrenos formados por barrancos, barranquillos y escorrentías, se determina como objetivo específico garantizar la salvaguarda de la capacidad natural de los cauces. Por ello, no se admitirá ningún uso que pueda conllevar la reducción de su caudal. Se prohíbe cualquier tipo de actividad, construcción, plantación o movimientos de tierras que pueda provocar la modificación física de los cauces o impedir el acceso a los mismos. Se pondrá especial cuidado en evitar derrumbes en los márgenes que puedan dar lugar a la obstaculización del libre discurrir de las aguas por el cauce. Los titulares de propiedades colindantes procurarán definir un correcto cerramiento al cauce público mediante muros de mampostería. Se admitirán tan sólo aquellas obras de interés público que tengan autorización previa del Consejo Insular de Aguas de Tenerife.

Las obras en los márgenes requerirán la previa autorización administrativa del Consejo Insular de Aguas, y se ajustarán a las determinaciones del Plan Hidrológico Insular.

#### Art. 5.2.3 Régimen del Suelo Rústico de Protección Costera

- 1.- El objetivo general del régimen de usos e intervenciones en la categoría de Suelo Rústico de Protección Costera es la ordenación racional del litoral no urbanizado del municipio en términos acordes con su naturaleza y el marco de lo establecido en su normativa de protección constituida por la Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas, en cuanto a su Disposición Transitoria Tercera en su redacción dada por la Ley 53/2002, y su Reglamento para Desarrollo y Ejecución. Este objetivo general se concreta en:
- a) Asegurar la integridad del Dominio Público Marítimo-Terrestre, garantizando el uso público del mar, de su ribera y de la mayor parte del ámbito costero.
  - a) Garantizar la conservación de los ambientes más sensibles del medio marino insular, fomentando una política de protección activa de los mismos.
  - b) Regular la utilización del litoral y garantizar el aprovechamiento sostenido de sus recursos, estableciendo

un régimen de usos adecuado a sus características y capacidad de acogida, y las cautelas necesarias para evitar su degradación.

- c) Lograr que la distribución de los distintos usos e infraestructuras costeras alcance la máxima racionalidad a fin de optimizar el aprovechamiento colectivo de un recurso escaso, como es el espacio costero.
- 2.- El régimen de usos e intervenciones en el Suelo Rústico de Protección Costera es el que viene establecido con carácter pleno en la Ley de Costas y su Reglamento, cuyas determinaciones, sintetizadas en el Capítulo 2 del Título Sexto de estas Normas sobre protección del dominio público marítimo-terrestre, son de aplicación directa y prevalente.
- 3.- Será de aplicación, en su caso, el régimen transitorio contenido en la Ley de Costas, y en concreto lo dispuesto en el apartado 3 de la Disposición Transitoria Tercera, con la redacción dada por la Ley 53/2002, de 30 de diciembre.

#### Art. 5.2.4 Régimen del Suelo Rústico de Protección Agraria

- 1.- El uso global característico del Suelo Rústico de Protección Agraria es el que comprende las actividades propias de la agricultura y la ganadería, es decir, las incluidas en el uso característico Agropecuario, cuya definición y categorización se establecen en el capítulo 10 del Título Quinto de las Normas de Ordenación Pormenorizada, con las correspondientes instalaciones y construcciones vinculadas o relacionadas con la actividad principal.
- 2.- Se permiten, además de los usos pormenorizados del propio uso global característico, los que se establecen como compatibles para dicho uso en el capítulo mencionado en el apartado 1 anterior.

- 3.- Cuando el ejercicio de tales actividades suponga obras de explanación, de movimientos de tierra o de construcción o edificación, deberán contar con los pertinentes proyectos de ejecución de obras y de explotación e instalaciones, obtener la calificación territorial y las autorizaciones previas exigibles y la pertinente licencia.

#### Art. 5.2.5 Régimen del Suelo Rústico de Protección Minera

- 1.- El uso global característico es el de uso minero, cuya definición y categorización se establecen en el capítulo 11 del Título Quinto de las Normas de Ordenación Pormenorizada, con las correspondientes instalaciones y construcciones vinculadas o relacionadas con la actividad principal.
- 2.- Se permiten, además de los usos pormenorizados del propio uso global característico, los que se establecen como compatibles para dicho uso en el capítulo mencionado en el apartado 1 anterior.
- 3.- A través del Plan Territorial Parcial o Especial de ordenación de áreas extractivas, cuya formulación se prevé en el planeamiento insular, se establecerán las determinaciones complementarias que sean acordes con su objeto de declaración como suelo rústico de protección minera.
- 4.- El titular de la explotación minera vendrá obligado a costear una estación de control de la calidad atmosférica a ubicar en el entorno, de acuerdo a lo que en su caso establezca el Plan Territorial correspondiente.
- 5.- La explotación contará con cerramiento perimetral y adecuado tratamiento de sus bordes para garantizar su seguridad. Así mismo, mediante pantallas vegetales en sus bordes se conseguirá una mayor integración paisajística y ocultación de la explotación y la limitación de sus niveles sonoros.
- 6.- En el interior de la explotación sólo se levantarán las construcciones o instalaciones permanentes que sean imprescindibles para el ejercicio de los usos extractivos y de transformación del material extraído o bien las previstas en el Plan de Restauración. Se prohíbe expresamente cualquier



edificación, instalación o infraestructura (incluyendo tendidos eléctricos, viarios, construcciones y similares) que sirva al exterior del ámbito extractivo, salvo las que el propio proyecto técnico minero prevea para solucionar servidumbres existentes o aquellas señaladas en el Plan Especial de la actividad extractiva. En todo caso, se admitirá la apertura de pistas de acceso que resulten necesarias para la correcta operatividad de la explotación.

- 7.- La ocupación en planta de las construcciones e instalaciones no superará el cinco (5) por ciento de la superficie de la cantera. La altura de cualquier edificación o instalación no superará los tres (3) metros sobre la rasante de acceso.
- 8.- El ámbito adscrito a esta categoría deberá ser objeto de restauración mediante proyecto elaborado al efecto a cargo del promotor en el plazo máximo de seis meses a contar desde la entrada en vigor de este Plan, en el que se deberán prever, al menos, las medidas siguientes:
  - a) Acondicionamiento de la superficie del terreno, ya sea vegetal o de otro tipo.
  - b) Medidas para evitar la posible erosión.
  - c) Medidas de protección del paisaje.
  - d) Estudio de impacto ambiental de la explotación sobre los recursos naturales de la zona y medidas previstas para su protección.
  - e) Proyecto de almacenamiento de los residuos mineros que se generen y sistemas previstos para eliminar el deterioro ambiental por ese concepto.
- 9.- El incumplimiento por el promotor del deber establecido en el apartado anterior, habilita a la Administración para formular el proyecto de restauración a su costa e instar el cumplimiento de las medidas que contenga y, en su caso, la caducidad del título autorizatorio o concesional.

#### Art. 5.2.6 Régimen del suelo Rústico de Protección de Infraestructuras y de Equipamientos

- 1.- En el suelo rústico de Protección de Infraestructuras y de Equipamientos sólo se permiten los usos relativos a las infraestructuras de servicios y de comunicaciones y a los dotacionales y de equipamiento de que se trate, definidas y delimitadas por este Plan General, o por el planeamiento especial que se redacte para la ejecución de las mismas, en su caso. Dicho planeamiento especial podrá proponer la afección de los terrenos del entorno inmediato de dichas infraestructuras dotaciones y equipamientos, para lograr la protección y el correcto funcionamiento de las mismas. Tales Planes Especiales de Infraestructuras o Sistemas Generales podrán tener carácter urbanístico o territorial en función de su objeto o ámbito territorial.
- 2.- El régimen urbanístico del suelo rústico destinado a las distintas infraestructuras de servicio y de comunicaciones, y a dotaciones y equipamientos, será el que resulte de la aplicación de la legislación sectorial que las regule y del carácter público o privado de su titularidad.
- 3.- El uso global característico es el de infraestructuras de servicios o el de infraestructuras de comunicaciones, o bien el de usos dotacionales y de equipamientos, cuyas definiciones y categorizaciones se establecen en los capítulos 8, 9 y 7, respectivamente, del Título Quinto de las Normas de Ordenación Pormenorizada.
- 4.- Se permiten, además de los usos pormenorizados del propio uso global característico, los que se establecen como compatibles para dicho uso en el capítulo mencionado en el apartado 3 anterior.
- 5.- En caso de tratarse de infraestructuras de servicios o de comunicaciones sólo se permite la construcción, reconstrucción o ampliación de cualquier edificación o construcción relacionada con el uso característico y el específico de la infraestructura de que se trate, así como 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.

- 6.- Excepcionalmente, podrán autorizarse usos y obras de nueva implantación que no están amparados en los planes o proyectos a los que se refieren los apartados precedentes siempre que tengan carácter provisional y se realicen con materiales fácilmente desmontables. El otorgamiento de las licencias conllevará el deber de demolición o desmantelamiento de las obras y restauración de los terrenos y de su entorno sin indemnización, a requerimiento del órgano urbanístico actuante.
- 7.- Además, para la implantación de infraestructuras previstas como Sistemas Generales se aplicarán los artículos 141 a 147 del Reglamento de Gestión y Ejecución del Sistema de Planeamiento de Canarias, y los artículos 148 y 149 si se trata de Sistemas Locales. Cuando las actuaciones de infraestructuras sean autorizadas a través de Proyectos de Actuación Territorial o de Calificación Territorial se aplicarán respectivamente los artículos 196 a 198 y 199 a 201 del citado Reglamento.

