

# PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE LA LAGUNA DOCUMENTO PARA INFORMACIÓN PÚBLICA

Julio 2014

B. NORMAS DE ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

**B4. RÉGIMEN DEL SUELO RÚSTICO**

## ÍNDICE

|  |    |
|--|----|
| CAPÍTULO PRIMERO: RÉGIMEN GENERAL COMÚN DEL SUELO RÚSTICO---                                       | 2  |
| CAPÍTULO SEGUNDO: RÉGIMEN DE LAS CATEGORÍAS DE SUELO RÚSTICO<br>-----                              | 10 |
| CAPÍTULO TERCERO: CONDICIONES PARTICULARES DE ACTUACIONES EN<br>SUELO RÚSTICO. -----               | 16 |
| CAPÍTULO CUARTO: CONDICIONES COMPLEMENTARIAS PARA LOS PRO-<br>YECTOS DE ACTUACIÓN TERRITORIAL----- | 23 |

## CAPÍTULO PRIMERO: RÉGIMEN GENERAL COMÚN DEL SUELO RÚSTICO

### Art. 4.1.1. **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 este Título, con carácter general o en relación a las distintas categorías en que se divide 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 de Especies Protegidas aprobado por Ley 4/2010, del 4 de junio, y de la Orden de la Flora Vasculare 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 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 adecúen 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 sólo 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.
9. Quedan exceptuados de éstas y de las siguientes condiciones los usos que se desarrollen en el ámbito del Parque Rural de Anaga, cuyo régimen viene determinado por el Plan Rector de Uso y Gestión de dicho Espacio Natural Protegido.

#### Art. 4.1.2. **Aprovechamiento edificatorio suelo rústico**

1. Respecto a cada categoría de suelo rústico, salvo la de asentamiento rural, 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.
2. Para la materialización de aprovechamiento edificatorio en cualquier categoría de suelo rústico salvo en asentamiento rural, se cumplirán las siguientes condiciones:
  - a) El proyecto justificará suficientemente que la actuación proyectada no posibilite la creación de asentamientos poblacionales 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 garantizará 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 y/o instalaciones que se proponen.
  - c) El cumplimiento de las cesiones o compensaciones señaladas en estas Normas y en la legislación aplicable y su desarrollo reglamentario.
  - d) El pago de un canon por cuantía entre un cinco (5) y un diez (10) por ciento del coste de las obras a ejecutar, cuando se trate de edificaciones de uso residencial, industrial, turística o de equipamiento. Este canon podrá ser satisfecho mediante cesión de suelo cuando así se convenga con el Ayuntamiento.

Art. 4.1.3. **Intervenciones sobre la estructura de la propiedad 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 sectorial aplicable en razón de la materia, además de las determinaciones contenidas al respecto en este Título.
2. Toda segregación o división de fincas en suelo rústico, excepto en los suelos categorizados como de asentamiento rural, deberá respetarse el régimen de unidades mínimas de cultivo.
3. Toda parcelación precisará licencia municipal previa. No podrán autorizarse ni inscribirse escritura pública alguna en la que se documente un acto de parcelación sin la aportación de la preceptiva licencia municipal, que los notarios deberán testimoniar íntegramente en aquélla.
4. Se consideran indivisibles los terrenos en los que concurra alguna de las siguientes circunstancias:
  - a) 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.
  - b) 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.
  - c) Los que tengan asignada una edificabilidad en función de la superficie y esté materializada toda la correspondiente a dicha superficie.
  - d) 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.
  - e) 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.
5. Por la propia naturaleza del suelo rústico no incluido en asentamientos rurales, quedan expresamente prohibidas las parcelaciones, entendiéndose como tales la 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 dieran lugar a la formación de nuevos núcleos de población.
6. La integración de parcelas rústicas, su agregación a otras o la formación de unidades mayores está especialmente recomendado para mejorar las condiciones de aprovechamiento rústico de las propiedades, permitiéndose en cualquier caso.
7. 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. En todo caso, 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 normales de parcelación de los usos agropecuarios del entorno.
  - c) Existir publicidad en el terreno, en sus cercanías o en cualquier otro medio, que permita deducir la existencia o intención de una parcelación.
8. 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.
9. 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. 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. 4.1.4. **Intervenciones de movimientos de tierra en suelo rústico**

1. Con carácter general, todas las intervenciones de movimientos de tierra en cualquier categoría de suelo rústico se limitarán a las necesarias para la implantación de alguno de los usos admisibles y/o el desarrollo de las actividades propias.
3. En todo caso, están prohibidas las intervenciones de extracción y las de urbanización, salvo en asentamientos rurales y siempre que así se hayan previsto en la ordenación pormenorizada.
3. Para la realización de obras que supongan movimientos de tierra con pendientes superiores al 15% o de volumen superior a 5.000 m<sup>3</sup>, los proyectos incluirán los estudios necesarios que incorporen las medidas correctoras suficientes para garantizar la ausencia de impacto negativo sobre la estabilidad o erosión del suelo.
4. En los terrenos en pendiente superior al 10% los abancalamientos de fincas requerirán la ejecución de paredes macizas hasta una altura máxima de 5 metros entre plataformas, no modificándose nunca la rasante natural en más de 4 metros. La altura de los muros no debe superar en más de un 50% la altura de los del entorno. En suelos donde se permita la agricultura intensiva, las condiciones de este párrafo podrán ser superadas, siempre que ello esté expresamente justificado en base a las exigencias específicas de la explotación agraria a desarrollar.

5. En los Suelos Rústicos de Protección Natural, Paisajística, e Hidrológica están prohibidas aquellas intervenciones o transformaciones que supongan alteraciones del relieve del terreno existente o que puedan contradecir los usos característicos y valores ambientales asociados. En estos casos solo se permitirá la rehabilitación de la orografía original, las actuaciones de protección frente a las escorrentías y la eliminación de impedimentos a la conservación de las características naturales.

**Art. 4.1.5. Intervenciones sobre la red viaria en suelo rústico**

1. Se admitirán las obras de mantenimiento y conservación, así como de ampliaciones estrictamente limitadas a la mejora de su funcionalidad, en los viarios existentes en suelo rústico a la entrada en vigor del presente PGO.
2. Se prohíbe expresamente la apertura de nuevos viarios, salvo que estén expresamente recogidos en este PGO o en instrumentos de planeamiento aprobados.
3. No obstante lo anterior, se admitirá la ejecución de nuevos viarios interiores a fincas en explotación, siempre que se justifique su necesidad e idoneidad en función del uso a implantar o desarrollar.
4. La delimitación de las zonas de Dominio Público, Servidumbre y Afección de una carretera, así como los usos, intervenciones y construcciones permitidos, viene determinada por los artículos 44 al 56 del Reglamento de Carreteras de Canarias.

