

DETERMINACIONES NORMATIVAS DE ORDENACION PORMENORIZADA.

.1 DETERMINACIONES DE CARÁCTER GENERAL.

OP 1-1

Objeto de la ordenación pormenorizada.

- .1 Las determinaciones de ordenación pormenorizada operan en el marco de las normas de ordenación estructural y las desarrollan hasta alcanzar los términos que legitiman la actividad de ejecución en suelo rústico, suelo urbano y suelo urbanizable.
- .2 La ordenación pormenorizada incluye:
 - .a La delimitación de unidades de actuación y ámbitos en suelo urbano no consolidado.
 - .b La delimitación de ámbitos territoriales homogéneos y sectores en suelo urbanizable.
 - .c En su caso, la delimitación de áreas de gestión integrada.
 - .d La organización de la gestión y la programación de la ejecución pública del plan general a medio plazo.
 - .e La previsión de reservas de suelo para equipamientos e infraestructuras que no forman parte de los sistemas generales.

OP 1-2

Aplicación de las normas de ordenación estructural.

- .1 Todas las normas de ordenación estructural son aplicables.

OP 1-3

Medidas para la conservación y defensa del patrimonio cultural.

- .1 El Ayuntamiento formalizará, aprobará y mantendrá actualizado un catálogo municipal que recoja bienes tales como monumentos, inmuebles o espacios de interés histórico, artístico, arquitectónico, paleontológico, arqueológico, etnográfico, ecológico, científico o técnico; que por sus características singulares o según la legislación y reglamentación del Patrimonio Histórico de Canarias deban ser objeto de preservación. El catálogo establecerá el tipo y grado de protección y las intervenciones admisibles en cada supuesto.

OP 1-4

Áreas de gestión integrada y áreas de rehabilitación integral.

- .1 No se delimitan.
- .2 Se recomienda la creación de áreas de gestión integrada en los espacios naturales protegidos, manteniendo la delimitación que figura en anexo al TR-DL 1/2000 y excluyendo el núcleo urbano de Las Canales.
- .3 La delimitación de las áreas de gestión integrada se tramita con los instrumentos de planeamiento que tienen competencia para ello o mediante la modificación de la ordenación pormenorizada del PGO, de acuerdo lo previsto en el artículo 140 y con los efectos previstos en los artículos 141 a 143 del TR-DL 1/2000 y concordantes del Reglamento de gestión y ejecución del sistema de planeamiento de Canarias (RGE).

OP 1-5

Ordenanzas ambientales.

- .1 El Ayuntamiento formulará y aprobará las ordenanzas ambientales del municipio, que se referirán como mínimo a:
 - .- Calidad del aire.
 - .- Ruidos y vibraciones.
 - .- Aguas residuales.
 - .- Residuos sólidos.

OP 1-6

Ordenanzas de urbanización.

- .1 El Ayuntamiento formulará y aprobará las ordenanzas municipales de urbanización, para regular la proyección, ejecución material, recepción y mantenimiento de las obras y servicios de urbanización, tanto de titularidad pública como privada. Pueden incluir criterios morfológicos y estéticos a tener en cuenta en los proyectos.
- .2 Las ordenanzas de urbanización deben ajustarse a las disposiciones sectoriales que regulan los distintos servicios públicos; y, en su caso, a las Normas e Instrucciones técnicas del planeamiento urbanístico.
- .3 En defecto de regulación en ordenanzas municipales de urbanización, los proyectos de urbanización cumplirán lo siguiente:
 - .- Las redes de riego se proyectarán separadas de las de abasto urbano.
 - .- Las redes de alcantarillado se proyectarán con sistema separativo, independizando las aguas pluviales de las residuales.

OP 1-7

Ordenanzas de edificación.