#### Art. 5.2.7 Régimen del Suelo Rústico de Protección Hidrológica

- 1.- El uso característico de esta categoría de suelo rústico es el de espacio de protección de barranco para el drenaje superficial de las aguas a través del cauce natural de los mismos, de acuerdo a lo que establezca al respecto el Consejo Insular de Aguas de Tenerife, cuando proceda al establecimiento del deslinde del dominio público hidráulico o bien al informar el planeamiento de desarrollo del presente Plan General o Proyectos de Actuación Territorial.
- 2.- El régimen urbanístico del suelo rústico de protección Hidrológica será el que resulte de la aplicación de la legislación sectorial que regula el dominio público hidráulico y sus zonas de servidumbres y el que establezca, en su caso, el planeamiento territorial de aplicación.

- 3.- Son usos permitidos en esta categoría, los ambientales, tanto los de conservación como los de restauración y los científicos sobre los recursos naturales del medio físico ordenado.
- 4.- Se prohíben expresamente los usos industriales, terciarios, turísticos y residenciales. También se prohíbe cualquier tipo de actividad, construcción, plantación o movimiento de tierras que pueda provocar la alteración o modificación física de dichos cauces o impedir el acceso a los mismos. Tampoco se admitirá ningún uso que pueda deteriorar la calidad de las aguas o conllevar la reducción de su caudal, con el objetivo específico de salvaguardar la capacidad natural de desagüe de los cauces frente a avenidas correspondientes a periodos de retorno de 500 años.

#### Art. 5.2.8 Régimen de los Asentamientos Rurales

- 1.- El uso global característico es el residencial, en su categoría pormenorizada de residencial rural, cuya definición y categorización se establece en el capítulo 2 del Título Quinto de las Normas de Ordenación Pormenorizada.
- 2.- Siempre que se garantice el cumplimiento de la normativa sectorial aplicable y los instrumentos de planeamiento de rango superior, podrán autorizarse, además del uso residencial rural, los siguientes usos, todos ellos definidos en el Título Quinto de las Normas de Ordenación Pormenorizada:
  - a) El uso residencial, en su categoría de unifamiliar, sólo cuando se trate de rehabilitación del patrimonio arquitectónico o etnográfico, de acuerdo a lo dispuesto en el apartado 8a) del artículo 66 del TRLOTENC.
  - b) El uso turístico, en su categoría de turismo rural, sólo cuando se trate de rehabilitación del patrimonio arquitectónico o etnográfico, de acuerdo a lo dispuesto en el apartado 8a) del artículo 66 en relación con el artículo 67.6 del TRLOTENC.
  - c) El uso industrial y comercial, siendo sólo admisibles los industriales y comerciales preexistentes, o los vinculadas a las actividades agrarias, así como las artesanales en

cualquier caso, compatibles con la vivienda y las de los talleres compatibles con el uso residencial del inmueble. La superficie máxima de local será de 250 m<sup>2</sup>c.

- d) El uso industrial en la categoría de taller doméstico. Se limita a un máximo del 40% de la superficie construida de la edificación.
- e) Los usos de espacios libres públicos.
- f) Los usos de dotaciones, sólo en las categorías siguientes:
  - Docente.
  - Cultural.
  - Sanitario, en su subcategoría de consultorio médico.
  - Social asistencial.
  - Deportivo.
  - Recreativo de esparcimiento y ocio en espacios no adaptados.
- g) Los usos de equipamiento, sólo en las categorías siguientes:
  - Cultural.
  - Sanitario, en su subcategoría de consultorio médico.
  - Religioso.
  - Social asistencial.
  - Recreativo de esparcimiento y ocio en espacios adaptados y no adaptados.
- h) Los usos de infraestructuras de servicio, que se delimiten en este Plan General o que provengan el planeamiento sectorial correspondiente.
- i) Las infraestructuras de viario, que se delimiten en este Plan General o que provengan del planeamiento sectorial correspondiente.
- j) El uso agropecuario, sólo en las categorías siguientes:
  - Agrícola, en las subcategorías de mantenimiento de cultivos.

- Ganadero, sólo en la subcategoría de ganadería estabulada familiar existente, en las condiciones y con las limitaciones que determinan estas Normas, la legislación sectorial aplicable y la Ordenanza Municipal, que regule tales actividades.
- 3.- La delimitación de los diferentes ámbitos de Asentamientos Rurales se plasma en el Plano de Ordenación Estructural de Clasificación del Suelo y en los Planos correspondientes de ordenación pormenorizada, en los cuales se recogen, además, las determinaciones gráficas de ordenación pormenorizada de los Asentamientos Rurales, con definición del trazado de la red viaria, las alineaciones de las parcelas edificables, las zonas de edificación y alturas de la edificación y el uso que se determina.
- 4.- En la ficha correspondiente a cada uno de los Asentamientos Rurales, se establecen las superficies mínimas para el sistema local de dotaciones equipamientos y espacios libres, sin perjuicio de la regulación contenida en estas Normas. Las reservas de suelo para tales dotaciones y espacios libres públicos, se determina en cada ficha, con una superficie mínima del cincuenta (50) por ciento de la requerida legalmente para los planes parciales, según establece la Directriz 63.2.d) de las Directrices de Ordenación General, aprobadas por Ley 19/2003, de 14 de abril. Para su ejecución se estará a lo expresado en cada ficha, en atención a lo dispuesto en los artículos 97, b) y 145 del TRLOTENC, y en los preceptos del Reglamento de Gestión y Ejecución del Sistema de Planeamiento de Canarias que resulten de aplicación en cada caso.

#### Art. 5.2.9 Régimen del Suelo Rústico de Protección Territorial

- 1.- El objetivo general del régimen de usos e intervenciones en la categoría de Suelo Rústico de Protección Territorial es albergar actuaciones de interés general y carácter territorial que requieran su emplazamiento en suelo rústico, para la implantación de usos dotacionales, de equipamiento o de infraestructuras de servicio de acuerdo a lo establecido en las determinaciones específicas recogidas en las presentes Normas y en la normativa urbanística aplicable.

- 2.- Se incluyen en esta categoría los terrenos que en el modelo de ordenación no ostentan una vocación específica, que exija la protección de sus valores naturales o productivos, ni forman parte del sistema de núcleos urbanos. Serán destinados a acoger dotaciones, equipamientos o instalaciones para el servicio de las actividades predominantes en el territorio circundante o en los núcleos de población cercanos.
- 3.- Se permiten, en cada caso, además de los usos pormenorizados del propio uso global característico correspondiente, los siguientes, todos ellos definidos en el Título Quinto de las Normas de Ordenación Pormenorizada:
  - a) El uso industrial en todas sus categorías, cuando la instalación no sea compatible con el suelo residencial, debiendo, en todo caso, cumplir con la legislación y el planeamiento sectorial que resulte de aplicación, debiendo ampararse en proyecto de actuación territorial en los casos previstos en el artículo 67.2 del TRLOTENC.
  - b) Los usos de espacios libres públicos.
  - c) Los usos de infraestructuras de servicio, que se delimiten en este Plan General o que provengan del planeamiento sectorial correspondiente.
  - d) Las infraestructuras de viario, que se delimiten en este Plan General o que provengan del planeamiento sectorial correspondiente.
  - e) El uso agropecuario.
- 4.- En esta categoría se podrán admitir las siguientes intervenciones:
  - a) Los usos existentes, con sus construcciones e instalaciones, que sean compatibles con el objetivo señalado en el apartado anterior o respondan a fines de interés general de carácter dotacional o de equipamiento, o que presten un servicio público o de uso colectivo.
  - b) Proyectos de Actuación Territorial para la implantación de establecimientos turísticos con equipamiento complementario y centros recreativos destinados a actividades de ocio y deportivas, de acuerdo con las

condiciones establecidas legalmente y permitidas en el Plan Territorial Especial de Ordenación Turística Insular de Tenerife y en estas Normas.

5.- Además, son autorizables, sin necesidad de Proyecto de Actuación Territorial, las siguientes actuaciones:

- a) Actuaciones territoriales de interés general de nueva implantación que tengan carácter de equipamiento estructurante o sistema general, siempre que su ordenación pormenorizada esté prevista expresamente en el presente Plan General o en el planeamiento de desarrollo. En todo caso, deberán ajustarse a las condiciones establecidas en el capítulo siguiente para actuaciones singulares en suelo rústico y destinarse a alguno de los usos establecidos en el artículo 5.4.4. de estas Normas, establecidos entre las condiciones sustantivas para los Proyectos de Actuación Territorial y, en su caso, a Planes Especiales, que les afecten.
- b) Usos y obras de nueva implantación que tengan carácter provisional y se realicen con materiales fácilmente desmontables. El otorgamiento de las licencias conllevará el deber de demolición o desmantelamiento de las obras y restauración de los terrenos y de su entorno sin indemnización, a requerimiento del órgano urbanístico actuante.



### Capítulo 3 Condiciones de las actuaciones en suelo rústico

#### Art. 5.3.1 Actuaciones de interés general en suelo rústico

- 1.- En el suelo rústico podrán autorizarse Actuaciones de interés general y de relevancia territorial, para usos recreativos, turísticos, dotacionales y de equipamientos, ya sea por habilitación expresa en aplicación de estas Normas o mediante Proyectos de Actuación Territorial, previas las autorizaciones y licencias pertinentes y de conformidad con lo dispuesto en estas normas, en las contenidas en el Plan Operativo en el planeamiento territorial, en las Directrices de Ordenación general y sectorial y en la legislación aplicable.
- 2.- El régimen urbanístico de los ámbitos de suelo rústico destinado a tales Actuaciones será, por tanto, el que resulte de la legislación urbanística, de la sectorial que sea de aplicación, del planeamiento insular -en su caso- y de las determinaciones que contienen estas Normas y las del Plan Operativo, en relación a cada uno de los usos autorizables y a las condiciones en que éstos se permitan.
- 3.- Si la actividad autorizada fuera de campamento turístico se regulará por lo contemplado en las normas del Plan Operativo para tal uso y lo dispuesto en la legislación sectorial de aplicación y en su desarrollo reglamentario.