**Art. 4.1.6. Intervenciones de instalaciones en suelo rústico**

1. En suelo rústico sólo se permitirá la implantación de aquellas instalaciones vinculadas en adecuada proporcionalidad a alguno de los usos admisibles en los terrenos, lo que deberá justificarse expresamente en el instrumento que las legitime.
2. En particular, salvo en la los asentamientos rurales, quedan prohibidos los soportes publicitarios y los elementos de mobiliario urbano.
3. Los cerramientos de propiedades deberán permitir el paso de la luz en toda su altura pudiendo utilizarse sistemas constructivos similares a los empleados en la zona como telas metálicas, verjas, etc. hasta una altura máxima de 2,20 metros medidos en cada punto del terreno. Los nuevos cerramientos se situarán a borde de parcela cuando linden con otra finca, y a una distancia mínima de 1,5 m. medidos desde el eje del viario cuando linde con viario o camino público. En el caso de que dicho viario sea rodado, la distancia mínima al eje será de 4 metros. Los cerramientos metálicos deben de tener una proporción de huecos o vacío que sea superior a un 90 % de la superficie del elemento.
4. Las nuevas instalaciones y construcciones que impliquen movimiento de tierras deberán contar con proyecto técnico de obras específico que incluirá las medidas tendentes a la restauración paisajística del entorno próximo afectado así como las alternativas para la eliminación de los escombros y materiales sobrantes.

Art. 4.1.7. **Intervenciones de edificación en suelo rústico**

1. La edificación en suelo rústico, cuando se permita, deberá siempre asegurar la preservación del carácter rural y el específico de la categoría que corresponda, adoptando cuantas medidas sean precisas para minimizar los impactos negativos. En los suelos con destino agrícola, las edificaciones deberán situarse en los lugares menos fértiles de las parcelas, preservando los suelos más productivos para el desarrollo de la actividad.
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, no se admiten edificaciones o construcciones que limiten el campo visual o desfiguren la perspectiva.
  - b) Se prohíben las edificaciones con características tipológicas o soluciones estéticas propias de las zonas urbanas y, en particular, las viviendas colectivas, la tipología conocida 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) Con carácter general, salvo en asentamientos rurales, la altura máxima de toda edificación será de una planta y cuatro (4) metros respecto de cualquier punto del terreno circundante en su orografía natural. No obstante, con carácter excepcional y siempre que se justifique expresamente en razón de las necesidades del uso, podrá admitirse una altura superior; en tales casos, el instrumento que legitime las obras contará con estudios de los impactos visuales y contendrá las medidas pertinentes para minimizarlos.
  - 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.
  - e) 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.
  - f) Las edificaciones deben tener el carácter de aisladas, salvo en los asentamientos rurales cuando no se determine tal exigencia.
  - g) Las dimensiones de toda edificación serán las adecuadas al uso y la explotación a los que se vinculen, con estricta proporción a 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.

- 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.
- j) Serán autorizables todas las obras de conservación, rehabilitación e incluso de ampliación de la superficie edificada para cumplir los requisitos legales del uso al que se destinan, en aquellas edificaciones existentes a la entrada en vigor del Plan General y que recojan en el Catálogo de edificaciones en suelo rústico.
- 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 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 cada concreta actuación edificatoria.

**Art. 4.1.8. Servidumbres en suelo rústico**

- 1. Con carácter general, previamente a la autorización de cualquier acto de ejecución en suelo rústico se deberá verificar si el mismo queda sujeto a cualesquiera afectaciones o servidumbres derivadas de las normativas sectoriales vigentes y, en su caso, solicitar los informes correspondientes a las administraciones competentes.
- 2. En particular, en los terrenos clasificados como suelo rústico en categoría distinta de asentamiento rural que se encuentren próximos a las superficies limitadoras de las servidumbres aeronáuticas, no se permitirán nuevas construcciones, instalaciones u objetos fijos (postes, antenas, carteles, aerogeneradores) ni obras de modificación de la orografía del terreno; tampoco se admitirán obras que impliquen el aumento de altura de las edificaciones o instalaciones existentes. Excepcionalmente, conforme a los artículos 7 y 9 del Real Decreto 584/1972 de Servidumbres Aeronáuticas, modificado por el Real Decreto 154/2003, podrán autorizarse dichas actuaciones que superen los límites establecidos por las servidumbres aeronáuticas cuando se presenten Estudios Aeronáuticos que acrediten, a juicio de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA), que no se compromete la seguridad ni queda afectada de modo significativo la regularidad de las operaciones de las aeronaves.

**Art. 4.1.9. Regulación del suelo rústico en el presente Plan General de Ordenación**

- 1. La regulación del presente PGO sobre el suelo rústico del término municipal de La Laguna se concreta en las siguientes determinaciones:
  - a) División de la totalidad del suelo rústico en ámbitos territoriales, asignando a cada uno de ellos una y sólo una de las categorías establecidas legalmente y, en su caso, una sub-categoría.
  - b) Regulación de las condiciones de admisibilidad de los usos e intervenciones para cada una de las categorías y, en su caso, subcategorías del suelo rústico.
- 2. La división del suelo rústico en categorías y, en su caso, subcategorías se establece gráficamente en el plano E3 (Clasificación y categorización urbanísticas) y en la Base de Datos Geográfica BDG-03 (Categorización urbanística).

3. La regulación de las condiciones de admisibilidad de los usos e intervenciones se establece en el capítulo segundo de este Título, correspondiendo a cada categoría de suelo rústico un artículo específico. La regulación de cada categoría de suelo rústico comprende el siguiente contenido normativo:
  - a) La definición de la categoría y de su finalidad ordenancística, por referencia a lo establecido en los artículos 55 y 63 TRLOTENC.
  - b) Cuando proceda, la relación de las subcategorías en que el PGO divide la correspondiente categoría para establecer regímenes normativos diferenciados.
  - c) La asignación a cada categoría o, en su caso, sub-categoría de un *régimen específico de admisibilidad* (REA) de usos pormenorizados. Cada REA se presenta en forma de tabla en el fichero anexo a las Normas de Ordenación Estructural, con la siguiente estructura:
    - c1. En las dos primeras columnas se recogen todos los usos pormenorizados (código y denominación) de la *relación de usos pormenorizados* (RUP) de este PGO, cuyas definiciones se contienen en el anexo K1 del documento.
    - c2. En la tercera columna se establece, para cada uso pormenorizado, el *carácter normativo* que le asigna el PGO en la categoría o sub-categoría correspondiente, con el alcance que para esta determinación se define en las Normas de Ordenación Pormenorizada.
    - c3. En la cuarta columna se establecen, cuando procede, las condiciones complementarias que deben observarse para la admisibilidad del uso pormenorizado correspondiente.
  - d) En el capítulo tercero de este Título se definen las intervenciones específicas vinculadas a cada categoría o sub-categoría de suelo rústico.
  - e) Cuando este PGO establece el mismo carácter normativo a un grupo de usos subordinados, en la tabla del REA de la correspondiente categoría o sub-categoría sólo se recoge el uso que los agrupa, de acuerdo con la clasificación sistemática que se contiene en el anexo al Título 4 de las Normas de Ordenación Pormenorizada.