- .1 El Ayuntamiento formulará y aprobará las ordenanzas municipales de edificación, para regular los aspectos morfológicos (incluidos los estéticos) y cuantas otras condiciones no definitivas directamente de la edificabilidad y destino del suelo, sean exigibles para la autorización de los actos de construcción y edificación y de las actividades que pueden desarrollarse en los inmuebles.
- .2 Las ordenanzas de edificación deben ajustarse a las disposiciones relativas a la seguridad, salubridad, habitabilidad y calidad de las construcciones y edificaciones y ser compatibles con los instrumentos de ordenación urbanística y las medidas de protección del medio ambiente urbano y el patrimonio arquitectónico e histórico-artístico.
- .3 En defecto de regulación en ordenanzas municipales de edificación, se cumplirá lo siguiente:
 - .- Los proyectos de edificación preverán la reserva de agua adecuada, que para el uso residencial se establece en 1m³/residente.
 - .- Al establecer la ordenación pormenorizada completa de los sectores de suelo urbanizable, los planes parciales de ordenación preverán la reserva de agua adecuada, que para el uso residencial se establece en 1m³/residente.

OP 1-8

Medidas protectoras y correctoras relacionadas con el medio ambiente.

OP 1-8.1

Medidas protectoras y correctoras establecidas por el planeamiento territorial de rango superior.

- .1 No se establecen (el planeamiento territorial de rango superior no establece medidas protectoras ni correctoras específicas).

OP 1-8.2

Medidas protectoras y correctoras contenidas en el plan general de ordenación.

- .1 El territorio municipal se divide en grandes unidades ambientales y cada una de ellas en subunidades o unidades pequeñas. Las unidades y subunidades delimitadas son las siguientes:

Grandes unidades ambientales	Pequeñas unidades ambientales
0- Corona forestal y parque nacional del Las Cañadas del Teide.	
1- Medianías	a- Pinar. b- Canales lávicos. c- Matorral termófilo de sustitución. d- Agricultura tradicional. e- Edificación en medio rural. f- Núcleos urbanizados.
2- Rampa geomorfológica	a- Cerrogorro. b- Pinar. c- Canales lávicos. d- Matorral termófilo de transición. e- Agricultura en grandes bancales. f- Agricultura tradicional. g- Acantilado. h- Edificación en medio rural. i- La Vega.
3- Franja costera	a- Acantilado litoral. b- Agricultura intensiva _1 (isla baja). c- Agricultura intensiva _2. d- Agricultura intensiva _3. e- Edificación en medio rural. f- Núcleos urbanizados. g- Impactos ambientales.

- .2 En la unidad 1 (medianías), subunidades 'a' (pinar) y 'b' (canales lávicos):
- .- Se mantendrán las masas boscosas en la mejor situación posible, controlando los posibles aprovechamientos silvícolas y, especialmente, el riesgo de incendio, bien sea provocado desde zonas agrícolas aledañas, bien proveniente del pinar (subunidad 'a') o de la corona forestal.
 - .- Los tendidos de infraestructura técnica y las nuevas construcciones se reducirán al mínimo indispensable. En el caso de que fueran ineludibles, se exigirán garantías de restitución del medio natural, como mínimo a su estado preoperacional.
- En las subunidades 'c' (matorral termófilo de sustitución) y 'd' (agricultura tradicional):
- .- Se fomentará el mantenimiento de los cultivos, incluso en el interior de los núcleos de población y zonas limítrofes.
 - .- El Ayuntamiento promoverá la construcción de redes de riego de apoyo que favorezca la agricultura tradicional.
- En la subunidad 'e' (edificación en medio rural) debe corregirse en la medida de lo posible el impacto de las medianerías vistas. En esta línea:
- .- Los nuevos edificios se autorizarán siempre que sea posible cubriendo medianerías vistas (paredes unidas).
 - .- En las paredes unidas a medianería que hayan de quedar vistas de forma provisional (hasta la construcción de la finca vecina) deben introducirse elementos formales, texturas y colores que las enmascaren.
 - .- El Ayuntamiento elaborará y gestionará un programa operativo de rehabilitación de las fachadas (principal, laterales y trasera) y cubiertas de la edificación existente.
- En la subunidad 'f' (núcleos urbanizados):
- .- El Ayuntamiento promoverá la construcción de la red de alcantarillado, considerando las necesidades futuras de los asentamientos rurales y resolviendo las actuales del suelo urbano, con posibilidad de conexión a la red de saneamiento integral del municipio.
 - .- Se facilitará el traslado de las industrias de machaqueo de árido y prefabricados de hormigón.
- En el proyecto y la construcción de la nueva carretera cierre del anillo insular se preverá la eliminación de barreras que impidan la comunicación entre lo que será la nueva zona alta y