#### Art. 5.3.2 Condiciones de las edificaciones e instalaciones para la actividad agropecuaria

Las edificaciones e instalaciones vinculadas a la actividad agropecuaria deberán cumplir las disposiciones de la legislación sectorial que le sean de aplicación, la regulación de las actividades clasificadas, en su caso, así como las determinaciones de estas Normas que resulten aplicables y las especificaciones que se expresan en los números siguientes.

#### Art. 5.3.3 Condiciones de la edificación de equipamientos y dotaciones en suelo rústico

Además de las otras condiciones establecidas en estas Normas y de las determinadas en la legislación urbanística y en la normativa sectorial que sea de aplicación, las edificaciones de equipamientos y dotaciones que se construyan en suelo rústico, deberán cumplir las condiciones de las Normas de Ordenación Pormenorizada del Plan Operativo para el uso específico dotacional o de equipamiento al que se destinen las instalaciones, además de las de carácter general:

#### Art. 5.3.4 Condiciones de las Infraestructuras de servicios en suelo rústico

- 1.- Los parámetros, condiciones, requisitos y procedimientos para autorizar las edificaciones de Infraestructuras de servicios en suelo rústico serán los establecidos en la legislación urbanística y en la sectorial que corresponda, sin perjuicio del cumplimiento de lo regulado en los números siguientes y en las Normas de Ordenación Pormenorizada del Plan Operativo.
- 2.- Las edificaciones de depuración de agua y las análogas que pudieran implantarse en el suelo rústico deberán tener una franja de protección en todo su perímetro del ancho que se determine en la normativa sectorial o en el planeamiento territorial aplicable.
- 3.- Todas las especificaciones de los números anteriores serán incrementadas -en su caso- conforme a las que resulten más restrictivas de las establecidas por la normativa específica de cada una de las Infraestructuras de servicios. Las Ordenanzas Municipales de Edificación y de Urbanización podrá también desarrollar, concretar o ampliar los parámetros, condiciones y requisitos establecidos en este artículo.

## Capítulo 4 **Condiciones complementarias para los Proyectos de Actuación Territorial**

### Art. 5.4.1 Objeto de las condiciones complementarias

En cumplimiento de la legislación urbanística, se regulan en este capítulo las condiciones complementarias al régimen general establecido para el suelo rústico en este Título, que deben servir de base para la aprobación de los Proyectos de Actuación Territorial y garantizar su armónica integración en el modelo de ordenación municipal elegido.

### Art. 5.4.2 Régimen general de los Proyectos de Actuación Territorial

Los Proyectos de Actuación Territorial que se pretendan implantar en el municipio de Santa Cruz de Tenerife deberán cumplir las siguientes condiciones de carácter general:

- a) Ajustarse a las determinaciones de directa aplicación establecidas por la legislación urbanística, según se trate de Proyectos de Actuación Territorial de gran trascendencia territorial o estratégica o de Proyectos de Actuación Territorial de pequeña dimensión o escasa trascendencia territorial.
- b) Cumplir las determinaciones de las Directrices de Ordenación General y las sectoriales, en su caso, del Plan Insular de Ordenación de Tenerife y del resto de instrumentos de ordenación de rango superior en lo que respecta a la admisibilidad de proyectos en suelo rústico.

### Art. 5.4.3 Limitación de Proyectos de Actuación Territorial en suelo de protección ambiental

- 1.- Quedan prohibidos los Proyectos de Actuación Territorial en todas las categorías de suelo rústico de protección ambiental.
- 2.- Para la admisión de actuaciones territoriales de interés general en terrenos determinados con una categoría de suelo rústico dentro de las de protección ambiental, se requiere el cambio de

categoría a una no incluida entre las de protección ambiental, mediante el pertinente proceso de Revisión parcial del Plan General con carácter previo a la tramitación del Proyecto de Actuación Territorial o, en su caso, la previsión expresa del correspondiente Plan Rector o Plan Especial o bien Plan Territorial en desarrollo del Plan Insular de Ordenación de Tenerife.

**Art. 5.4.4 Condiciones de carácter sustantivo de los Proyectos de Actuación Territorial.**

- 1.- En función del uso y características de la actuación a implantar en suelo rústico, se consideran compatibles los siguientes proyectos:
  - a) Los inmuebles de iniciativa privada que se adscriban a la categoría de equipamiento y que deban localizarse al exterior de áreas urbanas, específicamente, los destinados a la prestación de servicios sociales a colectivos desfavorecidos o precisados de atención preferente, de acuerdo a los criterios de la normativa específica de servicios sociales.
  - b) Las instalaciones adscritas a los usos recreativos en espacios edificados y complejos recreativos, que cumplan servicios dotacionales o de equipamiento, cuya superficie construida accesible por el público no sea mayor de mil (1.000) metros cuadrados ni tenga una capacidad superior a quinientas (500) personas.
  - c) Las instalaciones o complejos deportivos de uso abierto al público o de utilidad comunitaria o círculos indeterminados de personas.
  - d) Las instalaciones que alberguen proyectos de carácter ambiental, tales como los usos de conservación ambiental -que tienen por objeto el mantenimiento de los elementos bióticos y abióticos del medio, así como de los procesos ecológicos y los de vigilancia ambiental- los usos científicos sobre los recursos naturales – centros de experimentación e investigación - y los usos de educación

ambientales como aulas de la naturaleza, granjas-escuela y centros de visitantes-.

- e) Las instalaciones permanentes vinculadas directamente al servicio de sistemas generales existentes pero que tengan carácter de equipamiento, tales como áreas de servicio de carreteras, cuando no puedan ser habilitadas a través de Calificación Territorial conforme al artículo 67.5, e) del TRLOTENC.
  - f) Las instalaciones que tengan como uso principal o característico el industrial, cuando se trate de alguna de las actuaciones referidas en la letra b) del artículo 67.2 del TR LOTENC.
- 2.- Los Proyectos deben contener usos que no generen residuos de efectos contaminantes, y en todo caso, usos y actividades que garanticen una adecuada gestión de los mismos, bien directamente en el lugar donde se generan mediante instalación de depuradoras, o bien indirectamente por medio de un gestor autorizado, en cumplimiento de la Ley 1/1999, de 29 de enero, de Residuos de Canarias, así como la Ley 12/1990 de 26 de julio, de Aguas; y de los Planes Territoriales que resulten de aplicación.
- 3.- El promotor viene obligado a pagar al Ayuntamiento un canon fijado del 5% a partir del coste de ejecución material de las edificaciones de naturaleza residencial, industrial, turística o de equipamiento cuya ejecución se incluya en el Proyecto, de acuerdo a lo que establezca al respecto la correspondiente Ordenanza Municipal.

#### Art. 5.4.5 Condiciones de carácter formal de los Proyectos de Actuación Territorial

- 1.- Todo proceso de tramitación de un Proyecto de Actuación Territorial debe respetar los siguientes criterios generales:
- 2.- Con carácter complementario a lo que reglamentariamente se establezca y a lo exigido en el apartado 1.A, a) del artículo 62.4 del TR LOTENC, se establece como contenido y

procedimiento de los Proyectos de Actuación Territorial, las siguientes condiciones:

- a) Características básicas de la actuación que se pretenda, entre las que se incluirán los usos globales, dimensiones aproximadas (extensión del suelo y superficie edificada, capacidad de servicio) y cualesquiera otros significativos.
- b) El estudio de la capacidad de carga del entorno en que se sitúa y de los recursos que utiliza o consume y la justificación de la viabilidad y conveniencia de la implantación desde el punto de vista ambiental.
- c) Las determinaciones de inserción de la actuación en el modelo de ordenación, asegurando que la actuación es compatible con el mismo.
- d) El estudio de la capacidad de las infraestructuras (en especial la viaria, de transportes, de suministro de energía eléctrica, de suministro de agua potable y de saneamiento) para soportar la nueva implantación.

#### Art. 5.4.6 Condiciones morfológicas y estéticas de los Proyectos de Actuación Territorial

Complementariamente al resto de las condiciones, las edificaciones vinculadas a los Proyectos de Actuación Territorial deberán cumplir las siguientes condiciones estéticas y morfológicas:

- a) No exceder en su altura de las dos (2) plantas sobre el terreno natural en todo punto de la edificación, o su equivalente numérico de nueve (9) metros de altura.
- b) Se ejecutarán perfectamente los acabados mediante materiales no perecederos y de fácil conservación, de carácter natural, o similares, en colores asimilables al entorno de manera que favorezcan una mejor integración en el paisaje, evitando así mismo los materiales reflectantes.
- c) Se garantizará el desmantelamiento en caso de abandono de la actividad o si desapareciese la necesidad que le dio

origen, recuperando el paisaje natural anterior en la medida de lo posible.

- d) El estudio del impacto visual por la actuación se valorará desde los puntos de vista más comunes y transitados, incluso cuando estos fueran exteriores al propio municipio, para incluir, si fuera preciso, las medidas correctoras posibles.

