

PROYECTO DE INTERÉS INSULAR PARA LA ORDENACIÓN, DISEÑO E IMPLANTACIÓN DE UN NUEVO CENTRO DE PROTECCIÓN ANIMAL Y GUARDA PARA PERROS Y GATOS “TIERRA AZUL”

Términos municipales de San Cristóbal de La Laguna y Tacoronte.

TOMO I. INFORMACIÓN Y ORDENACIÓN

Normativa (propuesta)

(marzo 2026)

PROMOTOR:

Consejería con Delegación en Sector Primario y Bienestar Animal

EQUIPO REDACTOR:

Dirección Insular de Proyectos Estratégicos



El presente documento ha sido redactado por el Servicio Administrativo de Proyectos Estratégicos de la Dirección Insular de Proyectos Estratégicos del Excmo. Cabildo Insular de Tenerife, elaborándose en coordinación y de acuerdo con los datos facilitados por el Servicio Técnico de Ganadería y Pesca dependiente de la Consejería con Delegación en Sector Primario y Bienestar Animal.

NORMATIVA (propuesta)

El presente documento constituye una propuesta del contenido normativo, elaborado con carácter preliminar y meramente orientativo. Su finalidad es ofrecer una primera aproximación estructurada a los criterios y directrices que se prevé incorporar, sin que represente, en ningún caso, la versión definitiva ni completa de la normativa aplicable. El contenido aquí recogido está sujeto, en su caso, a revisión, ampliación y validación conforme avance el proceso de tramitación y ajuste técnico-jurídico.

La presente normativa forma parte de la documentación del Proyecto de Interés Insular ordenación, diseño e implantación de un nuevo Centro de Protección Animal y Guarda para perros y gatos “Tierra Azul” (en adelante, ‘PII-CPA’), para la guarda y custodia de animales –calificado como uso primario ganadero según la clasificación básica de los usos establecida por el Plan Insular de Ordenación de Tenerife (PIOT). Por lo tanto, sus disposiciones encuentran su motivación y fundamentación en los contenidos de la Memoria Justificativa del PII-CPA.

ÍNDICE

TÍTULO PRIMERO. DISPOSICIONES GENERALES	6
CAPÍTULO I. OBJETO DEL PII-CPA	6
<i>Artículo 1. Objeto</i>	<i>6</i>
CAPÍTULO II. ÁMBITO DE APLICACIÓN DEL PII-CPA.....	6
<i>Artículo 2. Ámbito territorial.....</i>	<i>6</i>
<i>Artículo 3. Delimitación del ámbito de intervención</i>	<i>6</i>
CAPÍTULO III. DISPOSICIONES REFERENTES A LA APLICACIÓN DEL PII-CPA	7
<i>Artículo 4. Efectos.....</i>	<i>7</i>
<i>Artículo 5. Vigencia.</i>	<i>7</i>
CAPÍTULO IV. CONTENIDO DOCUMENTAL DEL PII-CPA	8
<i>Artículo 6. Documentación.....</i>	<i>8</i>
TÍTULO SEGUNDO. DISPOSICIONES PARTICULARES	9
CAPÍTULO I. CLASIFICACIÓN Y CATEGORIZACIÓN DEL SUELO DEL PII-CPA.....	9
<i>Artículo 7. Clasificación del suelo</i>	<i>9</i>
<i>Artículo 8. Categorización del suelo</i>	<i>9</i>
<i>Artículo 9. Calificación del suelo</i>	<i>9</i>
CAPÍTULO II. RÉGIMEN GENERAL DE USO Y EDIFICACIÓN DEL PII-CPA.....	10
<i>Artículo 10. Condiciones de los usos.....</i>	<i>10</i>
<i>Artículo 11. Condiciones particulares para la implantación del CPA.....</i>	<i>11</i>
CAPÍTULO III. MEDIDAS DE RELACIÓN CON EL ENTORNO	11
<i>Artículo 12. Separación y cierre del ámbito.....</i>	<i>11</i>
CAPÍTULO IV. MEDIDAS AMBIENTALES, DE EFICIENCIA ENERGÉTICA Y DE INTEGRACIÓN DE LAS CUESTIONES TRANSVERSALES DEL PII-CPA.....	12
<i>Artículo 13. Medidas de mitigación del cambio climático, eficiencia energética y fomento del uso de energías renovables.....</i>	<i>12</i>
<i>Artículo 14. Medidas para la adaptación y resiliencia frente al cambio climático.....</i>	<i>13</i>
ANEXO: FICHA SÍNTESIS DE LA ORDENACIÓN DEL PII-CPA.....	14