## CAPÍTULO SEGUNDO: RÉGIMEN DE LAS CATEGORÍAS DE SUELO RÚSTICO

### Art. 4.2.1. Régimen del suelo rústico de protección natural (SRPN)

1. El PGO categoriza como suelo rústico de protección natural los terrenos con presencia de elementos naturales o ecológicos necesitados de una especial protección, englobando áreas de alto valor natural, de alta fragilidad y de elevada susceptibilidad a su transformación, tanto desde el punto de vista ecológico como de riesgos, para facilitar su recuperación o su conservación según corresponda. Esta categoría se subdivide en las siguientes dos sub-categorías:
  - a) Suelo Rústico de Protección Natural (SRPN): Que es asignada por el presente PGO a aquellas laderas con fuertes pendientes con y sin arbolado de gran relevancia paisajística, donde la riqueza tanto florística como faunística las dotan además de un alto interés ecológico. Las zonas arboladas, con presencia de monte verde, fayal- brezal, de alta riqueza biológica y buen estado de conservación, configuran un ecosistema complejo de alto valor natural, y sobre los que las determinaciones de ordenación establecidas tienen por objeto mantener, potenciar y recuperar la vegetación potencial, sustituyendo las repoblaciones existentes, con el fin de evitar procesos erosivos, degradación del paisaje y desequilibrio ecológico
  - c) Suelo Rústico de Protección Natural Parque Rural de Anaga(SRPN-PRUG): Que es asignada por el presente PGO a aquellos terrenos pertenecientes al Parque Rural de Anaga, incluidos en esta categoría, por su respectivo Plan Rector de Uso y Gestión (PRUG) aprobado definitivamente, mediante el acuerdo de la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, en sesión celebrada el 20 de julio de 2006, publicado el 6 de marzo del 2007 en el BOC nº 047, y donde se aplicará el régimen establecido, por el mismo.
2. El uso global del Suelo Rústico de Protección Natural es Conservación, al que se le asigna un uso pormenorizado principal específico, el 111 – Conservación medioambiental, salvo para el Suelo Rústico de Protección Natural Parque Rural de Anaga que estará a lo establecido en su respectivo Plan Rector de Uso y Gestión.
3. Las condiciones de admisibilidad de los usos pormenorizados a excepción del Suelo Rústico de Protección Natural Parque Rural de Anaga, se recogen en la tabla incluida en el fichero anexo a las Normas de Ordenación Estructural.

### Art. 4.2.2. Régimen del suelo rústico de protección paisajística (SRPP)

1. El PGO categoriza como suelo rústico de protección paisajística, aquellos terrenos con características fisiográficas y morfológicas de alta singularidad, así como de aquellos terrenos con perspectivas visuales de interés, donde destaca el paisaje como valor estructural objeto de conservación. Esta categoría se subdivide en las siguientes cuatro sub-categorías:
  - a) Suelo Rústico de Protección Paisajística 1 (SRPP-1): Que es asignada por el presente PGO a los antiguos conos volcánicos, por su singularidad geomorfológica, que caracteriza el paisaje y sobre los que las determinaciones de ordenación establecidas, tienen por objeto, su protección de más transformaciones, potenciando el mantenimiento de la masa forestal, reconvirtiéndola a especies autóctonas, aprovechando su alta visibilidad para uso recreativo y turístico.



- b) Suelo Rústico de Protección Paisajística 2 (SRPP-2): Que es asignada por el presente PGO a aquellos terrenos con fuertes pendientes, sin apenas usos productivos ni aptitud para ellos, ocupadas principalmente por matorrales con algunos enclaves de interés biológico y sobre los que las determinaciones de ordenación establecidas, tienen por objeto, la preservación de su valor paisajístico, la recuperación de la vegetación potencial y la disminución de los riesgos naturales, compatibilizándolo con usos de baja intensidad.
  - c) Suelo Rústico de Protección Paisajística 3 (SRPP-3): Que es asignada por el presente PGO a aquellos terrenos que configuran el anillo verde del núcleo de La Laguna por la zona de Las Mercedes y sobre los que las determinaciones de ordenación establecidas, tienen por objeto, recuperar el valor paisajístico de forma compatible con el desarrollo estratégico recreativo y de esparcimiento de la población urbana.
  - d) Suelo Rústico de Protección Paisajística Parque Rural de Anaga (SRPP-PRUG): Que es asignada por el presente PGO a aquellos terrenos pertenecientes al Parque Rural de Anaga, incluidos en esta categoría, por su respectivo Plan Rector de Uso y Gestión (PRUG) aprobado definitivamente, mediante el acuerdo de la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, en sesión celebrada el 20 de julio de 2006, publicado el 6 de marzo del 2007 en el BOC nº 047, y donde se aplicará el régimen establecido, por el mismo.
- 2. El uso global del Suelo Rústico de Protección Paisajística es Conservación, asignándose a cada sub-categoría un uso pormenorizado principal específico, que para todas es el 111-Conservación medioambiental, salvo para el Suelo Rústico de Protección Paisajística Parque Rural de Anaga que estará a lo establecido en su respectivo Plan Rector de Uso y Gestión.
  - 3. Las condiciones de admisibilidad de los usos pormenorizados a excepción del Suelo Rústico de Protección Paisajística Parque Rural de Anaga remitidas a su PRUG, se recogen en las tres tablas correspondientes a cada una de las tres sub-categorías definidas, por el PGO, para el suelo rústico de protección paisajística.