- la baja del municipio; y se vigilará el cumplimiento de las medidas protectoras y correctoras previstas en el correspondiente estudio de impacto.
- .3 En la unidad 2 (rampa geomorfológica), subunidad 'a' (Cerrogordo) se protegerá la agricultura y, de forma especial, los abancalamientos y los muros de contención tradicionales.
- En las subunidades 'b' (pinar) y 'c' (canales lávicos):
- .- Se mantendrán las masas boscosas en la mejor situación posible, controlando los posibles aprovechamientos silvícolas y, especialmente, el riesgo de incendio, bien sea provocado desde zonas agrícolas aledañas, bien proveniente del pinar (subunidad 'a') o de la corona forestal.
 - .- Los tendidos de infraestructura técnica y las nuevas construcciones se reducirán al mínimo indispensable. En el caso de que fueran ineludibles, se exigirán garantías de restitución del medio natural, como mínimo a su estado preoperacional.
- En la subunidad 'c' (matorral termófilo de transición) se fomentará la reforestación de las fincas agrícolas abandonadas, sobre todo en las que lindan con zonas boscosas, empleando especies del fayal-brezal o de la laurisilva.
- En las subunidades 'd' (agricultura en grandes bancales) y 'e' (agricultura tradicional):
- .- Se cuidará el mantenimiento de los caminos agrícolas. Se evitará el asfaltado indiscriminado, que debe sustituirse siempre que sea posible por firmes de hormigón coloreado, especialmente en los tramos de fuerte pendiente. En la pista agrícola que une La Vega con Las Abiertas se extremará la vigilancia para evitar la edificación clandestina.
 - .- En la franja de 500 m. de ancho que limita con el paisaje protegido de los acantilados de La Culata se prohíbe la apertura de nuevos caminos y la pavimentación de los caminos de tierra actuales.
 - .- Se fomentará el mantenimiento de los cultivos.
 - .- El Ayuntamiento promoverá la construcción de redes de riego de apoyo que favorezca la agricultura tradicional.
- En la subunidad 'g' (edificación en medio rural) debe corregirse en la medida de lo posible el impacto de las medianerías vistas. En esta línea:
- .- Los nuevos edificios se autorizarán siempre que sea posible cubriendo medianerías vistas (paredes unidas).
 - .- En las paredes unidas a medianería que hayan de quedar vistas de forma provisional (hasta la construcción de la finca vecina) deben introducirse elementos formales, texturas y colores que las enmascaren.
 - .- El Ayuntamiento elaborará y gestionará un programa operativo de rehabilitación de las fachadas (principal, laterales y trasera) y cubiertas de la edificación existente.
- En la subunidad 'h' (La Vega):
- .- El Ayuntamiento promoverá el caserío como testimonio de la antigua cultura cerealista, aprovechando el gran número de eras y otros elementos de interés etnográficos existentes.
 - .- El Ayuntamiento promoverá la construcción de la red de alcantarillado, que puede ser independiente de la red del resto del municipio y disponer de una estación depuradora propia.
- En los núcleos de la zona, sobre todo en La Vega y Las Abiertas, los tendidos aéreos actuales deben enterrarse; y los que discurren por las fachadas de los edificios deben canalizarse.
- Debe corregirse el impacto paisajístico del grupo de antenas ubicado en la ladera sobre el valle; caso de ser posible, unificando las instalaciones. En esta zona puede plantearse la construcción de un mirador hacia el barranco de Caforiño, los acantilados de La Culata y el valle.
- .4 En la unidad 3 (franja costera), subunidad 'a' (acantilado litoral), se propone la protección del LIC del acantilado costero, extendida al resto del acantilado como unidad geomorfológica. En particular:
- .- Es conveniente hacer un seguimiento de la recuperación de la especie *Kunkuliella subcculenta*.

