

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

Julio 2014

B. NORMAS DE ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

**B5. NORMAS AMBIENTALES DE CARÁCTER ESTRUCTURAL**

## ÍNDICE

CAPÍTULO PRIMERO: MEDIDAS GENERALES DE PROTECCIÓN AMBIENTAL	2
CAPÍTULO SEGUNDO: MEDIDAS AMBIENTALES GENERALES SOBRE EL TERRITORIO Y EL MEDIO URBANO	3
CAPÍTULO TERCERO: MEDIDAS DE PROTECCION DEL PAISAJE	4
CAPÍTULO CUARTO: MEDIDAS AMBIENTALES PARA LAS DIFERENTES CLASES DE SUELO	5
CAPÍTULO QUINTO: MEDIDAS DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO	7
CAPÍTULO SEXTO: MEDIDAS PARA LA CONSERVACIÓN DE RECURSOS NATURALES Y CORRECCIÓN DE IMPACTOS	8



## 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. **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. 5.3.3. **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.
2. Para evitar en lo posible la formación de taludes y desmontes, se adaptarán las construcciones a las pendientes existentes, o serán corregidos mediante la construcción de muros y anclajes de entidad suficiente para cumplir con dicha finalidad. En particular, en los ámbitos de suelo urbano que afectan a Montaña de Pacho y

Montaña de Taco, se priorizará su reserva como espacios libres para salvaguardar su valor geomorfológico.

3. En aquellos suelos donde haya presencia de especies de flora o fauna protegidas en base a la normativa vigente, el proyectos de desarrollo, deberá evaluar la existencia de la especie en cuestión y plantear las medidas de ordenación oportunas para su conservación, priorizando el mantenimiento del estado de conservación de su hábitat y coordinando las medidas con la administración competente en dichas especies, acorde a las exigencias de la citada normativa y las medidas que la desarrollen (planes de recuperación, planes de gestión, etc.). El cumplimiento de esta condición deberá ser expresamente justificado previo al proyecto de construcción en el suelo urbano no consolidado establecido en la AUH 1303 El Cubanito, donde se ha identificado la presencia de ejemplares de *Parmacella tenerifensis*, incluida en el Catálogo Canario de Especies Amenazadas.





## 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.



## CAPÍTULO SEXTO: MEDIDAS PARA LA CONSERVACIÓN DE RECURSOS NATURALES Y CORRECCIÓN DE IMPACTOS

### Art. 5.6.1. **Objeto y efectos**

1. Las determinaciones contenidas en el presente capítulo se aplicarán a los actos de ejecución y proyectos de urbanización, con la finalidad de preservar los valores naturales, ambientales y culturales en el municipio.
2. Su aplicación es complementaria a las determinaciones establecidas las Ordenanzas Municipales de Urbanización del Ayuntamiento de San Cristóbal de la Laguna, así como por el resto de las normas municipales e instrumentos de desarrollo del presente Plan General.
3. Las medidas tendrán carácter transitorio respecto a las materias que vayan a regularse mediante las Ordenanzas Municipales que establece la Directriz 9 de las Directrices de Ordenación General y hasta la entrada en vigor de las mismas.

### Art. 5.6.2. **Contaminación atmosférica**

1. La Administración municipal llevará a cabo medidas específicas, incluidas las disciplinarias, para disminuir las emisiones derivadas de la combustión de vehículos a motor y de la industria contaminante hasta alcanzar los mínimos de emisiones sostenibles por habitante y año, a través de acciones especiales para cada una de las fuentes emisoras.

### Art. 5.6.3. **Contaminación acústica**

1. Los promotores y propietarios de áreas industriales y residenciales, en coordinación con la Administración municipal, procederán a la instalación de barreras de vegetación en los bordes, con efecto amortiguador de ruidos.
2. La Administración municipal procederá a la instalación de aparatos de medición para toma de muestras en las fachadas de los edificios industriales, comerciales y oficinas, así como en puntos representativos de la ciudad donde el tráfico rodado es muy elevado.

### Art. 5.6.4. **Medidas ambientales en materia de energía**

1. Se priorizará la utilización de los corredores viarios existentes, cuando ello fuera posible, para la instalación de conducciones enterradas.
2. El Ayuntamiento fomentará la urbanización y la construcción bioclimática, así como el establecimiento de condicionantes en materia de aislamiento y de ahorro energético, tanto en las edificaciones que promueva como en las bases de licitación para las viviendas protegidas.
3. Las nuevas urbanizaciones y edificaciones deberán utilizar fuentes de energía solar, tanto para la iluminación pública como para la producción de agua caliente.