#### Art. 4.2.3. Régimen del suelo rústico de protección costera (SRPC)

- 1. El PGO categoriza como suelo rústico de protección costera, los terrenos no urbanizados, influidos por el litoral marino en términos acordes a su naturaleza y a lo establecido por la Ley de Costas, a fin de asegurar su integridad y conservación y garantizar el uso público del mar, de su ribera y del resto del dominio público.
- 2. Se establece doble categorización de suelo en los ámbitos que no siendo ecosistemas litorales, se encuentran dentro de la franja de servidumbre de protección costera. Esta doble categorización tiene por objeto el cumplimiento de lo establecido en la Legislación de Costas de forma compatible con la actividad agrícola existente además de con la existencia de infraestructuras viarias de carácter territorial en dicha franja. Se concreta la doble categorización en la superposición, por una parte del SRPC (suelo rústico de protección costera) sobre SRPI (suelo rústico de protección de infraestructuras) en los ámbitos por donde transcurren dichos viarios y su franja de servidumbre, y por otra parte en la superposición del SRPC sobre SRPA (suelo rústico de protección agraria) en los ámbitos cultivados o aptos para cultivo. Se produce además la doble categorización de SRPC y SRPH (suelo rústico de protección hidrológica) en la desembocadura de los barrancos.



2. El uso global del Suelo Rústico de Protección Costera es Conservación, asignándose como uso pormenorizado principal el 111–Conservación medioambiental.
3. Las condiciones de admisibilidad de los usos pormenorizados se recogen en la tabla incluida en el fichero anexo a las Normas de Ordenación Estructural
4. En los ámbitos donde se superpone la categoría de SRPC con la de SRPA se permiten además de los usos que se establecen como compatibles en la tabla adjunta para el de protección costera, los usos de los grupos 1–Ambientales y primarios, 3–Infraestructuras y 5–Comercio y oficinas, permitidos en la sub-categoría de agrario con la que se superponga.
5. En los ámbitos donde se superpone el SRPC con el SRPI se permiten como compatibles los usos de los grupos 1–Ambientales y primarios, y 3–Infraestructuras permitidos en la sub-categoría de infraestructuras con la que se superponga.
6. En los ámbitos en los que se superponga el SRPC con el SRPH se permiten como compatibles los usos del grupo 3– Infraestructuras permitidos en el suelo rústico de protección hidrológica.
7. Las intervenciones permitidas en estos ámbitos de doble categorización serán las que defina la normativa sectorial en vigor.

#### Art. 4.2.4. **Régimen del suelo rústico de protección agraria (SRPA)**

1. El PGO categoriza como suelo rústico de protección agraria aquellos terrenos de alto valor productivo, con la finalidad de preservar y promover las actividades agropecuarias. Esta categoría se subdivide en las siguientes sub-categorías:
  - a) Suelos Rústicos de Protección Agraria 1 (SRPA-1a, SRPA-1b, SRPA-1c, SRPA-1d, SRPA-1e, SRPA-1f, SRPA-1g, SRPA-1h): Que es asignada por el presente PGO a aquellos terrenos de mayor productividad agraria sobre los que las determinaciones de ordenación establecidas tienen por objeto potenciar la actividad y permitir diversas edificaciones, instalaciones y usos complementarios a fin de diversificar y potenciar el sector. Esta categoría de suelo rústico se divide en ocho sub-categorías atendiendo al cumplimiento del plan territorial especial de ordenación de la actividad ganadera de Tenerife (PTEOAG). Las subcategorías SRPA-1g y SRPA-1h se asignan a aquellos terrenos que el Plan Insular de Ordenación de Tenerife califica como ARH Protección Económica 3 en el entorno de Bajamar y La Punta del Hidalgo. Las determinaciones que se establecen para estas dos subcategorías tienen como objeto compatibilizar la protección agraria con eventuales usos turísticos y recreativos.
  - b) Suelos Rústicos de Protección Agraria 2 (SRPA-2a, SRPA-2b, SRPA-2c, SRPA-2d, SRPA-2e): Que es asignada por el presente PGO a aquellos ámbitos en los que conviven explotaciones agrícolas y ganaderas, con tamaños medios de menor dimensión y de carácter tradicional. Se incluyen en esta categoría ciertos ámbitos de cultivo tradicional en desuso. Las determinaciones de ordenación establecidas tienen por objeto potenciar y diversificar la actividad económica, pero con mayores limitaciones que en la categoría anterior a fin de garantizar una mayor protección paisajística. Esta categoría se divide en cinco sub-categorías atendiendo al cumplimiento del PTEOAG.

- d) Suelos Rústicos de Protección Agraria 3 (SRPA-3a, SRPA-3b, SRPA-3c): Que es asignada por el presente PGO a aquellos terrenos en el entorno de los núcleos de Los Rodeos y Los Baldíos, para preservar su valor productivo y servir de reserva de terreno para aquellos usos que requieran su ubicación en suelo rústico. Las determinaciones que se establecen obedecen a las mismas finalidades que las de la subcategoría SRPA-1, si bien previendo su compatibilidad con usos de mayor intensidad. Se incluye en esta sub-categoría los terrenos que ocupa el Polígono Agropecuario de Guamasa. Esta categoría de suelo rústico se divide en tres sub-categorías para posibilitar mediante la regulación de usos dar cumplimiento al PTEOAG.
  - e) Suelo Rústico de Protección Agraria Parque Rural de Anaga (SRPA-PRUG): Que es asignada por el presente PGO a aquellos terrenos pertenecientes al Parque Rural de Anaga, incluidos en esta categoría, por su respectivo Plan Rector de Uso y Gestión (PRUG) aprobado definitivamente, mediante el acuerdo de la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, en sesión celebrada el 20 de julio de 2006, publicado el 6 de marzo del 2007 en el BOC nº 047, y donde se aplicará el régimen establecido, por el mismo.
2. El uso global del Suelo Rústico de Protección Agraria es el Agropecuario, asignándose a cada sub-categoría un uso pormenorizado principal específico, todos ellos subordinados del 13-Agrícolas, salvo para el Suelo Rústico de Protección Agraria Parque Rural de Anaga que estará a lo establecido en su respectivo Plan Rector de Uso y Gestión.
  3. Las condiciones de admisibilidad de los usos pormenorizados, a excepción del Suelo Rústico de Protección Agraria Parque Rural de Anaga remitidas a su PRUG, se recogen en las tablas de cada una de las sub-categorías definidas por el PGO para el suelo rústico de protección agraria.