## TÍTULO SEXTO. RÉGIMEN APLICABLE A LOS BIENES DE DOMINIO PÚBLICO

### Capítulo 1 Disposiciones generales sobre bienes de dominio público

#### Art. 6.1.1 Objeto de la regulación sobre bienes de dominio público

Se recogen en este Título las determinaciones de carácter normativo que regulan la protección y las medidas protectoras precisas de los bienes de dominio público situados en el municipio, de acuerdo a la normativa sectorial concerniente.

#### Art. 6.1.2 Bienes de dominio público o demaniales

- 1.- Son bienes y derechos de dominio público los que, siendo de titularidad pública, se encuentren afectados al uso general o al servicio público, así como aquellos a los que una ley otorgue expresamente el carácter de demaniales.
- 2.- Son bienes de dominio público estatal, en todo caso, los mencionados en el artículo 132.2 de la Constitución.
- 3.- Los bienes y derechos de dominio público se registrarán por las leyes y disposiciones especiales que les sean de aplicación y, a falta de normas especiales, por la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, de Patrimonio de las Administraciones Públicas y las disposiciones que la desarrollen o complementen. Las normas generales del derecho administrativo y, en su defecto, las normas del derecho privado, se aplicarán como derecho supletorio.
- 4.- A los efectos de recoger su régimen de protección, se establecen determinaciones específicas para los siguientes bienes demaniales: costas, aguas, puertos, carreteras, ferrocarriles, yacimientos arqueológicos y minas; sin perjuicio de la presencia de otros bienes de dominio público declarados expresamente o que adquieren tal condición por la prestación de un servicio público, cuyo régimen vendrá determinado por la normativa reguladora del bien de que se trate.



#### Art. 6.1.3 Principios relativos a los bienes y derechos de dominio público

La gestión y administración de los bienes y derechos demaniales por las Administraciones públicas se ajustarán a los siguientes principios:

- a) Inalienabilidad, inembargabilidad e imprescriptibilidad.
- b) Adecuación y suficiencia de los bienes para servir al uso general o al servicio público a que estén destinados.
- c) Aplicación efectiva al uso general o al servicio público, sin más excepciones que las derivadas de razones de interés público debidamente justificadas.
- d) Dedicación preferente al uso común frente a su uso privativo.
- e) Ejercicio diligente de las prerrogativas que la presente ley u otras especiales otorguen a las Administraciones públicas, garantizando su conservación e integridad.
- f) Identificación y control a través de inventarios o registros adecuados.
- g) Cooperación y colaboración entre las Administraciones públicas en el ejercicio de sus competencias sobre el dominio público.

## Capítulo 2 **Bienes de dominio público marítimo-terrestre**

### Art. 6.2.1 Normativa sectorial aplicable en materia de costas

El régimen de protección del litoral se contiene con carácter de regulación básica por la Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas y su Reglamento para Desarrollo y Ejecución de la Ley, aprobado por Real Decreto 1471/1989, de 1 de diciembre. Además, será de aplicación la ley Ley 7/2009, de 6 de mayo, de modificación del Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias sobre declaración y ordenación de áreas urbanas en el litoral canario.

### Art. 6.2.2 Ámbito de aplicación del régimen de protección de costas

La protección de las costas abarca la zona de dominio público marítimo-terrestre -tal y como se define en el artículo 3 y siguientes de la Ley de Costas- y la de sus zonas contiguas, constituidas por las servidumbres de protección, tránsito y acceso al mar.

### Art. 6.2.3 Régimen del dominio público marítimo-terrestre

- 1.- Por mandato constitucional y de acuerdo a lo establecido en el artículo 3 de la Ley de Costas, el dominio público marítimo-terrestre viene constituido por la ribera del mar, que comprende la zona marítimo-terrestre y las playas. Por mandato legal, constituyen dominio público marítimo terrestre los bienes relacionados en los artículos 4 y 5 de la Ley de Costas.
- 2.- La determinación del dominio público marítimo-terrestre se recoge en el deslinde practicado y aprobado por la Administración del Estado. La línea de deslinde del dominio público marítimo-terrestre viene recogida en la documentación gráfica del presente Plan General.
- 3.- La utilización del dominio público marítimo-terrestre será libre, pública y gratuita para los usos comunes y acordes con la naturaleza de aquél, tales como pasear, estar, bañarse y otros actos semejantes que no requieran obras e instalaciones de

ningún tipo y que se realicen de acuerdo con las normas en materia de costas.

- 4.- Los usos que tengan especiales circunstancias de intensidad, peligrosidad o rentabilidad y los que requieran la ejecución de obras e instalaciones sólo podrán ampararse en la existencia de reserva, adscripción y autorización o concesión, debiendo cumplir los requisitos que se establecen al efecto en el artículo 32 de la Ley de Costas.
- 5.- Están sujetas a previa autorización administrativa las actividades en las que, aun sin requerir obras e instalaciones de ningún tipo, concurren circunstancias especiales de intensidad, peligrosidad o rentabilidad, así como la ocupación del dominio público marítimo-terrestre con instalaciones desmontables o con bienes muebles, debiendo adecuarse a las reglas establecidas en los artículos 51 y siguientes de la Ley de Costas.
- 6.- Toda ocupación de los bienes de dominio público marítimo-terrestre con obras o instalaciones no desmontables estará sujeta a previa concesión otorgada por la Administración del Estado. Las condiciones de otorgamiento y el régimen concesional se regulan en el Capítulo V del Título III de la Ley de Costas.

#### Art. 6.2.4 Servidumbre de protección del dominio público marítimo terrestre

- 1.- La servidumbre de protección recae sobre una zona de cien (100) metros medidos tierra adentro desde el límite interior de la ribera del mar, según establece el artículo 23 de la Ley de Costas y sin perjuicio de las reglas de régimen transitorio reseñadas en el artículo 6.2.7, siendo también de aplicación lo que se derive de la Ley 7/2009, de 6 de mayo, de modificación del Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias sobre declaración y ordenación de áreas urbanas en el litoral canario.
- 2.- La delimitación de la zona de servidumbre de protección viene recogida en la documentación gráfica del presente Plan General.

- 3.- En la zona de servidumbre de protección están prohibidos los usos que se establecen en el apartado 1 del artículo 25 de la Ley de Costas. Con carácter ordinario, sólo se permitirán en esta zona las obras, instalaciones y actividades que, por su naturaleza no puedan tener otra ubicación o presten servicios necesarios o convenientes para el uso del dominio público marítimo-terrestre, así como las instalaciones deportivas descubiertas, precisando al efecto de autorización otorgada por la Administración competente de la Comunidad Autónoma.
- 4.- 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.

#### Art. 6.2.5 Servidumbre de tránsito en la costa

La servidumbre de tránsito recae sobre una franja de seis (6) metros, medidos tierra adentro a partir del límite interior de la ribera del mar, según establece el artículo 27 de la Ley de Costas. Esta zona deberá dejarse permanentemente expedita para el paso público peatonal.

#### Art. 6.2.6 Servidumbre de acceso al mar

- 1.- De acuerdo al artículo 28 de la Ley de Costas, la servidumbre de acceso público y gratuito al mar recae sobre los terrenos colindantes o contiguos al dominio público marítimo-terrestre, en la longitud y anchura que demanden la naturaleza y finalidad del acceso.
- 2.- No se permitirán en ningún caso obras o instalaciones que interrumpen el acceso al mar sin que se proponga por los interesados una solución alternativa que garantice su efectividad en condiciones análogas a las anteriores, a juicio de la Administración del Estado.

**Art. 6.2.7 Régimen transitorio aplicable a la zona litoral**

- 1.- En el marco de lo que establece la Disposición Transitoria Novena del Reglamento para Desarrollo y Ejecución de la Ley de Costas, los suelos clasificados como urbanos, urbanizables ordenados o suelo de asentamiento rural a la entrada en vigor de la Ley de Costas, estarán sujetos a las servidumbres establecidas en ella, con la salvedad de que la anchura de la servidumbre de protección será de veinte (20) metros. En la documentación gráfica del presente Plan General se delimitan los terrenos donde la anchura de la servidumbre se reduce a veinte (20) metros.
- 2.- Las obras o instalaciones construidas con anterioridad a la Ley de Costas, sin la autorización o concesión exigible con arreglo a la legislación de costas entonces vigente serán demolidas cuando no proceda su legalización por razones de interés público.
- 3.- De acuerdo a la Disposición Transitoria Cuarta.2 de la Ley de Costas, en las obras e instalaciones legalizadas o construidas al amparo de licencia municipal anteriores a la entrada en vigor de la citada Ley que resulten contrarias a sus disposiciones, se aplicarán las siguientes reglas:
  - a) Si ocupan terrenos de dominio público marítimo-terrestre, serán demolidas al extinguirse la concesión.
  - b) Si se emplazan en la servidumbre de protección podrán realizarse, previa autorización de la Administración competente de la Comunidad Autónoma, obras de reparación y mejora que no impliquen aumento de volumen de la construcción existente.

### Capítulo 3 Bienes de dominio público hidráulico

#### Art. 6.3.1 Normativa sectorial aplicable en materia de aguas

- 1.- El régimen de protección de aguas se contiene en la Ley canaria 12/1990, de 26 de julio, de Aguas de Canarias y sus Reglamentos para Desarrollo y Ejecución, especialmente, el Reglamento del Dominio Público Hidráulico aprobado por Decreto 86/2002 y el Reglamento de Control de Vertidos aprobado por Decreto 276/1993.
- 2.- De acuerdo con lo establecido en la Disposición Adicional Tercera de la Ley de Aguas canaria, en todo lo no regulado por la citada Ley y sus reglamentos de desarrollo se aplicará la legislación de aguas del Estado.
- 3.- En desarrollo de la Ley de Aguas y con rango superior al presente Plan, se aplica el Plan Hidrológico Insular de Tenerife.