TÍTULO PRIMERO. DISPOSICIONES GENERALES

CAPÍTULO I. Objeto del PII-CPA

Artículo 1. Objeto

El objeto del presente **Proyecto de Interés Insular** es la **ordenación, diseño e implantación de un nuevo Centro de Protección Animal y Guarda para perros y gatos “Tierra Azul” como equipamiento estructurante de interés insular (supramunicipal-comarcal)**. Su finalidad es la guarda y custodia de animales –calificado como uso primario ganadero según la clasificación básica de los usos establecida por el PIOT– con el fin de cumplir con los objetivos planteados en la Memoria Descriptiva del Tomo II (Anteproyecto).

CAPÍTULO II. Ámbito de aplicación del PII-CPA

Artículo 2. Ámbito territorial

El ámbito territorial de aplicación *“Proyecto de Interés Insular para la ordenación, diseño e implantación del nuevo Centro de Protección Animal y Guarda para perros y gatos como equipamiento estructurante de interés insular (supramunicipal-comarcal)”* (en adelante, ‘PII-CPA’) afecta a los términos municipales de San Cristóbal de La Laguna y Tacoronte.

Artículo 3. Delimitación del ámbito de intervención

1. El ámbito de intervención del PII-CPA abarca 4 fincas catastrales titularidad del Cabildo:
 - Finca catastral 11, cuya referencia catastral es 38023A001000110000FK, ubicada en el término municipal de San Cristóbal de La Laguna.
 - Finca catastral 337, cuya referencia catastral es 38043A006003370000QO, ubicada en el término municipal de Tacoronte.
 - Finca catastral 338, cuya referencia catastral es 38043A006003380000QK, que se corresponde con el camino interior que atraviesa a la Finca en el tramo ubicado dentro de los límites municipales de Tacoronte.
 - Finca catastral 339, cuya referencia catastral es 38043A006003390000QR, ubicada en el término municipal de Tacoronte.

2. Los linderos de la parte de la Finca Presas del Campo aguas abajo son los siguientes:

- Frontal a SURESTE (SE) linda con los bancales que forman parte de la propia Finca Presas del Campo y que están actualmente cultivados. La parte alta de estos bancales lindan, a su vez, con la parcela catastral que se corresponde con el camino interior de la Finca y con la propia carretera TF-163 que da acceso a la Finca.
- Lateral SUROESTE (SW) linda con una finca rústica con referencia catastral 38043A006003320000QP, con cultivo de plataneras bajo invernadero según datos de la campaña agrícola de la isla de Tenerife de 2020-2021 del Mapa de Cultivos.
- Posterior NOROESTE (NW) linda con el dominio público marítimo terrestre.
- Lateral NODESTE (NE) linda con las fincas rústicas con referencias catastrales 38023A001000120000FR y 38023A001000130000FD, que se encuentran en estado de abandono reciente según datos de la campaña agrícola de la isla de Tenerife de 2020-2021 del Mapa de Cultivos.

CAPÍTULO III. Disposiciones referentes a la aplicación del PII-CPA

Artículo 4. Efectos.