Art. 4.2.5. **Régimen del suelo rústico de protección hidrológica (SRPH)**

1. El PGO categoriza como suelo rústico de protección hidrológica aquellas áreas que forman los cauces naturales de desagüe del territorio, así como los terrenos limítrofes que conforman la unidad fisiográfica del barranco, sobre los que las determinaciones de ordenación establecidas tienen por objeto preservar su funcionalidad para prevenir y reducir el riesgo de avenidas, así como proteger su hábitat y su estructura física y paisajística.
2. El uso global del Suelo Rústico de Protección Hidrológica es el de Conservación.
3. Las condiciones de admisibilidad de los usos pormenorizados se recogen en la tabla incluida en el fichero anexo a las Normas de Ordenación Estructural

Art. 4.2.6. **Régimen del suelo rústico de protección de infraestructuras y equipamientos (SRPI)**

1. El PGO categoriza como suelo rústico de protección de infraestructuras y de equipamientos aquellos espacios afectados por las construcciones, dotaciones, instalaciones y trazados de redes de infraestructuras de rango insular o regional y aquellos ámbitos de afección que estén sujetos a la legislación específica correspondiente. Esta categoría se subdivide en las siguientes cuatro sub-categorías:



- a) Suelo Rústico de Protección de Infraestructuras y de Equipamientos 1 (SRPI-1): Que es asignada por el presente PGO a aquellos terrenos afectados por los viales de rango insular y regional en suelos no urbanizados y con valores productivos y su franja de afección de acuerdo a la Legislación de Carreteras, sobre los que las determinaciones de ordenación establecidas tienen por objeto la reserva de estos suelos para los requerimientos espaciales de este tipo de infraestructuras.
  - b) Suelo Rústico de Protección de Infraestructuras y de Equipamientos 2 (SRPI-2): se asigna por el presente PGO a aquellos terrenos afectados por los viales de rango insular y regional en suelos no urbanizados, y con valores naturales y su franja de afección de acuerdo a la Legislación de Carreteras, sobre los que las determinaciones de ordenación establecidas tienen por objeto la reserva de estos suelos para los requerimientos espaciales de este tipo de infraestructuras.
  - c) Suelo Rústico de Protección de Infraestructuras y de Equipamientos 3 (SRPI-3): se asigna por el presente PGO a los suelos pertenecientes al Aeropuerto de Tenerife Norte las determinaciones de ordenación se remiten a lo que se establece en el Plan Director del Aeropuerto de Tenerife Norte, aprobado por la orden de 5 de septiembre de 2001 y publicado en el BOE nº219, de 12 de Septiembre de 2001.
  - d) Suelo Rústico de Protección de infraestructuras y de equipamientos Parque Rural de Anaga(SRPI-PRUG): Que es asignada por el presente PGO a aquellos terrenos pertenecientes al Parque Rural de Anaga, incluidos en esta categoría, por su respectivo Plan Rector de Uso y Gestión (PRUG) aprobado definitivamente, mediante el acuerdo de la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, en sesión celebrada el 20 de julio de 2006, publicado el 6 de marzo del 2007 en el BOC nº 047, y donde se aplicará el régimen establecido, por el mismo.
2. El uso global del Suelo Rústico de Protección de Infraestructuras y de Equipamientos es diferente en cada una de las sub-categorías. Se le asigna a cada sub-categoría un uso pormenorizado principal específico, salvo para el Suelo Rústico de Protección de Infraestructuras y de equipamientos Parque Rural de Anaga que estará a lo establecido en su respectivo Plan Rector de Uso y Gestión.
  3. Se establece doble categorización de suelo en los ámbitos donde los viarios estructurantes de carácter territorial calificados en este plan general, atraviesan los barrancos existentes en el territorio. Esta doble categorización tiene por objeto compatibilizar el trazado y funcionalidad de los viarios con la preservación de los cauces, para prevenir y reducir el riesgo de avenidas, así como proteger su hábitat y su estructura física y paisajística. Se concreta la doble categorización en la superposición de SRPI-1 o SRPI-2 sobre SRPH (suelo rústico de protección hidrológica) en los ámbitos por donde transcurren dichos viarios y franja de servidumbre.
  4. Las condiciones de admisibilidad de los usos pormenorizados, sin perjuicio de lo dispuesto en la legislación sectorial que le sea de aplicación, a excepción del Suelo Rústico de Protección de infraestructuras y equipamientos Parque Rural de Anaga remitidas a su PRUG, se recogen en las dos tablas anexas correspondientes a cada una de las tres sub-categorías definidas por el PGO para el suelo rústico de protección de infraestructuras y equipamientos, incluidas en el fichero anexo a las Normas de Ordenación Estructural

Art. 4.2.7. **Régimen del suelo rústico de asentamiento rural**

1. El PGO categoriza como suelo rústico de Asentamiento Rural, como una categoría específica de suelo rústico destinada a aquellas "entidades de población existentes, con mayor o menor grado de concentración, que mantienen unas condiciones ambientales de carácter rural cuyas características no justifican su clasificación y tratamiento como suelo urbano (artículo 55 TRLOTENC).
2. En el municipio de San Cristóbal de La Laguna se delimitan un total de 38 asentamientos con los criterios descritos detalladamente en el documento A2- Clasificación de este PGO.
3. El uso global del suelo rústico de Asentamiento rural es el Residencial. Siendo el uso principal asignado a la mayor parte de las parcelas uno de los dos usos del grupo 71 – Vivienda libre unifamiliar.
4. La superficie edificable máxima de cada vivienda por parcela o subparcela, en el caso de piezas con uso principal de vivienda libre unifamiliar agrupada, incluyendo en la misma los garajes, trasteros y demás elementos auxiliares del uso residencial, no podrá ser en ningún caso superior a los 300 m<sup>2</sup>.
5. La altura máxima de la edificación y su disposición en relación a las rasantes del camino y de los planos de referencia de la parcela, no podrá ser superior a 7 m. medida en cualquiera de sus paramentos exteriores.
6. Las condiciones de admisibilidad de los usos en los suelos de asentamiento rural se definen en la Normativa de Ordenación Pormenorizada de este plan.

## CAPÍTULO TERCERO: CONDICIONES PARTICULARES DE ACTUACIONES EN SUELO RÚSTICO.

### Art. 4.3.1. **Intervenciones sobre la estructura de la propiedad**

1. En todas las fincas cuyo uso principal establecido por el PGO esté adscrito al grupo *1-Medioambientales y primarios* (SRPN, SRPP, SRPC y SRPH) serán admisibles las intervenciones de rectificación de linderos y de agrupación de fincas, de acuerdo a las definiciones del PIOT.
2. Las intervenciones de segregación se prohíben en todas las fincas cuyo uso principal establecido por el PGO esté adscrito a los grupos *11-Medioambientales o 12-Forestales* (SRPN, SRPP, SRPC y SRPH). En las fincas cuyo uso principal establecido por el PGO esté adscrito a los grupos *13-Agrícolas o 14-Ganaderos y análogos* (SRPA), se admiten las segregaciones siempre que todas las parcelas resultantes sean mayores de 10.000 m<sup>2</sup>.