**Art. 5.6.5. Medidas ambientales en materia de suelos**

1. Se retirará el suelo fértil antes de las obras en aquellos casos que sea inevitable su ocupación para su posterior reutilización. Las operaciones a realizar, en orden sucesivo, para la recuperación, conservación y posterior reutilización del suelo fértil son las siguientes:
  - Desbroce de matorrales y maleza existente.
  - Extracción de tierra vegetal.
  - Acopio y conservación de la tierra a reemplazar.
  - Extendido de la tierra vegetal.
2. Para la realización de obras o actividades que lleven aparejadas movimientos de tierra con pendientes superiores al 15% o de volumen superior a 5.000 m<sup>3</sup>, los proyectos deberán incluir la documentación y estudios necesarios que incorporen las medidas correctoras suficientes para garantizar la ausencia de impacto negativo sobre la estabilidad o erosión del suelo, priorizando la revegetación con especies autóctonas.

**Art. 5.6.6. Condiciones ambientales para la urbanización**

1. La ejecución de aquellas actuaciones con un mayor impacto visual potencial, debe conllevar un estudio que contemple aquellos puntos del entorno desde los que sea más visible y que puedan soportar un mayor número de observadores, debiendo articular las medidas correctoras precisas, entre las que se debe incluir el apantallamiento vegetal, con especies autóctonas o características del entorno.
2. No se realizarán actuaciones urbanísticas cuyos efectos físicos traspasen los límites establecidos para el área a urbanizar, ya sea mediante terraplenes, muros, explanaciones u otras.
3. Las zonas del área de actuación cuya pendiente sea superior al 35% deberán tener la consideración de espacios libres o zonas ajardinadas.
4. La urbanización deberá prever la evacuación de las aguas de escorrentía.
5. En los casos en los que los movimientos de tierras den lugar al mantenimiento de grandes superficies expuestas se tomarán las medidas oportunas, como la revegetación, para evitar procesos erosivos.
6. Se deberán disminuir las pendientes de los taludes originados, así como su longitud como modo de evitar la erosión por aceleración de la escorrentía superficial.
7. Los muros de contención resultantes deberán ser revestidos como mampuesto o aplacado de piedra vista. En cualquier caso, deberá realizarse un tratamiento paisajístico de todos los taludes y desmontes, así como garantizar su mantenimiento.
8. Las aceras deberán tener la sección que permita la instalación de alcorques lo suficientemente amplios como para garantizarla supervivencia de la plantación en su mayor desarrollo sin afectar al firme de los pavimentos.



9. El ajardinamiento en los espacios libres, áreas ajardinadas y peatonales se acometerá con especies adaptadas a las condiciones ambientales existentes, utilizando preferentemente árboles con fuste y especies vegetales autóctonas.
10. En todo caso, se prohíbe el uso de especies consideradas invasoras, en base al *Real Decreto 1628/2011, de 14 de noviembre, por el que se regula el listado y catálogo español de especies exóticas invasoras*.
11. La construcción de aparcamientos públicos subterráneos en los espacios libres asegurará la disponibilidad de suelo suficiente, de tal forma que pueda soportar una vegetación arbórea.
12. Se cumplirá con de la Orden de Flora, de 20 de febrero de 1991, cuando sea necesario, el desbroce, traslado o eliminación de la cubierta vegetal.
13. Durante la fase de construcción se deberán tomar medidas para evitar la contaminación atmosférica de polvo y minimizar los ruidos emitidos por las máquinas

**Art. 5.6.7. Condiciones ambientales para las obras de Sistemas Generales, Dotaciones y Equipamientos**

1. Las infraestructuras viarias deberán cumplir los siguientes condicionantes:
  - a) Se evitarán los taludes de grandes proporciones, tanto horizontales como verticales, siendo más idónea la construcción de muros de piedra seca, o de hormigón armado, revestido con mampuesto de piedra vista. En cualquier caso, deberá realizarse un tratamiento paisajístico de todos los taludes y desmontes, así como garantizar su mantenimiento.
  - b) Deberán incorporarse al proyecto, cuando las condiciones técnicas de lo vía lo permitan, los apartaderos, las vías de borde peatonales y las plantaciones de borde de carretera con especies resistentes, a ser posible autóctonas y del mismo piso de vegetación que la vía atraviesa, en ningún caso especies invasoras, en base al *Real Decreto 1628/2011, de 14 de noviembre, por el que se regula el listado y catálogo español de especies exóticas invasoras*.
  - c) En las zonas colindantes con las vías de nueva apertura se evitará la desaparición de la capa vegetal, debiendo reponerse en las áreas en que, dada la naturaleza de las obras, haya sido inevitable su pérdida o deterioro.
  - d) En aquellas zonas afectadas por un nuevo viario donde haya presencia de especies de flora y fauna protegida en base a la normativa vigente, se deberá evaluar la existencia de la especie en cuestión y plantear las medidas oportunas para su conservación, priorizando el mantenimiento del estado de conservación de su hábitat y coordinando las medidas con la administración competente en dichas especies, acorde a las exigencias de la citada normativa y las medidas que la desarrollen (planes de recuperación, planes de gestión, etc.). En particular el cumplimiento de esta condición deberá ser expresamente justificado previo al proyecto de construcción del nuevo viario Variante de la Autopista Norte y Vía de Ronda Sur a su paso por la AUH 1303 El Cubanito, donde se ha identificado la presencia de ejemplares de *Parmacella tenerifensis*, incluida en el Catálogo Canario de Especies Amenazadas.