1. Las determinaciones de ordenación del PII-CPA en los municipios de La Laguna y Tacoronte, prevalecerán sobre el planeamiento insular y municipal, que habrá de adaptarse a las mismas con ocasión de la primera modificación que afecte a este suelo, recogiendo y completando sus determinaciones y entendiéndose desplazado en lo que resulte incompatible.
2. El PII-CPA legitima la implantación de los usos y actividades que entran dentro de su objeto, así como la ejecución de las obras e instalaciones que sean imprescindibles para la ejecución del mismo, no encontrándose sujeto a licencia urbanística.

Artículo 5. Vigencia.

1. La vigencia de las determinaciones de ordenación del PII-CPA tienen carácter indefinido.
2. La vigencia de las determinaciones de ejecución del PII-CPA se agotará cuando finalice la ejecución de las obras del Centro de Protección Animal y Guarda para perros y gatos.

CAPÍTULO IV. Contenido documental del PII-CPA

Artículo 6. Documentación del PII-CPA.

El contenido documental del PII-CPA se estructura de la siguiente forma:

Bloque A: DOCUMENTACIÓN SUSTANTIVA

TOMO I. INFORMACIÓN Y ORDENACIÓN

1. Memoria Justificativa
 - i. Anexo: Evaluación de Impacto de Género
2. Documentos gráficos
 - i. Planos de información
 - ii. Planos de Alternativas de Ordenación
 - iii. Planos de Ordenación

TOMO II. ANTEPROYECTO

1. Memoria Descriptiva del Anteproyecto
2. Documentos gráficos del Anteproyecto

TOMO III. ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO

1. Estudio Económico-Financiero

Bloque B: DOCUMENTACIÓN AMBIENTAL

TOMO IV. DOCUMENTACIÓN AMBIENTAL

1. Documento Ambiental Estratégico

TÍTULO SEGUNDO. DISPOSICIONES PARTICULARES

CAPÍTULO I. Clasificación y categorización del suelo del PII-CPA

Artículo 7. Clasificación del suelo

El PII-CPA no altera la clasificación del suelo vigente, manteniéndose en todo su ámbito tal y como establece el planeamiento urbanístico vigente, tanto el Plan General de Ordenación de Tacoronte (PGO Tacoronte) como el Plan General de Ordenación de San Cristóbal de La Laguna (PGO La Laguna), como suelo rústico.

Artículo 8. Categorización del suelo

El presente PII-CPA categoriza su ámbito de intervención como suelo rústico de protección de infraestructuras, añadiendo esta categoría a la vigente de suelo rústico de protección agraria así establecida tanto por el Plan General de Ordenación de Tacoronte (PGO Tacoronte) como por el Plan General de Ordenación de San Cristóbal de La Laguna (PGO La Laguna). La categoría de suelo rústico de protección de infraestructuras se superpone a la previamente establecida en ambos planes generales, ajustándose a lo dispuesto en el artículo 34.d) de la Ley 4/2017, de 13 de julio, de Suelo y Espacios Naturales Protegidos de Canarias (LSENPC)

Artículo 9. Calificación del suelo

1. La calificación global consiste en la división del término municipal en zonas globales y, la asignación, a cada una de ellas, de un régimen de uso y edificación determinado, aplicable de forma homogénea en todo su ámbito.
2. El ámbito territorial del PII-CPA, al afectar el mismo a dos términos municipales diferentes, se le asigna un tipo zonal diferente según pertenezca a un municipio u otro. Los tipos zonales que se determinan para el ámbito del PII-CPA son los siguientes:
 - En la parte correspondiente al municipio de San Cristóbal de la Laguna, le corresponde el tipo zonal vigente que es RA11 (Suelo Rústico de Protección Agraria Intensiva 1)
 - En la parte correspondiente al municipio de Tacoronte, en virtud del artículo 80 del PGO Tacoronte, se establece el ámbito del PII-CPA como Zona 15. Agrícola.