### Art. 4.3.2. **Intervenciones de movimientos de tierra**

1. En todas las fincas cuyo uso principal establecido por el PGO esté adscrito a los grupos *11- Medioambientales o 12- Forestales* (SRPN, SRPP, SRPC y SRPH), se prohíben con carácter general todas las intervenciones de movimientos de tierra, salvo las de rehabilitación orográfica. No obstante, serán admisibles las que sean imprescindibles para la ejecución de las actividades permitidas siempre que, a tales efectos, los proyectos de ejecución justifiquen expresa y detalladamente la necesidad de los correspondientes movimientos de tierra así como que los mismos suponen el menor impacto posible sobre la conformación orográfica previa, incorporando las medidas necesarias para, en su caso, atenuarlos.
2. En las fincas cuyo uso principal establecido por el PGO esté adscrito a los grupos *13-Agrícolas o 14-Ganaderos y análogos* (SRPA), todo proyecto de intervención sobre unos terrenos para adecuarlos a la actividad agraria o ganadera debe justificar expresamente que la solución propuesta logra el mayor equilibrio posible entre la mínima alteración de la orografía previa y las necesidades de la explotación.
3. En las fincas cuyo uso principal establecido por el PGO sea el *132-Explotación agrícola tradicional* (SRPA-2), los abancalamientos estarán limitados mediante el cumplimiento de las siguientes condiciones:
  - a) La altura de los muros entre plataformas no superará los 5 metros.
  - b) La rasante de cualquier punto de un bancale no estará a más de 4 metros (por encima o por debajo) de la original de los terrenos.
  - c) Los movimientos de tierras derivados de la intervención deben asegurar que para el conjunto de la finca no se produzca una diferencia entre rellenos y extracciones mayores del 20%.
4. En las fincas cuyo uso principal establecido por el PGO sea el *133-Explotación agrícola intensiva* (SRPA-1, SRPA-3), los límites del párrafo anterior se entenderán como referencias para el proyecto, pero podrán superarse siempre que ello esté expresamente justificado por las exigencias específicas de la explotación agraria.

Art. 4.3.3. **Intervenciones sobre la red viaria en suelo rústico**

1. Con carácter general, en toda finca cuyo uso principal establecido por el PGO se adscriba al grupo 1-Medioambientales y Primarios se admitirán las obras de conservación, acondicionamiento y rehabilitación de los viarios interiores existentes.
2. En las fincas cuyo uso principal establecido por el PGO esté adscrito a los grupos *11-Medioambientales* o *12-Forestales* (SRPN, SRPP, SRPC y SRPH), se prohíben con carácter general las restantes obras de ejecución de viarios interiores.
3. En las fincas cuyo uso principal establecido por el PGO esté adscrito a los grupos *13-Agrícolas* o *14-Ganaderos y análogos* (SRPA), se admitirán las obras de reestructuración, ampliación y nueva ejecución de viarios interiores, siempre que estén vinculadas a la explotación en ejercicio o prevista y en el proyecto técnico se justifique expresa y suficientemente la necesidad de dichas obras y que la solución propuesta es la de menor impacto ambiental.

Art. 4.3.4. **Intervenciones de instalaciones en suelo rústico**

1. Con carácter general, en todas las fincas cuyo uso principal establecido por el PGO esté adscrito al grupo *1-Medioambientales* y *primarios* sólo se permitirá la implantación de aquellas instalaciones vinculadas en adecuada proporcionalidad a alguno de los usos admisibles en los terrenos, lo que deberá justificarse expresamente en el instrumento que las legitime. En todo caso, se prohíben los soportes publicitarios.
2. Los cerramientos de fincas cuyo uso principal establecido por el PGO esté adscrito a los grupos *13-Agrícolas* o *14-Ganaderos y análogos* (SRPA), cumplirán las siguientes condiciones:
  - a) En las que el uso principal sea el *132-Explotación agrícola tradicional* (SRPA-2), para la protección de cultivos, se harán mediante vallados, setos o un muro hasta 0,6 metros de altura, y encima un cerramiento metálico no opaco con huecos mínimos 3 x 3 cm, hasta una altura máxima de 2,20 metros.
  - b) En aquellas con uso principal *133-Explotación agrícola intensiva* (SRPA-1 y SRPA-3), las condiciones de la letra anterior se entenderán como referencias a considerar en el proyecto, pero podrán alterarse siempre que ello esté expresamente justificado por las exigencias específicas de la explotación agraria.
  - c) En aquellas fincas donde el uso a desarrollar sea uno del grupo 14-Ganaderos y análogos, los cerramientos de las parcelas cumplirán lo dispuesto en el artículo 2.4.2.3 del Plan Territorial Especial de la Actividad Ganadera (PTEOAG).
  - d) Las fincas lindantes con viarios públicos deberán disponer sus cerramientos a una distancia mínima de 1,5 metros medidos desde el eje de la vía o camino, o a un mínimo de 2 metros si se trata de vía rodada. En el caso que el viario público con el que linde tenga el carácter de carretera, para la disposición del cerramiento se estará a lo que establece la legislación canaria y sometido al informe de la administración competente.
3. Los invernaderos sólo son admisibles en fincas cuyo uso principal establecido por el PGO sea el *133-Explotación agrícola intensiva* (SRPA-1 y SRPA-3). No obstante, en las fincas cuyo uso principal sea el *132-Explotación agrícola tradicional* (SRPA-2), se permitirán las intervenciones de mantenimiento y conservación de los invernaderos existentes, pero no así las de ampliación o sustitución.