- .- Los tramos finales de los barrancos no deben ocuparse ni alterarse, excepto para mejorar la funcionalidad de los cauces.
- Debe garantizarse la conservación del yacimiento arqueológico de la Cueva de los Guanches.
- En las subunidades 'b', 'c' y 'd' (agricultura intensiva):
- .- Se fomentará el mantenimiento de los cultivos, sobre todo en las grandes extensiones: La Coronella y La Hurona, priorizando las actuaciones de todo tipo que aumenten su rentabilidad.
 - .- Se vigilará el buen estado de conservación de las redes de riego actuales y su estudiará su extensión a la totalidad de las fincas del ámbito.
- En las subunidades 'e' (edificación en el medio rural) y 'f' (núcleos urbanizados):
- .- El Ayuntamiento promoverá la construcción de la red de alcantarillado, considerando las necesidades tanto de los asentamientos rurales como del suelo urbano.
- En la subunidad 'g' (impactos ambientales):
- .- Se extremarán las medidas para mitigar los impactos actuales, hasta que se inicie el proceso de restauración, atendiendo aspectos como:
 - Mojado de los caminos interiores por los que circula maquinaria pesada, para evitar la producción de polvo.
 - Establecimiento y seguimiento de sistemas de control de la emisión de partículas en las plantas de machaqueo de áridos y de hormigonado, cumpliendo de forma estricta la normativa vigente.
 - Establecimiento de medidas de control de tráfico de vehículos pesados hacia y desde El Riquel, sobre todo en la incorporación a la carretera de acceso a Playa de San Marcos.
 - Establecimiento de medidas de control de vertidos en la escombrera de El Riquel, para evitar la presencia de residuos orgánicos o peligrosos.
 - .- El trazado de cualquier nueva vía de acceso a El Riquel debe realizarse minimizando el impacto paisajístico, evitando derrubios sobre la ladera y cortes excesivos en la topografía original del terreno.

OP 1-8.3

Medidas protectoras y correctoras que se remiten al planeamiento de desarrollo.

- .1 Los planes de desarrollo deben cumplir lo dispuesto en el Decreto 35/1995, de 24 de febrero, Reglamento de contenido ambiental de los instrumentos de planeamiento, incorporando los objetivos del artículo 12, las determinaciones del artículo 13 y la documentación del artículo 14; y lo que se disponga en las instrucciones y guías metodológicas que se aprueben con base en la disposición final primera de ese texto.
- .2 Los proyectos de urbanización incluirán las obras de jardinería y tratamiento paisajístico de sus ámbitos, cuidando de forma especial el borde de contacto entre la zona urbanizada y el suelo agrícola del entorno, en su caso.
- .3 Las figuras de desarrollo del Plan General de Ordenación dispondrán soluciones de Drenaje Territorial en orden a derivar las aguas pluviales a los cauces, bien directamente, o a través de Vías Generales de Drenaje de Alta Capacidad.
- .4 Para autorizar la creación o ampliación de POLÍGONOS INDUSTRIALES se exigirá un estudio del volumen de agua necesaria y su procedencia.
- .5 Se formulará un Plan Especial de Determinación de las Necesidades Vinculadas al Ciclo del Agua en el marco municipal, el cual deberá contar con un informe preceptivo de coherencia con la planificación hidráulica insular.
- .6 Se formulará un plan especial de prevención de riesgos catastróficos con el contenido que exige la directriz 50 de las Directrices de ordenación general de Canarias. El plan especial cumplimentará y desarrollará a escala municipal las determinaciones que establezca el Plan Territorial Especial insular correspondiente.

OP 1-9

Plazos para formular y ejecutar los instrumentos de desarrollo.