#### Art. 6.3.2 Dominio público hidráulico

- 1.- La protección de las aguas abarca las aguas terrestres superficiales y subterráneas, cualquiera que sea su origen, natural o industrial, según la definición recogida en el artículo 1 de la Ley de Aguas de Canarias.
- 2.- Los objetivos de protección de aguas, cauces y terrenos acuíferos se ajustará a los objetivos contemplados en el artículo 56 de la Ley de Aguas de Canarias.
- 3.- Además de las aguas terrestres y superficiales, integran también el dominio público hidráulico los cauces de los barrancos que se prolonguen desde cualquier divisoria de cuenca hasta el mar, sin solución de continuidad, y aquellos que se hubieran adscrito al régimen demanial, según establece el artículo 58.2 de la Ley de Aguas de Canarias.
- 4.- El otorgamiento y régimen de las concesiones y autorizaciones en el dominio público hidráulico se ajustará a lo dispuesto en el Capítulo II del Título V de la Ley de Aguas de Canarias.

### Art. 6.3.3 Zonas de servidumbre hidráulica

- 1.- El régimen de las servidumbres hidráulicas es el de la legislación general del Estado, con las siguientes especificidades establecidas en el artículo 111 de la Ley de Aguas de Canarias:
  - a) La servidumbre de acueducto, que podrá ser impuesta al objeto de lograr una mayor eficiencia en el sistema insular de trasvases.
  - b) La zona de servidumbre de los cauces públicos en los barrancos, que se extenderá hasta el terreno practicable próximo que permita el acceso al cauce, aún cuando la distancia al mismo supere los cinco (5) metros lineales.
- 2.- De acuerdo con lo establecido en el artículo 110 de la Ley de Aguas, el Consejo Insular de Aguas de Canarias podrá imponer las servidumbres forzosas que resulten de la planificación y actuaciones hidrológicas, correspondiendo al afectado el abono de la pertinente indemnización.

## Capítulo 4 Bienes de dominio público portuario

### Art. 6.4.1 Normativa sectorial aplicable en materia de puertos

- 1.- El régimen de uso y protección de los puertos del estado viene regulado en la Ley 27/1992, de 24 de noviembre, de Puertos del Estado y de la Marina Mercante modificada por Ley 48/2003 de 26 de noviembre, según la cual, son de titularidad estatal los puertos declarados de interés general. En el Anexo de la Ley Estatal de Puertos, se declara de interés general el puerto de Santa Cruz de Tenerife.
- 2.- Los espacios portuarios de competencia de la Comunidad Autónoma de Canarias vienen regulados por la Ley 14/2003, de 8 de abril, de Puertos de Canarias, constituidos por los puertos, infraestructuras e instalaciones portuarias que, situados en la ribera del mar, dentro de su territorio, presten o permitan la realización de operaciones de tráfico portuario, presten servicios a las actividades pesqueras, deportivas o náutico-recreativas, o bien sirvan de apoyo a urbanizaciones marítimo-terrestres, siempre que no estén declarados de interés general del Estado.

### Art. 6.4.2 Dominio público portuario

El dominio público portuario estatal se integra por:

- a) Las aguas marítimas, terrenos, obras e instalaciones fijas de los puertos de competencia de la Administración del Estado.
- b) El dominio público marítimo-terrestre afecto a los puertos e instalaciones portuarias de titularidad estatal.
- c) Los espacios de dominio público marítimo-terrestre que sean necesarios para el ejercicio por la Comunidad Autónoma de Canarias de las competencias reguladas en la Ley de Puertos de Canarias deberán ser objeto de adscripción por la Administración del Estado.



#### Art. 6.4.3 Zona de servicio del puerto

La zona de servicio del Puerto, que incluye en todo caso el dominio público portuario, viene constituida por el conjunto de espacios e instalaciones precisos para el desarrollo de la actividad portuaria y se conforma por:

- a) Las superficies de tierra y agua necesarias para la ejecución de la actividad portuaria.
- b) Las superficies destinadas a tareas complementarias de actividad portuaria.
- c) Las zonas de reserva que garanticen la posibilidad de desarrollo futuro de la actividad.

#### Art. 6.4.4 Planificación de la zona portuaria

- 1.- La zona de servicio del Puerto, conforme a la delimitación actualmente vigente, se califica por el Plan General como sistema general portuario.
- 2.- La ordenación del Puerto de Santa Cruz de Tenerife se desarrolla en el Plan Especial de Ordenación del Puerto y en sus documentos de modificación o revisión, así como en el planeamiento que se formule para la ordenación detallada específica de ámbitos concretos. La formulación de dichos instrumentos y proyectos compete a la Autoridad Portuaria y su tramitación y aprobación al Ayuntamiento de Santa Cruz de Tenerife, de conformidad con el procedimiento establecido en el artículo 18 de la Ley de Puertos del Estado.

Las determinaciones del presente PGO que afecten a la zona de servicio del Puerto en áreas que, de acuerdo al Plan de Utilización de los Espacios Portuarios del Puerto de Santa Cruz de Tenerife, tuvieran asignado alguno de los usos portuarios definidos en la legislación portuaria aplicable, tendrán carácter meramente indicativo; aplicándose como Recomendación las relativas al sistema general de la Vía del Litoral, según lo establecido en el Plan Territorial Especial de Ordenación del Sistema viario del Área Metropolitana de Tenerife.

Las determinaciones que afecten a la zona de servicio portuaria en áreas con usos no portuarios tienen carácter indicativo y se

condicionan a su compatibilidad con las determinaciones establecidas en la Revisión del Plan Especial del Puerto.

- 3.- Los Proyectos de ejecución de actuaciones concretas en los ámbitos donde así se determine, tienen la consideración de Proyectos de ejecución de sistemas generales, pudiendo contener las adaptaciones y los ajustes que requiera la ejecución material de la ordenación que desarrollen.
- 4.- Los convenios interadministrativos de colaboración incluidos en el Anexo de convenios del Plan Operativo, se consideran documentos complementarios de la planificación del sistema general portuario, a efectos de la aplicación efectiva de los criterios y directrices que contengan.
- 5.- Los puertos de competencia autonómica se planificarán a través del Plan de Puertos e Instalaciones Portuarias del litoral de Canarias previsto en el artículo 8 de la Ley de Puertos de Canarias, que tendrá la consideración de Plan Territorial Especial.

#### Art. 6.4.5 Gestión del dominio público portuario

- 1.- La ocupación y utilización del dominio público portuario estatal se ajusta a la legislación reguladora del dominio público marítimo-terrestre, correspondiendo la facultad para el otorgamiento de la pertinente autorización o concesión a la Autoridad Portuaria.
- 2.- Los espacios demaniales marítimo-terrestres necesarios para el ejercicio de la Comunidad Autónoma de Canarias de las competencias que le correspondan en materia de puertos requieren previa adscripción por la Administración del Estado. Una vez formalizada su adscripción, la gestión del citado dominio público, incluyendo el otorgamiento de autorizaciones y concesiones, corresponde al órgano de la Administración de la Comunidad Autónoma competente en materia de puertos.

## Capítulo 5 Bienes de dominio público de carreteras

### Art. 6.5.1 Normativa sectorial aplicable en materia de carreteras

- 1.- El régimen de protección de carreteras se contiene en la Ley canaria 9/1991, de 8 de mayo, de Carreteras de Canarias y en su Reglamento para Desarrollo y Ejecución, aprobado por Decreto 131/1995, de 11 de mayo.
- 2.- De acuerdo con lo establecido en el artículo 149.3 de la Constitución, en todo lo no regulado por la citada Ley y sus reglamentos de desarrollo se aplicará la legislación de carreteras del Estado.
- 3.- En desarrollo de la Ley de Carreteras y con rango superior al presente Plan, se aplicarán los Planes Sectoriales de Carreteras que tengan carácter de Plan Territorial, en concreto el Plan Territorial Especial de Ordenación del Sistema Viario del Área Metropolitana de Tenerife, aprobado definitivamente por acuerdo del Pleno del Cabildo de Tenerife, adoptado en sesión extraordinaria celebrada el 19 de julio de 2006.

### Art. 6.5.2 Dominio público de carreteras

- 1.- Son de dominio público los terrenos ocupados por las carreteras y sus elementos funcionales y una franja de terreno de ocho metros de anchura a cada lado de la vía en autovías, vías rápidas y carreteras de interés regional, y de tres metros en el resto de las carreteras medidas, medidos horizontal y perpendicularmente al eje de la misma desde la arista exterior de la explanación, de acuerdo a lo establecido en el artículo 25 de la Ley de Carreteras de Canarias.
- 2.- En los casos de puentes, viaductos, túneles, estructuras u obras similares se fijará como arista exterior de la explanación la línea de proyección ortogonal del borde de las obras sobre el terreno.
- 3.- No podrán realizarse obras en la zona de dominio público de las carreteras sin previa autorización del titular de la misma, el cual, sin perjuicio de otras competencias concurrentes, sólo

podrá concederlo cuando así lo exija la prestación de un servicio público de interés general.