Art. 4.3.5. **Intervenciones de edificación en suelo rústico**

1. 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.
2. Los revestimientos exteriores se realizarán con materiales que contribuyan a la integración de la edificación en el paisaje circundante.
3. Los almacenes agrícolas deberán estar vinculados a una unidad de explotación o producción. La licencia quedará condicionada a que esta circunstancia de vinculación conste necesariamente en la inscripción registral de la finca una vez finalizada la obra. En caso contrario quedaría automáticamente fuera de ordenación y podría ordenarse su demolición.
4. En este tipo de construcciones se procurará la recogida efectiva de las aguas de lluvia para su reutilización posterior para el riego.
5. En las fincas cuyo uso principal establecido por el PGO esté adscrito al grupo *1-Medioambientales y primarios*, los proyectos de edificación deberán justificar expresamente que el emplazamiento de éstas maximiza simultáneamente el cumplimiento de los dos siguientes requisitos:
  - a) Que se trate de los terrenos menos fértiles de la finca.
  - b) Que sea donde menor impacto ambiental producen.
6. Las edificaciones que se dispongan en una finca con uso principal agrícola, estén destinadas a usos auxiliares o no, no podrán ocupar en su conjunto más del 20% de la superficie útil agraria y la implantación de cualesquiera de ellas se justificará en base a la complementariedad de su destino con la actividad agraria.
7. No obstante, se admitirá que en fincas con uso principal agrícola no se cumpla el párrafo anterior en los siguientes supuestos:
  - a) Cuando se trate de edificaciones e instalaciones destinadas a usos ganaderos.
  - b) Cuando se trate de almacenes vinculados a los usos ambientales y primarios (271) o de industrias vinculadas a los usos primarios (221) que se vinculen a la producción agropecuaria de fincas en cultivo expresamente definidas. En tales supuestos, dicha vinculación deberá quedar garantizada adecuadamente y, además, las dimensiones de la edificación habrá de justificarse en función de las producciones agropecuarias a las que se asocie.
  - c) Cuando se trate de usos de los grupos 3-Infraestructuras o 4-Equipamientos, siempre que a través del correspondiente instrumento de concreción del uso pormenorizado se justifique suficientemente su interés público y la conveniencia de implantarlos en suelos con destino agrario.
  - d) Cuando se trata de edificaciones preexistentes recogidas en el Catálogo regulado en el Título 8 de estas Normas Urbanísticas.



**Art. 4.3.6. Condiciones específicas para las instalaciones ganaderas**

1. Para la implantación de una instalación destinada a uso ganadero en aquéllos suelos donde el mismo sea admisible por el presente PGO deberán cumplirse los condicionantes de la sección 2ª del Capítulo IV de la Memoria Normativa del Plan Territorial Especial de Ordenación de la Actividad Ganadera de la Isla de Tenerife.
2. La aplicación de dichas condiciones sobre las instalaciones ganaderas existentes a la entrada en vigor del presente Plan General se atenderá a lo dispuesto en las Normas Urbanísticas de Ordenación Estructural.

**Art. 4.3.7. Condiciones de las edificaciones e instalaciones industriales**

1. El alcance de lo que se considera industrias vinculadas a los usos primarios y actividades artesanales tradicionales quedan definidas en las Normas de Ordenación Pormenorizada.
2. Las edificaciones e instalaciones vinculadas al uso industrias vinculadas a los usos primarios y actividades artesanales tradicionales, 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.
3. Estas instalaciones habrán de construirse según las siguientes condiciones:
  - a) La edificabilidad máxima es de 0,2 m<sup>2</sup> construidos por cada metro cuadrado de suelo aplicable a la superficie conjunta de las fincas implicadas y que quedan relacionadas con dichas instalaciones pero no mayor a un total construido de 2.500 m<sup>2</sup>.
  - b) Tendrán una separación mínima a linderos de 1 metro y de 6,5 metros al eje del camino que da acceso a la finca, 8 metros al eje de una vía rodada, según el artículo 65. En el caso de ser colindante con una carretera será de aplicación el retranqueo definido por el Reglamento de Carreteras.
  - c) La altura máxima de la edificación será de 4,50 metros y una sola planta. Podrán tener una altura superior si se justifica debidamente en proyecto dicha necesidad debido al tipo de actividad y maquinaria empleada. Se admite un sótano bajo rasante.
4. Los revestimientos exteriores se realizarán con materiales que contribuyan a la integración de la edificación en el paisaje circundante.
5. Los proyectos para la solicitud de instalación de nuevas industrias vinculadas a usos primarios o actividades artesanales tradicionales, deberán contener las soluciones específicas para la absorción y reutilización de la materia orgánica sobrante o de los residuos que se generen no pudiendo verterse a barranco o cauces. Deberá garantizarse una depuración adecuada mediante una instalación apropiada al efecto. Asimismo los proyectos deberán cumplir la legislación higiénica sanitaria y sectorial de referencia.
6. En cualquier caso, las industrias vinculadas a usos primarios y actividades artesanales tradicionales, respetaran los requisitos establecidos en la legislación reguladora de actividades clasificadas o sectorial aplicable. Su instalación deberá estar

vinculada a una unidad de explotación en producción agrícola al mínimo con una antigüedad superior a dos años, lo cual se comprobará debiendo constar fehacientemente en la inscripción registral correspondiente de la finca asociada como condición para el otorgamiento de la Licencia.

7. La implicación de fincas que se relacionan con estas instalaciones significará que sus superficies no podrán ser nuevamente contabilizadas para otros edificios o instalaciones similares a los efectos de aplicación de la edificabilidad máxima a que hace referencia este Artículo.
8. De acuerdo al Art. 75 del Reglamento de Procedimientos, los expedientes de solicitud de autorización de instalaciones de fabricación, deberán someterse a información pública por el plazo mínimo de un mes.

#### Art. 4.3.8. **Condiciones de la edificación de equipamientos y dotaciones en suelo rústico**

1. Los nuevos edificios y construcciones que se pretenda realizar en Suelo Rústico con destino a dotaciones o equipamientos necesitarán para su tramitación la formulación de un Proyecto de Actuación Territorial atendiendo a las determinaciones de los artículos 62-ter y 62-quater del TRLOTENC.
2. Se deberán cumplir las siguientes condiciones:
  - a) La parcela deberá ser mayor o igual a 5000 m<sup>2</sup>.
  - b) La ocupación máxima será de 50% de la parcela, incluyendo sótanos.
  - c) Las construcciones se separarán un mínimo de 5 metros de los linderos.
  - d) La altura máxima de la edificación será de 9 metros, que se desarrollarán en un máximo de dos plantas. Se permitirá la construcción de un sótano bajo rasante.
3. En este tipo de edificaciones será obligatorio conjuntamente con la realización de la obra prever la plantación de tantas unidades de especies arbóreas de porte como fracciones de 100 m<sup>2</sup> de techo se pretenda construir al objeto de atenuar la presencia de la nueva implantación en el paisaje circundante.
4. Se ejecutarán perfectamente los acabados mediante materiales de fácil conservación, de carácter natural o similar, de colores asimilables al entorno de manera que favorezcan una mejor integración en el paisaje. Quedan prohibidos los materiales reflectantes.
5. Con la autorización directa del Gobierno de Canarias, en Suelo Rústico de Protección Agraria se podrán implantar infraestructuras, equipamientos y dotaciones docentes, educativas y sanitarias, así como las socio-sanitarias de promoción pública, según las determinaciones del artículo 63.9 del TRLOTENC.

