

El grado de adecuación de su ordenación con respecto a las variables ambientales concurrentes en sus ámbitos de delimitación, viene garantizado entre otras, por las siguientes determinaciones:

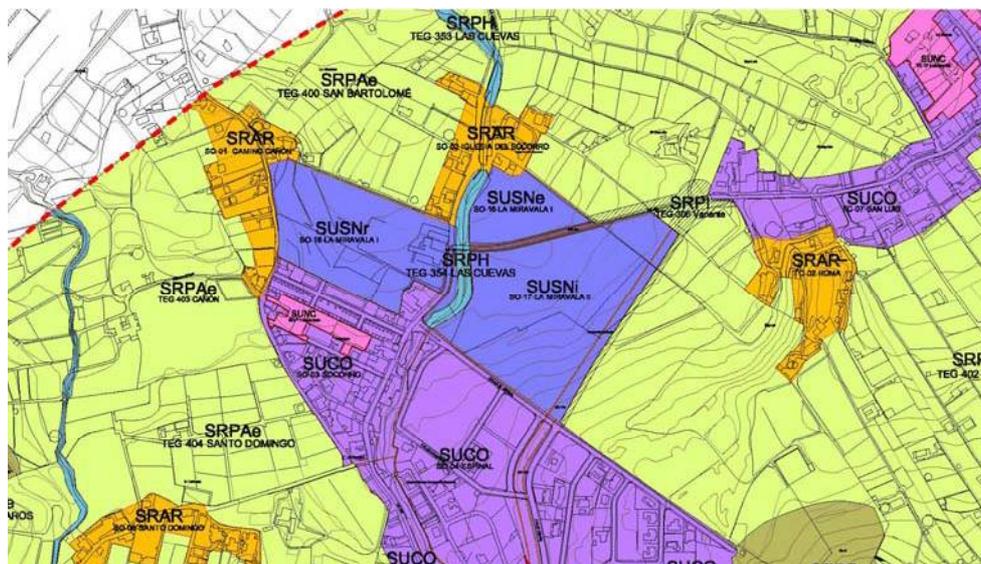
- La delimitación se realiza en base al perímetro definido por las viviendas existentes, evitando cualquier extensión hacia el exterior edificado.
- En ningún caso, salvo lo dispuesto por el planeamiento insular, podrán reconocerse como asentamientos los conjuntos con menos de 10 viviendas, y una densidad inferior a cinco viviendas por hectárea.
- Se mantendrá la estructura rural de los asentamientos, mejorando en su caso los viales existentes y evitando la apertura de nuevos, salvo excepciones justificadas, o que pretendan la colmatación interior del asentamiento.
- Los usos industriales admisibles serán los preexistentes vinculados a las actividades agrarias y los de carácter artesanal, compatibles con la vivienda, así como los talleres compatibles con el uso residencial del inmueble.
- En cuanto al uso turístico rural, los establecimientos turísticos con capacidad superior a las 10 plazas alojativas se localizarán preferentemente en el borde exterior de los asentamientos.

08.07.02.- Suelo Urbanizable Sectorizado No Ordenado (SUSO)

Con una superficie estimada de 12,94 hectáreas, el suelo urbanizable proyectado en la propuesta de ordenación, [vinculado a la zona denominada La Miravala](#), se configura sobre el ámbito territorial de la unidad ambiental 1R del medio rústico en el término municipal.

Las especiales condiciones del territorio municipal, que establece unos límites sin transición en el encuentro entre la trama urbana y el espacio agrícola, determinan en ambos recintos delimitados como suelo urbanizable sectorizado no ordenado, la alteración de las condiciones ambientales presentes, viéndose afectados todo un conjunto de recursos propios en un espacio agrícola productivo de primer orden.

SECTOR	Denominación	Sup. Bruta (m2)
SO-16	La Miravala I	61.777
SO-17	La Miravala II	67.643



Se prestará especial atención a la tierra extraída de los bancales de cultivo abandonados para su reutilización en las zonas ajardinadas o en los terrenos de cultivo próximos al ámbito de actuación.

El Plan deberá contemplar la existencia de valores patrimoniales en la zona. Se garantizará la protección del edificio catalogado existente en su ámbito, incluyéndolo como parte de un espacio dotacional público de cesión obligatoria.

Asimismo, como medida para facilitar la inserción paisajística de la propuesta con su entorno agrícola cercano, el Plan deberá establecer franjas de protección libres de edificación principalmente en su límite norte, donde existe un contacto directo con Suelo Rústico de Protección Agraria. Aportando un ajardinado adecuado y plantación de arbolado de porte en estas franjas se pretende atenuar la presencia en el paisaje de las posibles edificaciones que se realicen en el futuro, facilitando la transición entre ambas áreas.

SO-17. Miravala II

El Plan Parcial, en cumplimiento del apartado d, del punto 5, del Documento de Referencia para Elaborar los Informes de Sostenibilidad de los Instrumentos Urbanísticos de Desarrollo, contendrá la descripción y justificación del conjunto de medidas ambientales protectoras, correctoras y compensatorias de los efectos derivados de las determinaciones del planeamiento en todo el ámbito ordenado.