**Art. 6.5.3 Zonas contiguas de protección**

- 1.- Como zonas contiguas de protección a las carreteras se establecen las siguientes: de servidumbre y de afección.
- 2.- La servidumbre de carreteras consistirá en dos franjas de terreno delimitadas interiormente por el borde de dominio público definido en el artículo anterior y exteriormente por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación.
- 3.- En la zona de servidumbre de carreteras no podrán realizarse obras ni se permitirán más usos que aquellos que sean compatibles con la seguridad vial o por razones de utilidad pública o interés social, previa autorización, en estos supuestos, del titular de la carretera, sin perjuicio de otras competencias concurrentes. Se permitirán, no obstante, sin necesidad de autorización alguna y en precario, actividades agrarias y obras de cerramiento diáfano para protección de fincas, siempre que sean compatibles con la seguridad vial.
- 4.- La zona de afección de una carretera consistirá en dos franjas de terreno situados a ambos lados de la misma, delimitadas interiormente por el borde de la zona de servidumbre y exteriormente por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación.
- 5.- En la zona de afección, para ejecutar cualquier tipo de obras e instalaciones fijas o provisionales, cambiar de usos o destino de las mismas y talar árboles se requerirá la previa autorización del titular de la carretera, sin perjuicio de otras concurrentes. En las construcciones e instalaciones ya existentes en la zona de afección, podrán autorizarse obras de reparación y mejora siempre que no supongan aumento de volumen o se trate de un aumento justificado por razón de la instalación de servicios esenciales.

## Capítulo 6 Bienes de dominio público ferroviario

### Art. 6.6.1 Normativa sectorial aplicable en materia de ferrocarriles

- 1.- El régimen de protección del dominio público ferroviario se contiene en la Ley estatal 39/2003, de 17 de noviembre, del Sector Ferroviario y en el Reglamento que la desarrolla, aprobado por Real Decreto 2387/2004, de 30 de diciembre. Así mismo, será de aplicación la Ley estatal 16/1987, de 30 de julio, de Ordenación de los Transportes Terrestres y la Orden Ministerial 2230/2005, de 6 de julio, por la que se reduce la línea límite de edificación en los tramos de las líneas de la red ferroviaria de interés general que discurran por zonas urbanas.
- 2.- De acuerdo con lo establecido en el TRLOTENC y en desarrollo del Plan Insular de Ordenación de Tenerife, para la implantación de infraestructuras ferroviarias se requiere la previa aprobación de un Plan Territorial Especial, con rango superior al presente Plan General de Ordenación. En tal sentido, será de aplicación el Plan Territorial Especial de Ordenación de Infraestructuras del Tren del Sur de Tenerife, aprobado definitivamente por acuerdo del Pleno del Cabildo de Tenerife adoptado en sesión celebrada el día 27 de marzo de 2009 (BOC núm. 94, de 19 de mayo de 2009, donde en Anexo al acuerdo se publica la Normativa del Plan).

### Art. 6.6.2 Dominio público ferroviario

- 1.- Integran el dominio público ferroviario los terrenos definidos en el artículo 13 de la Ley 39/2003, del Sector Ferroviario, y su correspondiente artículo 25 del Reglamento del Sector Ferroviario aprobado por Real Decreto 2387/2004, de 30 de diciembre.
- 2.- En desarrollo de tales preceptos, el Plan Territorial Especial de Ordenación de Infraestructuras del Tren del Sur de Tenerife delimita la zona de dominio público de la Infraestructura ferroviaria prevista, de acuerdo a lo expresado en el artículo 16.1 de su Normativa, donde se establece que la zona de dominio público comprende los terrenos ocupados por la línea

ferroviaria y una franja de terreno de ocho (8) metros a cada lado de la plataforma, medida en horizontal y perpendicularmente al eje de la misma, desde la arista exterior de la explanación; en el margen de la línea ferroviaria junto al cual se sitúa la autopista del sur la distancia de ocho (8) metros se medirá desde el borde exterior de la plataforma ferroviaria. En el suelo contiguo al ocupado por las líneas o infraestructuras ferroviarias y clasificado como urbano consolidado por el correspondiente planeamiento urbanístico, la mencionada franja de terreno será de cinco (5) metros. En el margen de la explanación ferroviaria donde se sitúa el canal de servicios, la zona de dominio público se extenderá siempre, como mínimo, hasta la arista exterior de la explanación. En aquellos tramos en los que la infraestructura ferroviaria se desarrolle en forma de viaducto o falso túnel, la zona de dominio público se extenderá a la franja de terreno comprendida entre las proyecciones perpendiculares sobre el terreno de los extremos de la estructura del falso túnel o viaducto de que se trate”.

- 3.- Las limitaciones aplicables a la zona de dominio público, además de las derivadas de la legislación sectorial aplicable, serán las que se determinan en el artículo 17 de la Normativa del Plan Territorial Especial de Ordenación de Infraestructuras del Tren del Sur.
- 4.- En su caso, la delimitación del dominio público ferroviario deberá contemplar las condiciones específicas sobre “Confluencia de la línea ferroviaria con otras infraestructuras” expresadas en el artículo 20 de la Normativa del Plan Territorial Especial de Ordenación de Infraestructuras del Tren del Sur.

#### Art. 6.6.3 Zonas contiguas de protección

- 1.- En cumplimiento de la legislación sectorial aplicable, el Plan Territorial Especial de Ordenación de Infraestructuras del Tren del Sur determina la zona de protección y la línea de la edificación, reguladas respectivamente en los artículos 16.2 y 18 y en los artículos 16.3 y 19 de su Normativa.
- 2.- La zona de servidumbre de protección del dominio público ferroviario del Tren del Sur, según el Plan Territorial que lo

ordena, consiste en una franja de terreno a cada lado de la línea ferroviaria, delimitada interiormente por la zona de dominio público y, exteriormente, por dos líneas paralelas situadas a treinta (30) metros de las aristas exteriores de la explanación; en el margen de la línea ferroviaria junto al cual se sitúa la autopista la distancia de treinta (30) metros se medirá desde el borde exterior de la plataforma ferroviaria. En el suelo contiguo al ocupado por las líneas o infraestructuras ferroviarias y clasificado como urbano consolidado por el correspondiente planeamiento urbanístico, las mencionadas líneas paralelas se situarán a ocho (8) metros. En el margen de la explanación ferroviaria donde se sitúa el canal de servicios, la zona de protección se extenderá siempre, como mínimo, hasta la arista exterior de la explanación.

- 3.- El Límite de la edificación, aplicable a la protección del dominio público ferroviario del Tren del Sur, según el Plan Territorial que lo ordena, es el consistente en sendas líneas a ambos lados de la línea ferroviaria a una distancia de treinta y cinco (35) metros en suelo no urbano, de la arista exterior más próxima de la plataforma, medidos horizontalmente a partir de la mencionada arista, salvo que en el propio Plan se establezca expresamente una distancia distinta. En el suelo contiguo al ocupado por las líneas o infraestructuras ferroviarias y clasificado como urbano consolidado por el presente Plan General, la mencionada distancia será de veinte (20) metros. El límite de edificación deberá ser siempre exterior a la zona de protección. Cuando la línea límite caiga dentro de la zona de protección, el límite de edificación se fijará en el borde exterior de la zona de protección. En aquellos tramos en los que la infraestructura ferroviaria se desarrolle en forma de falso túnel la línea límite de edificación coincide con el borde de la zona de dominio público.



## Capítulo 7 **Bienes de dominio público del Patrimonio arqueológico**

### Art. 6.7.1 Normativa sectorial aplicable en materia patrimonio arqueológico

- 1.- El régimen de protección de los yacimientos arqueológicos se contiene en la Ley 4/1999, de 15 de marzo, de Patrimonio Histórico de Canarias.
- 2.- Con carácter concurrente, se aplica la Ley 16/1985, de 25 de junio, de Patrimonio Histórico Español en materias de su competencia exclusiva y, específicamente, defensa del patrimonio cultural español contra la expoliación y exportación, de acuerdo a la distribución competencial recogida en la Constitución.

### Art. 6.7.2 Condición demanial y protección del patrimonio arqueológico

De acuerdo con el artículo 61 de la Ley de Patrimonio Histórico de Canarias, los objetos arqueológicos, en especial, los pertenecientes al pasado aborigen canario, ya descubiertos o que lo sean en el futuro en virtud de excavaciones, remociones de tierra, obras o por azar, son bienes de dominio público, por lo que no podrán ser objeto de tenencia, venta o exposición pública por los particulares o instituciones privadas.



## TÍTULO SEPTIMO. MEDIDAS AMBIENTALES DE CARÁCTER ESTRUCTURAL

### Capítulo 1 Determinaciones generales de protección ambiental

#### Art. 7.1.1 Objeto de las medidas ambientales

Las condiciones ambientales establecidas para la protección del medio natural, rural y urbano son las que se establecen para las actuaciones y aprovechamientos, cualquiera que sea la actividad que albergue y con la finalidad de que se eviten agresiones o afecciones al medio ambiente.

#### Art. 7.1.2 Alcance y desarrollo de las medidas ambientales

- 1.- Las determinaciones contenidas en el presente Título se aplicarán en ejercicio de las competencias atribuidas a los Planes Generales de Ordenación por la legislación aplicable y en cumplimiento a los principios de integración, jerarquía y especialidad del planeamiento establecidos en dicha legislación.
- 2.- Las medidas ambientales tienen el carácter de determinaciones de ordenación estructural en cuanto participan de la definición del modelo de ocupación y utilización del territorio. Su desarrollo pormenorizado se contiene en el título correspondiente de las Normas del Plan Operativo y en las Ordenanzas Municipales Ambientales y de Edificación y Urbanización.
- 3.- Las determinaciones de este Título se establecen en el marco y desarrollo de lo establecido por las Directrices de Ordenación General, aprobadas por Ley 19/2003, de 14 de abril, y del Plan Insular de Ordenación de Tenerife.