2. Las conducciones de energía serán soterradas, salvo en los supuestos en que se justifique suficientemente que ello resulta técnicamente inviable o produce mayor afección ambiental.
3. Se procederá, en lo posible, a la supresión de los pozos negros y al desarrollo de la red de saneamiento municipal, con la instalación de las depuradoras pertinentes.
4. Los desmontes o terraplenes necesarios no podrán alterar el paisaje, asignándoles un tratamiento superficial adecuado al medio, ya sea plantación, repoblación u otros análogos.
5. Toda actuación que afecte total o parcialmente al cauce de un barranco preverá la evacuación de las escorrentías, evitando obstáculos en la línea de la corriente.

Art. 5.6.8. **Medidas ambientales para los actos de ejecución**

1. El diseño de la obra pública debe tender hacia criterios de desarrollo sostenible, debiendo evitar ser únicamente funcionales para convertirse en proyectos integrales obra ambiente donde se diseñe conjuntamente la obra y su entorno ambiental.
2. Toda licencia de obra o uso del suelo que pueda suponer afección de la vegetación existente constituida por especies protegidas, ya sea por aplicación de su normativa específica, ya sea por virtud de su inclusión en el Catálogo de Protección del municipio como árboles o arboledas objeto de preservación, deberá contar con informe favorable del área municipal de medio ambiente, sin perjuicio del resto de los informes que sean legalmente exigibles.
3. Cuando la afección de la obra o uso del suelo pueda implicar la retirada de los elementos vegetales objeto de protección, la licencia quedará supeditada a que se garantice su adecuado trasplante, de acuerdo a los criterios técnicos que se dicten al efecto, con independencia de su titularidad pública o privada o de su régimen de utilización.
4. La tala o trasplante de árboles requerirá licencia municipal previa, sin perjuicio de otras autorizaciones administrativas exigidas por la legislación sectorial.
5. En los proyectos de nueva planta en lugares de espacio abierto y natural será preciso la interposición de pantallas vegetales para ocultar elementos no integrados paisajísticamente o bien realizar cualquier otra medida de integración de los mismos.
6. Se prohíbe la ejecución de desmontes y terraplenes con altura superior a tres metros. A partir de dicha altura, deberá realizarse una previa evaluación de su necesidad y su incidencia en el paisaje. Se exceptúan del cumplimiento de este precepto los supuestos previstos expresamente en estas Normas o en las fichas de Ordenación respecto a edificaciones en ladera.
7. En relación con las edificaciones en suelo rústico, se deberán cumplir los siguientes condicionantes:
  - a) Las zonas de edificación asumirán en lo posible las características preexistentes, siempre que no se especifique lo contrario de manera explícita.
  - b) Se evitará el tipo casa-salón, regulándose con especial énfasis el tamaño, material y color de las puertas.

- c) Se evitarán los alicatados en fachadas, empleándose, en todo caso, piedra (natural o artificial) o muros enfoscados y pintados.
  - d) Se debe evitar el empleo de carpintería metálica, en especial en barandillas y puertas exteriores.
  - e) Se debe mitigar el contraste con el uso de pantallas o camuflajes vegetales integrando las formas duras y rectas de las construcciones
  - f) En el caso de edificaciones y construcciones adosadas y entre medianeras, se enfoscará y pintará el muro medianero en tanto no se ejecute la edificación colindante.
  - g) La conducción del tendido eléctrico y telefónico será subterránea o integrado a la fachada mediante la utilización de sistemas que permitan ocultarlo.
  - h) Aquellas parcelas donde exista abancalamiento agrícola preexistente, se respetará el perfil el terreno.
8. Las obras hidráulicas de corrección de cauces se llevarán a cabo mediante mampostería gavionada o en su defecto por hormigón revestido de piedra, para su integración paisajística y minimización del impacto visual, se hará lo más respetuosa posible con el medio y se evitarán cualquier tipo de vertidos. Las obras de corrección hidrológica deberán vigilar particularmente el desencadenamiento de procesos erosivos debidos a las labores de construcción, tales como apertura de pistas, acarreo de piedras u otras análogas.