

# PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE LA LAGUNA

## DOCUMENTO DE APROBACIÓN INICIAL

Febrero 2013

B. NORMAS URBANÍSTICAS DE ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

**Título 5. NORMAS AMBIENTALES DE CARÁCTER ESTRUCTURAL**

## ÍNDICE

|   |   |
|---|---|
| CAPÍTULO PRIMERO: MEDIDAS GENERALES DE PROTECCIÓN AMBIENTAL<br>-----                          | 2 |
| CAPÍTULO SEGUNDO: MEDIDAS AMBIENTALES GENERALES SOBRE EL<br>TERRITORIO Y EL MEDIO URBANO----- | 3 |
| CAPÍTULO TERCERO: MEDIDAS DE PROTECCION DEL PAISAJE -----                                     | 4 |
| CAPÍTULO CUARTO: MEDIDAS AMBIENTALES PARA LAS DIFERENTES<br>CLASES DE SUELO-----              | 5 |
| CAPÍTULO QUINTO: MEDIDAS DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO -----                                   | 6 |

## CAPÍTULO PRIMERO: MEDIDAS GENERALES DE PROTECCIÓN AMBIENTAL

### Art. 5.1.1. **Objeto de las medidas ambientales**

1. 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. 5.1.2. **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 de Ordenación Pormenorizada y en las Ordenanzas Municipales Ambientales, de Edificación y Urbanización.

### Art. 5.1.3. **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 ya 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 SEGUNDO: MEDIDAS AMBIENTALES GENERALES SOBRE EL TERRITORIO Y EL MEDIO URBANO

### Art. 5.2.1. **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 TERCERO: MEDIDAS DE PROTECCION DEL PAISAJE

### Art. 5.3.1. **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 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 determine el Consejo Insular de Aguas, para garantizar el correcto tratamiento y funcionamiento de los cauces para el drenaje superficial de aguas.

### Art. 5.3.2. **Planes de protección paisajística**

1. Las áreas urbanas sujetas a planeamiento de desarrollo con pendiente media superior al veinticinco (25) por ciento 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. 5.3.3. **Paisaje natural y rural**

1. El Ayuntamiento de San Cristóbal de La Laguna 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, costera e hidrológica. 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. 5.3.4. **Periferias urbanas**

1. Los proyectos que incidan sobre los suelos de las periferias urbanas o los espacios residuales vacíos 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.



## CAPÍTULO CUARTO: MEDIDAS AMBIENTALES PARA LAS DIFERENTES CLASES DE SUELO

### Art. 5.4.1. Condiciones ambientales del suelo rústico

1. 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.
2. 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.

### Art. 5.4.2 Condiciones ambientales para el suelo urbano y urbanizable

1. 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 QUINTO: MEDIDAS DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO

### Art. 5.5.1. Alcance de las medidas de protección del patrimonio histórico

1. 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. 5.5.2. 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 **Ley 4/1999, de 15 de marzo, de Patrimonio Histórico de Canarias** u cualquier otra norma aplicable en materia de patrimonio histórico.
2. La incoación del procedimiento de declaración de Bien de Interés Cultural determinará la suspensión del procedimiento de otorgamiento de las licencias municipales de intervención en los inmuebles afectados y sus respectivos entornos, así como de aquellos efectos y medidas preventivas dispuestos legalmente.

### Art. 5.5.3. 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.