



Ayuntamiento de
la Villa de Tegueste

Ref. : SEC./jtmg

*“MODIFICACIÓN PUNTUAL N° 1 DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE
TEGUESTE PARA LA ADECUACIÓN DE DETERMINADAS NORMAS
URBANÍSTICAS APLICABLES A ACTUACIONES EN SUELO RÚSTICO DE
PROTECCIÓN AGRARIA”.*

PROPUESTA DE MODIFICACIÓN DE LA NORMATIVA VIGENTE

DILIGENCIA.- Para hacer constar que el presente documento técnico de modificación puntual n.º. 1 del Plan General de Ordenación de Tegueste para la adecuación de determinadas normas urbanísticas aplicables a actuaciones en suelo rústico de protección agraria ha sido aprobado inicialmente por el Pleno de la Corporación en sesión ordinaria celebrada el día 26 de enero de 2010.

En la Villa de Tegueste a 29 de enero de 2010.

EL SECRETARIO

Fdo.: José Tomás Martín González.



Ayuntamiento de
la Villa de Tegueste

Ref. : SEC./jtmg

“MODIFICACIÓN PUNTUAL N° 1 DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE TEGUESTE PARA LA ADECUACIÓN DE DETERMINADAS NORMAS URBANÍSTICAS APLICABLES A ACTUACIONES EN SUELO RÚSTICO DE PROTECCIÓN AGRARIA”.

I.- OBJETO DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL.-

La modificación puntual que se proyecta afecta exclusivamente a la normativa urbanística pormenorizada del vigente Plan General de Ordenación de Tegueste, y en concreto a los siguientes artículos de la misma referidos al suelo rústico (los cambios se destacan en negritas):

*PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE TEGUESTE
(Adaptación de las Normas Subsidiarias de Planeamiento a la Ley 1/2000 del Territorio de Canarias)*

NORMATIVA URBANÍSTICA.

TÍTULO TERCERO: RÉGIMEN DEL SUELO.

Cap. Cuarto: RÉGIMEN DEL SUELO RÚSTICO.

- *Art.III.3.8.- INVERNADEROS O INSTALACIONES PARA LA PROTECCIÓN DE CULTIVOS.*

Redacción actual:

1.- En Suelos Rústicos de Protección Agraria se permite la realización de instalaciones para la protección de cultivos o invernaderos, debiendo cumplir los siguientes parámetros:

- Superficie Máxima: Sin limitación.
- Separación a Linderos: 3 mts. mínimo.
En ámbitos próximos al Sistema General de Carreteras, la separación de las protecciones de los cultivos deberán situarse a 3 mts. del límite del Suelo Rústico de Protección de Infraestructuras
- Altura máxima: 3,5 mts para plantas ornamentales y hortalizas.
- Materiales: Los materiales empleados para la protección de cultivos serán obligatoriamente translúcidos o que permitan el paso



**Ayuntamiento de
la Villa de Tegueste**

Ref. : SEC./jtmg

de la luz en cualquier caso. Deberán ser fácilmente desmontables.

2.- Las instalaciones de protección de cultivos o invernaderos, tendrán la consideración de temporal estableciéndose en consecuencia, autorizaciones renovables con un máximo de 5 años que deberán periódicamente presentar proyectos destinados al remozamiento de la instalación o su desmontaje y eliminación de los materiales de desecho, en el caso de la eliminación de las condiciones de cultivo que les dieron origen.

Redacción modificada:

1.- En Suelos Rústicos de Protección Agraria se permite la realización de instalaciones para la protección de cultivos o invernaderos, debiendo cumplir los siguientes parámetros:

- Superficie Máxima: Sin limitación.
- Separación a Linderos: **1 mt.** mínimo.
En ámbitos próximos al Sistema General de Carreteras, la separación de las protecciones de los cultivos deberán situarse a **1 mt.** del límite del Suelo Rústico de Protección de Infraestructuras
- Altura máxima: **7 mts** .para plantas ornamentales y hortalizas.
- Materiales: Los materiales empleados para la protección de cultivos serán obligatoriamente translúcidos o que permitan el paso de la luz en cualquier caso. Deberán ser fácilmente desmontables.