**Art. 7.1.3 Condiciones generales de protección ambiental**

- 1.- Toda persona física o jurídica que planifique o proyecte realizar cualquier obra o actividad de edificación o transformadora del suelo está obligada a evitar o minimizar sus efectos sobre el entorno, realizando las acciones que se determinen en cada caso según criterios de respeto al medio natural, rural y urbano y a los elementos naturales y del paisaje.
- 2.- Los proyectos deberán acompañarse de Estudio de Impacto, en la categoría que corresponda, en los supuestos exigidos por la normativa aplicable.
- 3.- La Declaración de Impacto se incluirá en el clausulado de la licencia urbanística correspondiente y tendrán efectos vinculantes para la ejecución de la obra y su posterior uso.

## Capítulo 2 **Medidas ambientales generales sobre el territorio y el medio urbano**

### Art. 7.2.1 Intervención municipal

- 1.- La Administración municipal, en coordinación con la Administración competente en materia de costas, acometerá la mejora los accesos a la costa y la recuperación de zonas de litoral mediante la apertura al público de los accesos que se determinen.
- 2.- El Ayuntamiento velará especialmente en el cumplimiento de los mecanismos de gestión previstos en la ordenación pormenorizada del presente Plan General y de plazos máximos para el desarrollo de la gestión y ejecución.

### Art. 7.2.2 Protección del territorio

- 1.- Se prohíbe la edificación en los bordes de los barrancos y de los acantilados, salvo cuando se determine expresamente en la ordenación y siempre respetando las servidumbres y condiciones determinadas legal y reglamentariamente y en los instrumentos de ordenación general y territorial de rango superior.
- 2.- Los nuevos instrumentos de desarrollo deben aplicar el criterio establecido sobre evitar el consumo excesivo de suelo, aumentando la altura máxima de la edificación y no utilizando tipologías de viviendas adosadas en hilera.
- 3.- Se prohíbe toda actividad extractiva en las playas, barrancos y espacios naturales protegidos.

### Capítulo 3 Medidas de protección del paisaje

#### Art. 7.3.1 Medidas de protección de los elementos orográficos y del paisaje

- 1.- Se prohíbe la edificación y urbanización en terrenos con pendiente superior al cincuenta (50) por ciento en terrenos de nuevo desarrollo clasificados como suelo urbanizable o urbano no consolidado, así en como en zonas que afecten a líneas de horizonte o a perfiles destacados del terreno, como lomos, conos, montañas y otros.
- 2.- Se prohíbe la ocupación del cauce de los barrancos con edificaciones, salvo en los supuestos excepcionales y con las medidas correctoras que se determinen por la Administración competente para garantizar el correcto tratamiento y funcionamiento de los cauces para el drenaje superficial de aguas.

#### Art. 7.3.2 Planes de protección paisajística

- 1.- Las áreas urbanas sujetas a planeamiento de desarrollo con pendiente media superior al veinticinco (25) por ciento o que inciden puntualmente en el Parque Rural de Anaga y su entorno inmediato deberán contar con Planes Especiales de protección paisajística o incorporar o en su instrumento de desarrollo las medidas que cumplan dicha finalidad.
- 2.- Las áreas o ámbitos de renovación urbana cuyo uso actual sea el industrial y que se reconviertan a uso residencial y dotacional deberán incorporar en el instrumento de desarrollo de la ordenación pormenorizada detallada las medidas ambientales de tratamiento de la adaptación paisajística.

#### Art. 7.3.3 Paisaje natural y rural

- 1.- El Ayuntamiento de Santa Cruz de Tenerife adoptará, en coordinación con el resto de las Administraciones competentes, especiales medidas de control y vigilancia con el objetivo de impedir la degradación paisajística causada por acciones

ilegales de edificación, vertidos de residuos, movimientos de tierras, aperturas de caminos y otras.

- 2.- Las áreas consideradas prioritarias para su preservación paisajística serán las categorizadas como suelo rústico de protección natural, paisajística y litoral, así como el suelo rústico de protección territorial de áreas libres que se delimitan en los márgenes de autovías. En estas áreas prioritarias, cualquier proyecto público o privado deberá contener un estudio de su afección paisajística y de las medidas adoptadas para su minimización.

#### Art. 7.3.4 Periferias urbanas

- 1.- Se dará un tratamiento adecuado tanto a los bordes del suelo urbano y urbanizable como al encuentro de las partes diferentes del tejido urbano, estableciendo como criterio preferente el remate con viario inedificado en su borde exterior.
- 2.- Los proyectos que incidan sobre los suelos de las periferias urbanas, los espacios residuales vacíos y los suelos rústicos de protección territorial de áreas libres deberán contener las determinaciones precisas sobre su mantenimiento en cultivo o su revegetación, así como su adecuación ambiental y asegurar las debidas condiciones de limpieza. En defecto de proyectos específicos sobre tales suelos, el promotor de las urbanizaciones de los terrenos colindantes, conjuntamente con la Administración municipal, asumirá tales deberes.

#### Art. 7.3.5 Paisaje urbano

Los instrumentos de desarrollo de ordenación del suelo urbano y urbanizable deberán incluir las siguientes determinaciones:

- a) Criterios paisajísticos para los límites entre el suelo objeto de ordenación y los colindantes.
- b) Criterios para la delimitación de áreas urbanas que generan un especial impacto paisajístico o ambiental,

fijando las condiciones ambientales y funcionales para su reinserción paisajística.

- c) Definición de sistemas de espacios libres y peatonales en continuidad, a partir de los espacios libres existentes, como forma de integrar las cualidades de la geografía al paisaje urbano, aumentar la densidad de las plantaciones vegetales y mejorar las condiciones ambientales urbanas.



## Capítulo 4 **Medidas ambientales para las diferentes clases de suelo**

### Art. 7.4.1 Alcance de las medidas ambientales según las clases de suelo

- 1.- Las medidas del presente Capítulo tendrán aplicación plena en aquellos aspectos que se refieran específicamente a la ordenación urbanística y supletoria con relación a las materias objeto de legislación sectorial.
- 2.- Se determinan también como medidas ambientales de igual carácter y alcance normativo todas aquellas determinaciones del planeamiento que incluyan componentes de contenido ambiental y que se establezcan en los demás documentos de este Plan General.

### Art. 7.4.2 Condiciones ambientales del suelo rústico

- 1.- Con carácter general, se prohíbe la creación o apertura de nuevas vías de acceso rodado en suelo rústico siempre que exista la alternativa de acondicionamiento del viario existente.
- 2.- Salvo en asentamientos rurales, sólo se podrán autorizar cerramientos opacos hasta una altura máxima de un (1) metro, debiendo ser diáfanos por encima de dicha altura con, al menos, un ochenta (80) por ciento de huecos, salvo que se empleen elementos vegetales vivos. Así mismo, podrán autorizarse cerramientos vinculados a los Proyectos de Actuación Territorial con las características que se determinen en el título de otorgamiento.
- 3.- Queda prohibida la publicidad a través de carteles o vallas, salvo en los siguientes casos: la realizada mediante rótulos indicadores de establecimientos que estén situados en la fachada de la edificación, la publicidad vinculada a proyectos autorizados y la que se realice a través de paneles o instalaciones habilitados al efecto.
- 4.- La reclasificación a urbano o urbanizable de los suelos rústicos clasificados en alguna de las categorías de protección ambiental exigirá justificación suficiente y precisa de interés general en la Revisión del Plan General que se tramite al efecto

- 5.- Para el desarrollo de los asentamientos rurales se deberá acometer un estudio pormenorizado que deberá contemplar, al menos, los siguientes puntos referidos a cada uno de los asentamientos rurales:
- a) La estructura del asentamiento, que debe quedar perfectamente definida en relación al viario que lo ordena y a sus elementos estructurales, teniendo en cuenta su integración paisajística y el medio que lo rodea.
  - b) Estudio pormenorizado de los bordes exteriores, con objeto de controlar la imagen que del asentamiento se obtenga desde fuera del mismo.
  - c) Normativa concreta referida a cada caso particular y que contemplará: parcelario, regulación de la unidad apta para la edificación, reglas de agregación y segregación de parcelas, parámetros de densidad bruta y neta, zona de edificación, número de plantas, altura máxima, edificabilidad, ocupación y retranqueos.
  - d) Modo de implantación de las edificaciones aisladas respecto de la estructura del asentamiento y forma de agregado definida para cada ámbito.
  - e) Deberán quedar recogidos los equipamientos e infraestructuras de servicios de cada asentamiento. Como mínimo se considerarán las redes de abastecimiento de agua, de saneamiento y de tratamiento de aguas residuales, y de energía eléctrica, así como el servicio de recogida de basuras.
  - f) Deberán estudiarse y definirse las condiciones edificatorias que desde el punto de vista estético, tipológico y de las densidades que puedan producirse, resulten plenamente integradas en las características morfológicas de cada núcleo: la altura máxima, número de plantas, cubiertas inclinadas, buhardillas, huecos, volúmenes en voladizo, balcones y retranqueos.