- .1 Salvo disposición reglamentaria que obligue a otros criterios y condiciones y sin perjuicio de la potestad de las administraciones públicas de establecer plazos para actuaciones concretas (artículo 89.2.b y 90 del TR-DL 1/2000), se fijan los plazos máximos siguientes.
- .2 El plazo máximo para formular proyectos de actuación territorial, calificaciones territoriales y planes especiales de protección de los ámbitos de suelo rústico con protección ambiental natural coincide con el de vigencia del plan general.
- .3 Los planes especiales y catálogos programados deben formularse en los plazos máximos siguientes:

Instrumentos de desarrollo (planes especiales y catálogos)	Plazo máximo
▪ Plan especial de ordenación y catálogo de los edificios disconformes con la ordenación urbanística	2 años
▪ Plan especial y catálogo de protección del centro histórico	2 años
▪ Planes especiales de mejora del medio urbano en suelo urbano consolidado a rehabilitar	4 años
▪ Planes especiales de ordenación en suelo urbano no consolidado no ordenado	4 años
▪ Plan especial de determinación de las necesidades vinculadas al ciclo del agua en el marco municipal	2 años
▪ Plan especial de prevención de riesgos catastróficos. Desde la aprobación definitiva del Plan Territorial Especial	1 año

Los planes especiales y en su caso catálogos restantes pueden formularse en cualquier momento durante la vigencia del plan general.

- .4 Las ordenanzas municipales ambientales, de urbanización y de edificación se formularán en el plazo máximo de 4 años.
- .5 Los estudios de detalle pueden formularse en cualquier momento durante la vigencia del plan general.
- .6 Los instrumentos de ejecución deben formularse en los plazos máximos siguientes:

Instrumentos de desarrollo:	Plazo máximo
▪ Proyecto de la red de alcantarillado	2 años
▪ Proyecto de las redes de riego de apoyo de la agricultura tradicional	4 años
▪ Proyecto de conservación y extensión de las redes de riego de la agricultura extensiva	8 años
▪ Programa operativo de rehabilitación de fachadas y cubiertas de la edificación existente en núcleos rurales	8 años

Instrumentos de gestión y ejecución en las unidades de actuación delimitadas:	Plazo máximo
▪ Presentación a trámite de la iniciativa para el establecimiento del sistema de ejecución privada. Contando desde la entrada en vigor de la delimitación de la unidad de actuación	4 años
▪ Cumplimiento efectivo de los deberes de cesión y distribución equitativa de los beneficios y cargas derivados del planeamiento. Contando desde la notificación del acuerdo de establecimiento del sistema de ejecución privada o del inicio del procedimiento del sistema de cooperación	2 años
▪ Realización material y completa de las obras de urbanización precisas según lo dispuesto en el planeamiento. Para la terminación de las obras, contando desde la aprobación definitiva del instrumento de planeamiento que contenga la ordenación pormenorizada completa	5 años
Para la terminación de las obras, contando desde el inicio de las mismas	2 años

Instrumentos de desarrollo:	Plazo máximo
Para el inicio de las obras, contando desde la aprobación del proyecto de urbanización	1 año
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Solicitud de licencias de edificación en parcelas incluidas en ámbitos, sectores y unidades de actuación. Contando desde la notificación del acuerdo que establece el sistema de ejecución privada y adjudica la gestión y ejecución correspondiente 	4 años
Ejecución de obras de edificación en suelo urbano consolidado:	Plazo máximo
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Solicitud de licencias de edificación en solares de suelo urbano consolidado. Contando desde la entrada en vigor del planeamiento que las legitima 	2 años
Lo anterior, sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 148 del TR-DL 1/2000.	
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Ejecución de obras de edificación. Para el inicio de las obras, contando desde la fecha de concesión de la licencia 	1 año
Lo anterior, a no ser que en los acuerdos de concesión de licencia, considerando la especial simplicidad o dificultad de la obra de que se trate, se especifique otro plazo.	
Para la terminación de las obras, contando desde la fecha de concesión de la licencia	2 años
Lo anterior, a no ser que en los acuerdos de concesión de licencia, considerando la especial simplicidad o dificultad de la obra de que se trate, se especifique otro plazo; y sin perjuicio de las ampliaciones de plazo que puedan concederse legalmente.	