2.- Las instalaciones de protección de cultivos o invernaderos tendrán la consideración de temporales estableciéndose, en consecuencia, autorizaciones renovables con un máximo de **10 años de vigencia, debiendo acreditarse cada dos años que la instalación se encuentra en las debidas condiciones de mantenimiento.**

- *Art.III.3.9.- GRANJAS, ALOJAMIENTOS GANADEROS Y CORRALES.*

Redacción actual:

1.- Se consideran granjas, explotaciones ganaderas y corrales a aquellas instalaciones situadas solamente en las categorías de Suelo Rústico de Protección Agraria destinadas a usos ganaderos y de cría de animales que debido a las sus características específicas hayan de situarse necesariamente fuera de los núcleos de población.

2.- Dependiendo del tipo de animales a albergar se determinará la superficie mínima cubierta necesaria que no podrá ser inferior a 4m² por cabeza en el caso de ganado caballar, vacuno, caprino, ovino y porcino. Para aves de corral y conejos está superficie mínima podrá reducirse hasta 0,4 m² por cabeza prevista en la explotación.



**Ayuntamiento de
la Villa de Tegueste**

Ref. : SEC./jtmg

3.- En el caso de las instalaciones destinadas a ganadería caballar o vacuna se preverán superficies exteriores para parque del ganado en una proporción mínima de 5 m² por cabeza.

4.- La parcela deberá dar frente a una vía pública apta para el tráfico rodado.

5.- Los parámetros aplicables a las granjas, explotaciones ganaderas y corrales serán los siguientes:

- Edificabilidad Máxima: 0,01 m²t/m²s correspondiente a la superficie de las fincas implicadas.
- Separación a vial: 10 mts. mínimo.
- Separación a Linderos: 5 mts. mínimo.
- Altura Máxima: 1 planta o 4,50 mts. de Altura Reguladora máxima en cualquier punto del terreno. No se admiten sótanos.
- Longitud máxima de fachadas: Ningún alojamiento ganadero de nueva creación puede tener una longitud de fachada superior a 20 mts.

6.- Las instalaciones destinadas a granjas, explotaciones ganaderas y corrales deberán separarse del suelo urbano y los asentamientos rurales una distancia mínima de 50 mts. en su punto más próximo. Preferentemente, se situarán al suroeste de los núcleos de población al objeto de beneficiarse de los vientos dominantes.

Redacción modificada:

1.- Se consideran granjas, explotaciones ganaderas y corrales a aquellas instalaciones situadas solamente en las categorías de Suelo Rústico de Protección Agraria destinadas a usos ganaderos y de cría de animales que debido a las sus características específicas hayan de situarse necesariamente fuera de los núcleos de población.

2.- Dependiendo del tipo de animales a albergar se determinará la superficie mínima cubierta necesaria que no podrá ser inferior a 4m² por cabeza en el caso de ganado caballar, vacuno, caprino, ovino y porcino. Para aves de corral y conejos está superficie mínima podrá reducirse hasta 0,4 m² por cabeza prevista en la explotación.

3.- En el caso de las instalaciones destinadas a ganadería caballar o vacuna se preverán superficies exteriores para parque del ganado en una proporción mínima de 5 m² por cabeza.

4.- La parcela deberá dar frente a una vía pública apta para el tráfico rodado.

5.- Los parámetros aplicables a las granjas, explotaciones ganaderas y corrales serán los siguientes:

- Edificabilidad Máxima: **0,20 m²t/m²s** correspondiente a la superficie de las fincas implicadas.
- Separación a vial: **3 mts.** mínimo.
- Separación a Linderos: 5 mts. mínimo.
- Altura Máxima: 1 planta o 4,50 mts. de Altura Reguladora máxima en cualquier punto del terreno. **Se admiten sótanos en establos y granjas.**



Ayuntamiento de
la Villa de Tegueste

Ref. : SEC./jtmg

- Longitud máxima de fachadas: Ningún alojamiento ganadero de nueva creación puede tener una longitud de fachada **hacia una vía pública** superior a 20 mts.
- Profundidad mínima:** Los **alojamiento ganaderos de nueva creación solamente podrán implantarse en fincas que dispongan de una profundidad mínima de 25 metros lineales, siempre que den frente a una vía existente y se separen 5 metros de los linderos.**
- 6.- **Las instalaciones destinadas a granjas, explotaciones ganaderas y corrales deberán** separarse del suelo urbano una distancia mínima de 50 mts. en su punto más próximo.

- *Art.III.3.19.- SUELO RÚSTICO DE PROTECCIÓN AGRARIA*

Redacción actual:

4.- En el Suelo Rústico de Protección Agraria Extensiva comprende a aquellas fincas de tamaño medio y grande que existen en el municipio de Tegueste y que, en consecuencia pueden destinarse a explotaciones agrícolas con un mayor nivel de tecnificación y mediante procedimientos de organización empresarial.