**Art. 7.4.3 Condiciones ambientales para el suelo urbano y urbanizable**

- 1.- Sin perjuicio de otras determinaciones establecidas en la presente Normativa, se deberán respetar las siguientes determinaciones:
  - a) Se acometerán actuaciones de mejora del tratamiento y la accesibilidad de las calzadas y aceras, empleando para ello métodos comunes de ajardinamiento en sus bordes.
  - b) Se abordarán actuaciones de mejora del firme de los viales, así como el acondicionamiento de las aceras con el fin de aumentar su sección para la instalación de alcorques, siempre atendiendo a la adecuada accesibilidad.
  - c) El ajardinamiento en los espacios libres, zonas verdes y espacios peatonales se acometerá con especies adaptadas a las condiciones ambientales existentes, debiendo ser preferiblemente árboles de fuste y especies vegetales autóctonas.
- 2.- Con carácter general, en el suelo urbano y urbanizable solamente podrán instalarse actividades autorizables por la normativa de aplicación en la materia, que dispongan de las medidas correctoras y de prevención necesarias para disminuir su impacto.
- 3.- En los nuevos desarrollos a los que no les sea de aplicación un régimen transitorio, deberán contemplarse medidas de eficiencia y ahorro energético en el planeamiento de desarrollo y en los proyectos de urbanización, de acuerdo a los contenidos específicos que se establecen en cada caso en la ordenación pormenorizada.
- 4.- En aquellos suelos urbanos o urbanizables que sean atravesados por cauces hidráulicos, se deberán cumplir los siguientes condicionantes en materia de protección de cauces:
  - 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 cinco (5) metros a ambos lados del eje mismo, siendo en todo caso el

Consejo Insular de Aguas de Tenerife quien determinará las dimensiones definitivas al intervenir en los planes e instrumentos de desarrollo y ejecución 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 cinco (5) metros a ambos lados del mismo.

- b) Queda prohibida 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, salvo que tengan autorización previa del Consejo Insular de Aguas de Tenerife.
- c) Las obras de los márgenes requerirán la previa autorización administrativa del Consejo Insular de Aguas y se ajustarán a las determinaciones del Plan Hidrológico Insular.
- d) Los terrenos de la trama urbana o urbanizable coincidentes con dichos cauces hidráulicos se destinarán a Espacios Libres que deberán cumplir las condiciones explicitadas en los apartados a) y b).
- e) En el caso de que los cauces hidráulicos sean de titularidad privada, conforme a los informes emitidos por el Consejo Insular de Aguas, el instrumento que establezca la ordenación pormenorizada o desarrolle su ejecución podrá proponer el reajuste geométrico de las trazas y/o la canalización del cauce, siendo en todo caso el Consejo Insular de Aguas quien deberá aprobar, si fuere procedente, los extremos anteriores.

## Capítulo 5 **Medidas de protección del patrimonio histórico**

### Art. 7.5.1 Alcance de las medidas de protección del patrimonio histórico

Las determinaciones de este capítulo son complementarias a las establecidas en el Catálogo de Protección que se integra en la documentación del Plan General y a la normativa específica sobre la materia.

### Art. 7.5.2 Régimen de los Bienes de Interés Cultural

- 1.- Los elementos patrimoniales declarados Bienes de Interés Cultural, ya sea mediante procedimiento expreso o por ministerio de la ley, quedan sometidos al régimen de protección que se establece al efecto en la legislación aplicable en materia de patrimonio histórico.
- 2.- La incoación del procedimiento de declaración de Bien de Interés Cultural determinará la inmediata suspensión de las licencias municipales de intervención en los inmuebles afectados y aquellos efectos y medidas preventivas dispuestos legalmente.
- 3.- Los bienes declarados de interés cultural de titularidad privada quedan sujetos al derecho de tanteo y retracto a favor del Cabildo Insular de Tenerife reconocido en el artículo 50 de la Ley de Patrimonio Histórico de Canarias.

### Art. 7.5.3 Protección cautelar de los yacimientos arqueológicos o paleontológicos

- 1.- El promotor público o privado de obras o actuaciones que afecten a la superficie de un yacimiento arqueológico reconocido como tal en el Catálogo de Protección del presente Plan o en otro instrumento de planeamiento, deberá aportar estudio detallado de impacto ecológico relativo a la incidencia de la obra o actuación sobre los valores arqueológicos del área implicada, de acuerdo a lo establecido en el artículo 65 de la Ley 4/1999 de Patrimonio Histórico de Canarias.
- 2.- El estudio citado en el apartado anterior constituye condición previa y preceptiva para admitir a trámite la licencia urbanística

pertinente o el proyecto de urbanización y las conclusiones de la declaración de impacto se incluirán como condicionantes de la autorización o licencia.



## TÍTULO OCTAVO. **SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS**

### Art. 8.1.1 Disposiciones de la Normativa Estatal en materia de Servidumbres Aeronáuticas

- 1.- Las construcciones e instalaciones, así como cualquier otra actuación que se contemple en el término municipal de Santa Cruz de Tenerife, incluidos todos sus elementos (como antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos, así como cualquier otro añadido sobre tales construcciones, así como los medios mecánicos necesarios para su construcción (grúas, etc.) modificaciones del terreno u objeto fijo (postes, antenas, aerogeneradores incluidas sus palas, carteles, etc.), así como el gálibo de viario o vía férrea no pueden vulnerar las Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto de Tenerife Norte, que vienen representadas en los planos OE-6.1 y OE-6.2 de Servidumbres Aeronáuticas de la presente “Revisión del Plan General de Ordenación de Santa Cruz de Tenerife”, salvo que a juicio de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA) se demuestre que no se compromete la seguridad ni queda afectada de modo significativo la regularidad de las operaciones de aeronaves, de acuerdo con las excepciones contempladas en los artículos 7º y 9º del Decreto 584/72, sobre Servidumbres Aeronáuticas, en su actual redacción.
- 2.- En los ámbitos de Suelo Rústico en los que el terreno se encuentra próximo a las superficies limitadoras de las Servidumbres Aeronáuticas no se permiten nuevas construcciones, instalaciones, modificación del terreno u objetos fijos (postes, antenas, carteles, aerogeneradores, etc.) ni aumentar en altura las ya existentes si se puede producir vulneración de las Servidumbres Aeronáuticas. Excepcionalmente, conforme a los Artículos 7 y 9 del Decreto 584/72, de 24 de febrero, de Servidumbres Aeronáuticas, modificado por el Real Decreto 1541/2003, podrán ser autorizados los respectivos proyectos constructivos que superen los límites establecidos por las Servidumbres Aeronáuticas cuando se presenten estudios aeronáuticos o estudios de



apantallamiento que acrediten, a juicio de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA), que no se compromete la seguridad, ni que da afectada de modo significativo la regularidad de las operaciones de las aeronaves o bien que queden apantallados.

- 3.- En las Zonas de Seguridad de las instalaciones radioeléctricas para la Navegación Aérea se prohíbe cualquier construcción o modificación temporal o permanente de la constitución del terreno, de su superficie o de los elementos que sobre ella se encuentren, sin previo consentimiento de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA) de acuerdo con el Artículo 15, apartado b), del Decreto 584/1972 de Servidumbres Aeronáuticas modificado por Decreto 2490/1974.
- 4.- En cuanto a la posible instalación de aerogeneradores, debido a su gran altura, en la que se ha de incluir la longitud de sus palas, se ha de asegurar que en ningún caso incumplan la normativa relativa a las Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto Tenerife-Norte. Lo mismo se ha de aplicar para las líneas de transporte de energía eléctrica, las infraestructuras de telecomunicaciones, tales como antenas de telefonía y enlaces de microondas, y demás estructuras, que por su funcionamiento precisen ser ubicadas en plataformas elevadas.
- 5.- En los ámbitos del término municipal incluidos en el término municipal de Santa Cruz de Tenerife incluido en las Zonas de Servidumbres Aeronáuticas, será precisa la previa resolución favorable de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA), conforme a los artículos 29 y 30 del Decreto 584/72 en su actual redacción, para la ejecución de cualquier construcción o estructura (postes, antenas, aerogeneradores –incluidas las palas-, etc.) y la instalación de los medios necesarios para su construcción (incluidas las grúas de construcción y similares).
- 6.- Las instalaciones previstas en la presente “Revisión del Plan General de Ordenación de Santa Cruz de Tenerife”, no podrán emitir humo, polvo, niebla o cualquier otro fenómeno en niveles que constituyan un riesgo para las aeronaves que operan en el Aeropuerto de Tenerife Norte. Asimismo, se evitarán los usos del suelo y las instalaciones que puedan atraer a la avifauna, incluidas las que puedan suponer un refugio de aves en régimen de libertad, de acuerdo con lo establecido en el artículo

10 del Decreto 584/72, de Servidumbres Aeronáuticas. Por otro lado, se deben tener en cuenta las posibles reflexiones de la luz solar en los tejados y cubiertas, así como fuentes de luz artificial que pudieran molestar a las tripulaciones de las aeronaves y poner en peligro la seguridad de las operaciones aeronáuticas.

- 7.- Cualquier emisor radioeléctrico u otro tipo de dispositivo que pudiera dar origen a radiaciones electromagnéticas perturbadoras del normal funcionamiento de las instalaciones radioeléctricas aeronáuticas, aún no vulnerando las superficies limitadoras de obstáculos, requerirá de la correspondiente autorización de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA), conforme lo previsto en el Artículo 16 del Decreto 584/72 de Servidumbres Aeronáuticas. Dado que las Servidumbres Aeronáuticas constituyen limitaciones legales al derecho de propiedad en razón de la función social de ésta, la resolución que a tales efectos se evacuase solo podrá generar algún derecho a indemnización cuando afecte a derechos ya patrimonializados.
- 8.- En caso de que las limitaciones y requisitos impuestos por las Servidumbres Aeronáuticas no permitan que se lleven a cabo las construcciones o instalaciones previstas, no se generará ningún tipo de derecho a indemnización por parte del Ministerio de Fomento, ni del gestor aeroportuario ni del prestador de los Servicios de Navegación Aérea.
- 9.- En caso de contradicción en la propia normativa urbanística de la "Revisión del Plan General de Ordenación de Santa Cruz de Tenerife", o entre la normativa urbanística y los planos recogidos en el Plan General, prevalecerán las limitaciones o condiciones impuestas por las Servidumbres Aeronáuticas sobre cualquier otra disposición recogida en el planeamiento urbanístico.