Se establecen como medidas de carácter general de obligado cumplimiento y aplicación, las siguientes:

El Plan Parcial incluirá en su Informe de Sostenibilidad Ambiental las medidas minimizadoras de los efectos ambientales producidos durante la fase de ejecución, con especial referencia a los movimientos de tierra, reutilización del suelo vegetal y los lugares de extracción y vertido de materiales. Se incluirán las medidas necesarias en materia de ruido, olores, vibraciones, emisiones luminosas y eliminación de residuos.

El diseño de las parcelas edificatorias se realizará respetando la estructura fisiográfica del área, dando lugar a un conjunto edificado adaptado a las características del terreno.

La propuesta de ordenación resolverá adecuadamente el encuentro de los nuevos elementos de urbanización de las parcelas con los elementos exteriores del suelo rústico presentes.

Se prestará especial atención a la tierra extraída de los bancales de cultivo abandonados para su reutilización en las zonas ajardinadas o en los terrenos de cultivo próximos al ámbito de actuación.

El Plan deberá establecer franjas de protección libres de edificación en todo su perímetro del ámbito, de tal manera que se pueda realizar un ajardinado adecuado y plantación de arbolado de porte con el objetivo de atenuar la presencia en el paisaje de las posibles edificaciones que se realicen en el futuro.

08.09.04.- Determinaciones ambientales en los suelos rústicos de protección de infraestructuras viarias

Desde la fase de diseño se deberá incorporar la variable ambiental al proyecto, respetando al máximo los recursos naturales que albergue la zona donde se desarrolle el trazado, debiendo minimizar en la medida de lo posible los impactos ambientales a generar. Por parte de la oficina técnica municipal se prestará especial atención al diseño y las medidas correctoras arbitradas en los proyectos de ejecución de trazados que afecten a cauces de barrancos, suelos de interés agrológico y áreas de protección paisajística.

La decisión de construir nuevos viarios, o asfaltado de caminos rurales preexistentes, deberá justificarse debidamente, estando condicionada por la accesibilidad y servicios que vaya a prestar, y el porcentaje de población afectada.

Se prestará especial atención a la revegetación de los márgenes de la vía, ya que con ello se consiguen múltiples efectos positivos como:

- mantener la estabilidad de los terrenos evitando su erosión y degradación.
- minimizar el impacto paisajístico y visual creado por los pequeños desmontes y terraplenes.
- facilitar la restauración de la vegetación autóctona y su progreso en la evolución ecológica.
- dotar a la vía de un valor añadido de carácter ornamental.
- servir de pantalla filtrante para polvo y ruidos.

Se evitarán en todo momento la formación de taludes y terraplenes a borde del barranco, debiendo ser corregidos mediante la construcción de anclajes de la entidad suficiente para cumplir dicha finalidad.

En todo caso, las plantas a utilizar han de ser autóctonas, evitando introducir especies vegetales exóticas que puedan transgredir estos límites y colonizar los terrenos colindantes.

08.09.05.- Determinaciones ambientales para la prevención de riesgos.

- Se propone incluir en la programación de la ejecución pública del *PGO de Tegueste* la redacción del Estudio Local de Prevención de Riesgos, en consonancia con los contenidos explicitados en el Anexo de la Memoria de Ordenación del *PTEO de Prevención de Riesgos*.

08.09.06.- Determinaciones ambientales de carácter general

Son de obligado cumplimiento el conjunto de medidas generales contenidas en el apartado 5.1 del **ISA**.

Que las medidas ambientales explicitadas en los suelos urbanos no consolidados, y urbanizables sectorizados no ordenados, sean de obligado cumplimiento para el desarrollo de cualquier proceso urbanizador, y para todos los proyectos de ejecución de obras, contando con la consiguiente previsión presupuestaria para su ejecución.

En el marco general de objetivos ambientales y criterios generales relativos a la protección y mejora del patrimonio natural y cultural; el *Plan Especial de Protección del Conjunto Arqueológico del Barranco Agua de Dios* y el *Catálogo municipal*, de carácter arqueológico y etnográfico, complementarán el conjunto de instrumentos que nos posibilita dicha protección y mejora.

Del análisis de las medidas correctoras para evitar la aparición de efectos previsibles sobre el medio ambiente producto del desarrollo del *PGO de Tegueste*, se deduce que éstas son, ante todo, de carácter preventivo. Por lo tanto depende de la intensidad y rigurosidad que haya en su aplicación la no aparición de dichas afecciones, las cuales pueden tener en algunos casos carácter irreversible.

Dada la naturaleza de estas medidas, corresponde a la oficina técnica municipal no sólo su aplicación, sino el determinar si resultan suficientes para paliar los impactos previstos. Hay que tener presente que se trata de medidas a nivel de *PGO de Tegueste*,