3. Las determinaciones específicas aplicables a cada una de las zonas se encuentran definidas en el planeamiento general de ordenación de ambos municipios. En caso de existir contradicciones entre las disposiciones de dichos planes, se aplicará el régimen más restrictivo en términos de protección y uso del suelo, siempre y cuando no contradigan lo dispuesto por el presente PII-CPA

CAPÍTULO II. Régimen general de uso y edificación del PII-CPA

Artículo 10. Condiciones de los usos

1. USO CARACTERÍSTICO

El uso característico del conjunto del suelo ordenado por el PII-CPA es el *uso primario ganadero para centro de guardia y custodia de animales*.

2. USOS PORMENORIZADOS

Los usos pormenorizados que se asignan a las distintas zonas de suelo ordenado por el PII-CPA son:

- Guarda y custodia de animales
- Sanitario
- Terciario-administrativo
- Recreativo en la categoría de esparcimiento
- Viario
- Aparcamientos

3. USOS PROHIBIDOS

Los usos prohibidos en el ámbito del PII-CPA son:

- Residencial.
- Turístico.
- Industrial, salvo industria vinculadas a las actividades agropecuarias del ámbito.
- Turístico.

Las determinaciones de ordenación del PII-CPA en los municipios de La Laguna y Tacoronte, prevalecerán sobre el planeamiento insular y municipal, que habrá de adaptarse a las mismas con ocasión de la primera modificación que afecte a este suelo, recogiendo y completando sus determinaciones y entendiéndose desplazado en lo que resulte incompatible.

Artículo 11. Condiciones particulares para la implantación del CPA

Las condiciones particulares para la implantación del CPA se definen en la ficha de ordenación del PII-CPA.

Asimismo, las condiciones de ejecución para la implantación del CPA son las definidas en el proyecto de obra que forma parte integrante de este instrumento.

Estas condiciones prevalecerán sobre las establecidas por el planeamiento municipal afectado, en consonancia con la naturaleza finalista e inmediatamente ejecutiva de los proyectos de interés insular de acuerdo con la legislación vigente.

CAPÍTULO III. Medidas de relación con el entorno

Artículo 12. Separación y cierre del ámbito

1. Se deberá establecer una separación física en todo el perímetro del ámbito del PII-CPA, en atención a la naturaleza de los usos previstos, derivados de la implantación de este equipamiento estructurante destinado a la guardia y custodia de perros y gatos. Esta separación garantizará la seguridad y funcionalidad de las instalaciones, en consonancia con los requisitos técnicos y normativos propios del equipamiento.
2. En cuanto a la delimitación entre la finca catastral que constituye el camino rural, que atraviesa longitudinalmente la parte aguas abajo de la Finca Presas del Campo, y las demás fincas que conforman el ámbito del PII-CPA, se deberá disponer una separación física equivalente a la en el apartado anterior, garantizando así la cohesión del sistema de cerramiento.
3. Adicionalmente, se podrán prever separaciones internas dentro del ámbito del PII-CPA, particularmente entre los diferentes niveles en los que se dispone el programa funcional del equipamiento, atendiendo a las necesidades operativas y de bienestar animal, con el fin de garantizar la adecuada organización del espacio y el cumplimiento de los estándares de bienestar animal para las dos especies albergadas.

4. Las separaciones físicas de los apartados 1 y 2 se deberán disponer mediante un vallado adecuado a la naturaleza del suelo rural, garantizando el cumplimiento de las normativas sobre uso del suelo y protegiendo tanto la funcionalidad del camino rural como las necesidades de seguridad del ámbito del PII-CPA.

CAPÍTULO IV. Medidas ambientales, de eficiencia energética y de integración de otras políticas transversales en el PII-CPA

Artículo 13. Medidas de mitigación del cambio climático, eficiencia energética y fomento del uso de energías renovables

El proyecto de interés insular integra medidas orientadas gestión responsable de los recursos naturales mediante un uso racional de la energía, el fomento de fuentes renovables y la adopción de criterios de diseño ambientalmente sostenible. Estas actuaciones responden a los objetivos de mitigación del cambio climático y se desarrollan conforme al marco normativo vigente en materia de cambio climático y transición energética, así como en coherencia con la Estrategia Europea de Descarbonización. Estas actuaciones tienen por objeto preservar y mejora la calidad de vida de la población y el bienestar animal, reduciendo la presión sobre los recursos naturales, priorizando la generación de energía a partir de fuentes limpias y renovables frente a aquellas de origen fósil.