- En esta subcategoría de Protección Agraria extensiva, de la superficie Mínima de la finca a los efectos de la construcción de instalaciones o edificios complementarios es de 10.000 m², correspondiendo un aprovechamiento edificatorio máximo de 0,005 m²t/m²s. Únicamente se permitirán, en las condiciones y supuestos del Art. III.3.6, obras de rehabilitación para su conservación en edificios de valor etnográfico o arquitectónico, incluso en situación de fuera de ordenación, pudiendo incluir las obras de ampliación que sean necesarias para cumplir las condiciones de habitabilidad.

...

5.- El Suelo Rústico de Protección Agraria Tradicional comprende aquellos terrenos en los cuales se realizan aprovechamientos agrícolas tradicionales que debido a las especiales condiciones del loteamiento de la propiedad se hallan sumamente fragmentados. Las fincas incluidas en esta categoría se consideran excluidas de los procesos de urbanización y en las mismas se permiten algunas edificaciones e instalaciones de diverso tipo.

...

- En el Suelo Rústico de Protección Agraria Tradicional, la superficie mínima de la finca a efectos de aplicación de estas Normas Urbanísticas, de la construcción de instalaciones o edificios complementarios, es de 5.000 m², correspondiendo un aprovechamiento edificatorio máximo de 0,008 m²t/m²s. Únicamente se permitirán, en las condiciones y supuestos del Art. III.3.6, obras de rehabilitación para su conservación en edificios de valor etnográfico o arquitectónico, incluso en situación de fuera de ordenación, pudiendo incluir las obras de ampliación que sean necesarias para cumplir las condiciones de habitabilidad.

...



Redacción modificada:

4.- En el Suelo Rústico de Protección Agraria Extensiva comprende a aquellas fincas de tamaño medio y grande que existen en el municipio de Tegueste y que, en consecuencia pueden destinarse a explotaciones agrícolas con un mayor nivel de tecnificación y mediante procedimientos de organización empresarial.

- En esta subcategoría de Protección Agraria extensiva, **el aprovechamiento edificatorio máximo de 0,07 m²t/m²s**. Únicamente se permitirán, en las condiciones y supuestos del Art. III.3.6, obras de rehabilitación para su conservación en edificios de valor etnográfico o arquitectónico, incluso en situación de fuera de ordenación, pudiendo incluir las obras de ampliación que sean necesarias para cumplir las condiciones de habitabilidad.

...

5.- El Suelo Rústico de Protección Agraria Tradicional comprende aquellos terrenos en los cuales se realizan aprovechamientos agrícolas tradicionales que debido a las especiales condiciones del loteamiento de la propiedad se hallan sumamente fragmentados. Las fincas incluidas en esta categoría se consideran excluidas de los procesos de urbanización y en las mismas se permiten algunas edificaciones e instalaciones de diverso tipo.

...

- En el Suelo Rústico de Protección Agraria Tradicional, **el aprovechamiento edificatorio máximo de 0,05 m²t/m²s**. Únicamente se permitirán, en las condiciones y supuestos del Art. III.3.6, obras de rehabilitación para su conservación en edificios de valor etnográfico o arquitectónico, incluso en situación de fuera de ordenación, pudiendo incluir las obras de ampliación que sean necesarias para cumplir las condiciones de habitabilidad.

II.- JUSTIFICACIÓN DEL INTERÉS PÚBLICO, CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL.-

El Municipio de Tegueste cuenta con una indudable idiosincrasia agraria que el Ayuntamiento está dispuesto a conservar y fomentar.

En esta línea se tienen en cuenta las cada vez más frecuentes iniciativas de actuaciones que tienen por objeto la realización en el suelo rústico de obras, construcciones e instalaciones que tienen por finalidad el establecimiento o mejora de las condiciones técnico-económicas de explotación de la actividad agraria.



La reciente publicación de la Ley 6/2009, de 6 de mayo, de medidas urgentes en materia de ordenación territorial para la dinamización sectorial y la ordenación del turismo, nos recuerda que las Administraciones Públicas no se deben convertir en obstáculos que dificulten las iniciativas públicas y privadas que con observancia de la legalidad tiendan a la generación de riqueza y a mejorar la competitividad de los sectores económicos, entre los que el sector primario o agrario presenta en Tegueste una importante relevancia cuya promoción responde al interés general de los vecinos.