#### Art. 4.3.9. **Condiciones de la edificación destinada a hostelería**

1. Las edificaciones destinadas a la hostelería sólo se permitirán en las categorías de Suelo Rústico de Protección Agraria y Suelo Rústico de Protección Costera, en edificaciones existentes y como uso auxiliar.

2. Se admitirá la redacción y ejecución de proyectos destinados a la rehabilitación y acondicionamiento de inmuebles existentes, no siendo necesario que los mismos tengan valor etnográfico o arquitectónico.
3. La edificación existente admite una ampliación de sus superficies globales hasta en un 20% sobre la existente, siempre y cuando se justifique debidamente que la superficie ampliada es estrictamente necesaria para el correcto desarrollo de la actividad. En ningún caso se podrá superar el 50% de ocupación de la parcela ni las dos plantas de altura.

**Art. 4.3.10. Condiciones de las edificaciones e instalaciones de los establecimientos de turismo rural y ligados a la naturaleza.**

1. El alcance de lo que se considera establecimiento turístico rural y ligado a la naturaleza y sus usos pormenorizados, se define en las Normas de Ordenación Pormenorizada.
2. Las edificaciones e instalaciones vinculadas a dichos usos deberán cumplir las disposiciones de la legislación sectorial que le sean de aplicación, la regulación establecida en el del Plan Insular de Ordenación de Tenerife y de los Planes Territoriales que resulten de aplicación.
3. No obstante y atendiendo a lo previsto en el artículo 67.6 de TRLOTENC, se podrán destinar a turismo rural las edificaciones tradicionales rehabilitadas que existieran en cualquier categoría de suelo rústico, siempre que cumplan la normativa sectorial correspondiente (Decreto 18/1998, de 5 de marzo)
4. En dichas edificaciones se podrán realizar obras, previa obtención de la correspondiente calificación territorial.

**Art. 4.3.11. Condiciones de las infraestructuras de servicio 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.
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. En el caso de centrales de producción eléctrica, basadas en tecnología eólica, fotovoltaica u otra proveniente de energías renovables, tendrán una superficie total directamente implicada no superior al 10% de la superficie total de la explotación ni superior al 15% de la superficie realmente cultivada, excluyendo la superficie ocupada por invernaderos. La potencia máxima será de 1.500 KW, debiendo garantizarse la accesibilidad rodada tanto a las instalaciones como a las redes eléctricas de media tensión. No obstante, se estará a lo dispuesto en el artículo 63.8 del TRLOTENC.

4. 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 podrán también desarrollar, concretar o ampliar los parámetros, condiciones y requisitos establecidos en este artículo.

#### Art. 4.3.12. **Condiciones de las estaciones de servicio**

1. En la categoría de suelo rústico de protección de infraestructuras en sus sub-categorías 1 y 2 se permite la implantación de áreas de servicio colindantes con las carreteras, diseñadas para albergar instalaciones y servicios destinados a la cobertura de las necesidades de la circulación, incluyendo estaciones de suministro de carburantes y otros usos compatibles y auxiliares de éste.
2. Cuando el ancho de la franja de SRPI, definida por la zona de servidumbre de la carretera, no es suficiente para la ubicación de la estación de servicio permitiendo su correcto funcionamiento, además del cumplimiento de las condiciones de seguridad pertinentes, se permitirá que dicho uso ocupe el suelo rústico adyacente al de protección de infraestructuras. Este suelo colindante ha de estar incluido en una de las sub-categorías de suelo rústico de protección agraria, excluyendo el suelo rústico de protección agraria Parque Rural de Anaga (SRPA-PRUG).
3. Las estaciones de servicio deberán tener un frente colindante con vía pública de longitud mínima de 25 metros y en todo caso suficiente para posibilitar el acceso y salida de los vehículos sin afectar a la funcionalidad del viario público.
4. Los terrenos destinados al uso de estación de servicios, incluidos el acceso y salida, las zonas de maniobras de los vehículos en el interior de la parcela y los posibles usos auxiliares que se implanten, no podrán ocupar un ancho de suelo categorizado como suelo rústico de protección agraria mayor de 50 m. Además la superficie total ocupada por la estación de servicios no podrá exceder de 6.000 m<sup>2</sup>.

#### Art. 4.3.13. **Actuaciones de interés general en suelo rústico**

1. En el suelo rústico no clasificado como de protección ambiental o de protección hidrológica podrán autorizarse actuaciones de interés general y de relevancia territorial, para uso industriales, energéticos, turísticos y de equipamientos, ya sea por habilitación expresa en aplicación de estas Normas y de las Normas de ordenación pormenorizada o mediante PAT, previas las autorizaciones y licencias pertinentes y de conformidad con lo dispuesto en estas normas, 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 y de las determinaciones que contienen estas Normas y las Normas de ordenación pormenorizada, en relación a cada uno de los usos autorizables y a las condiciones en que éstos se permitan.



## CAPÍTULO CUARTO: CONDICIONES COMPLEMENTARIAS PARA LOS PROYECTOS DE ACTUACIÓN TERRITORIAL

### Art. 4.4.1. **Objeto de las condiciones complementarias**

1. En este capítulo se regulan 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 integración en el modelo de ordenación municipal establecido.

### Art. 4.4.2. **Régimen general de los Proyectos de Actuación Territorial**

1. Los Proyectos de Actuación Territorial que se pretendan implantar en el municipio de de La Laguna 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. 4.4.3. **Limitación de Proyectos de Actuación Territorial**

1. Quedan prohibidos los Proyectos de Actuación Territorial en las categorías de suelo rústico de protección ambiental y en el suelo rústico de protección hidrológica.
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 Territorial en desarrollo del Plan Insular de Ordenación de Tenerife.

### Art. 4.4.4. **Condiciones de carácter sustantivo de los Proyectos de Actuación Territorial**

1. 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.
2. El promotor viene obligado a pagar al Ayuntamiento un canon fijado, entre el 5% y el 10%, 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 la correspondiente Ordenanza Municipal.



**Art. 4.4.5. 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.º quater 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. 4.4.6. Condiciones morfológicas y estéticas de los Proyectos de Actuación Territorial**

1. Complementariamente al resto de las condiciones, las edificaciones vinculadas a los Proyectos de Actuación Territorial deberán cumplir las siguientes condiciones estéticas y morfológicas:
  - a) Con carácter general, la altura máxima de toda edificación será de una planta y cuatro (4) metros respecto de cualquier punto del terreno circundante en su orografía natural. No obstante, con carácter excepcional y siempre que se justifique expresamente en razón de las necesidades del uso, podrá admitirse una altura superior; en tales casos, el instrumento que legitime las obras contará con estudios de los impactos visuales y contendrá las medidas pertinentes para minimizarlos
  - 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.