En este contexto, se adoptarán las siguientes medidas específicas:

- En materia de gestión eficiente del agua:
 - a. Implantación de una red separativa para las aguas residuales generadas por las actividades del centro (higienización de espacios, zonas clínicas, lavandería, aseos, etc.), que serán canalizadas a una Estación Depuradora de Aguas Residuales (EDAR) situada dentro del recinto, en una zona de cota inferior, donde recibirán tratamiento conforme a la normativa vigente en materia de vertidos y calidad del agua.
 - b. Incorporación de un sistema de captación y almacenamiento de aguas pluviales, principalmente desde cubiertas y superficies pavimentadas, mediante canaletas, bajantes y depósitos de acumulación. Estas aguas serán tratadas para su posterior reutilización en usos no potables como el riego de zonas ajardinadas o la limpieza por baldeo, en cumplimiento del Real Decreto 1085/2024, de 22 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de reutilización del agua.

- En materia de eficiencia energética y energías renovables:
 - c. Instalación de paneles solares fotovoltaicos en las cubiertas del centro, con el objetivo de alcanzar, como mínimo, el consumo energético nulo, y permitir en su caso el vertido de excedentes a la red.
 - d. Uso de iluminación LED de bajo consumo, con control automatizado mediante sistemas domóticos o sensores de presencia o equivalente.
 - e. Implantación de sistemas de climatización eficientes y de producción de agua caliente sanitaria (ACS) mediante aerotermia o sistema equivalente.

Artículo 14. Medidas para la adaptación y resiliencia frente al cambio climático

Con carácter general, serán de aplicación a las actuaciones planteadas para el ámbito territorial del PII-CPA las medidas determinadas en el Documento Ambiental Estratégico del propio instrumento, así como, en su caso, aquellas que se puedan derivar de los documentos de evaluación del impacto de género u otras cuestiones de naturaleza transversal aplicables.

Anexo: Ficha síntesis de la ordenación del PII-CPA

Ficha síntesis ordenación PII-CPA			
Ámbito territorial		Proyecto de Interés Insular para la ordenación, diseño e implantación de un nuevo Centro de Protección Animal y Guarda para perros y gatos “Tierra Azul” (PII-CPA)	
Municipios		San Cristóbal de La Laguna	
		Tacoronte	
Superficie total		27.377,80	m²s
Ordenación estructural			
Clasificación y categorización del suelo			
Clasificación		Suelo Rústico	
Categorización		Suelo Rústico de Protección Agraria (SRPAG)	
		Suelo Rústico de Protección de Infraestructuras (SRPI)	
Zona	PGO La Laguna	RAI1 (SRPAG Intensiva 1)	
	PGO Tacoronte	Zona 15: Agrícola	
Determinación de la reserva de terrenos y construcciones			
Destino		Equipamiento estructurante supramunicipal-comarcal	
Ordenación pormenorizada			
Reguladoras de los usos pormenorizados			
Uso global		Agrario	
Uso pormenorizado		Guarda y custodia de animales domésticos	
Reguladoras de la disposición de la edificación			
Separación mínima	a eje camino ¹	10	m
	a lindero lateral	5	m
	entre volúmenes	2	m
Reguladoras de la edificación			
Ocupación	coeficiente	0,26	m²/m²s
	superficie	7.122,42	m²s
Edificabilidad	coeficiente	0,26	m²c/m²s
	superficie	7.122,42	m²c
Altura	niveles	1	planta
	a alero	3,5	m
	a cumbrera	4,5	m
Cubierta	pte. máxima	30	%
	tipología	Definida mediante proyecto de ejecución del PII-CPA	

¹ Distancia mínima a eje de caminos de tránsito público, no es aplicable al camino interior de la Finca Presas del Campo