Aunque el nuevo Plan General de Ordenación del Municipio que actualmente se viene redactando debe abordar la regulación completa del régimen de usos atribuibles al suelo rústico es conveniente que con urgencia se proceda a realizar determinados ajustes en la normativa vigente en el Municipio a fin de dar entrada a una nueva regulación capaz de cumplir con los nuevos objetivos de promoción de la actividad agropecuaria y de dinamización del medio rural plasmados por la referida Ley.

En definitiva, en la presente iniciativa están presentes las razones de interés público, conveniencia y oportunidad que legalmente son exigibles para justificar una iniciativa de planeamiento, garantizándose además que la misma no supone un cambio sustancial del modelo territorial establecido en el vigente Plan General reordenación de Tegueste.

III.- ADAPTACIÓN DEL PRESENTE EXPEDIENTE AL TRLOTENC.-

El presente expediente se adapta a lo previsto en el Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias, aprobado por Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de mayo, y en concreto a lo dispuesto en sus art. 55 a 67, con las modificaciones que se han introducido por la reciente Ley 6/2009, de 6 de mayo, de medidas urgentes en materia de ordenación territorial para la dinamización sectorial y la ordenación del turismo.



IV.- ADAPTACIÓN DEL PRESENTE EXPEDIENTE A LA LEY 19/2003, DE 14 DE ABRIL.

El presente expediente se adapta a lo previsto en las Directrices de Ordenación General 62 (actividades agrarias en suelo rústico), 113 (paisaje rural) y 126 a 128 (actividad agraria), insertándose perfectamente sus determinaciones en los objetivos proclamados en las referidas Directrices.

V.- ADAPTACIÓN DEL PRESENTE EXPEDIENTE AL PLAN INSULAR DE ORDENACIÓN DE TENERIFE.-

El presente expediente se adapta a lo previsto en el Plan Insular de Ordenación de Tenerife, aprobado definitivamente mediante Decreto 150/2002, de 16 de octubre, no incluyendo determinación alguna que resulte incompatible con las disposiciones de dicho Plan en materia de áreas de regulación homogénea (capítulo III del Título II) y usos primarios (capítulo IV del Título III).

VI.- EVALUACIÓN AMBIENTAL DE LA PROPUESTA.-

El presente expediente tiene la consideración e “modificación menor”, por lo que procede su exclusión del procedimiento de evaluación ambiental, siempre que la COTMAC así lo acuerde, en atención a que no produce efectos significativos sobre el medio ambiente, tal y como autorizan el art. 3.3. de la Ley 9/2006, de 28 de abril, sobre evaluación de los efectos de determinados planes y programas en el medio ambiente, y el art. 24.4 del Reglamento de Procedimientos de los instrumentos de ordenación del sistema de planeamiento de Canarias, aprobado por Decreto 55/2006, de 9 de mayo.



Ayuntamiento de
la Villa de Tegueste

Ref. : SEC./jtmg

En la Villa de Tegueste a 15 de diciembre de 2010.

LA OFICINA TECNICA MUNICIPAL,

Fdo. Carlos J. González González.

DILIGENCIA: Se extiende para hacer constar que la fecha de este informe es de 15 de enero de 2010, tal y como consta en el expediente administrativo (pagina 22)

Fdo. Carlos J. González González



**Ayuntamiento de
la Villa de Tegueste**

Ref. : SEC./jtmg

ANUNCIO(BOP y 1 periódico)

En la sesión celebrada por el Pleno de esta Corporación el día 27 de enero de 2010 se acordó aprobar inicialmente el expediente de *“Modificación Puntual nº 1 del Plan General de Ordenación de Tegueste para la adecuación de determinadas normas urbanísticas aplicables a actuaciones en Suelo Rústico de protección agraria”*, que tiene por objeto modificar puntualmente la normativa urbanística aplicable a una serie de actuaciones cuya realización el propio Plan General legitima en el suelo rústico de protección agraria (III.3.8, III.3.9 y III.3.19).

Dicho expediente queda a disposición de cualquier persona o entidad interesada en su examen durante el plazo de 1 mes en las dependencias de la Oficina Técnica Municipal en las que podrá comparecerse todos los días hábiles entre las 9 y las 13 horas, pudiendo formularse sugerencias o alegaciones al respecto. También podrá accederse al referido documento en la página Web

El Alcalde,