

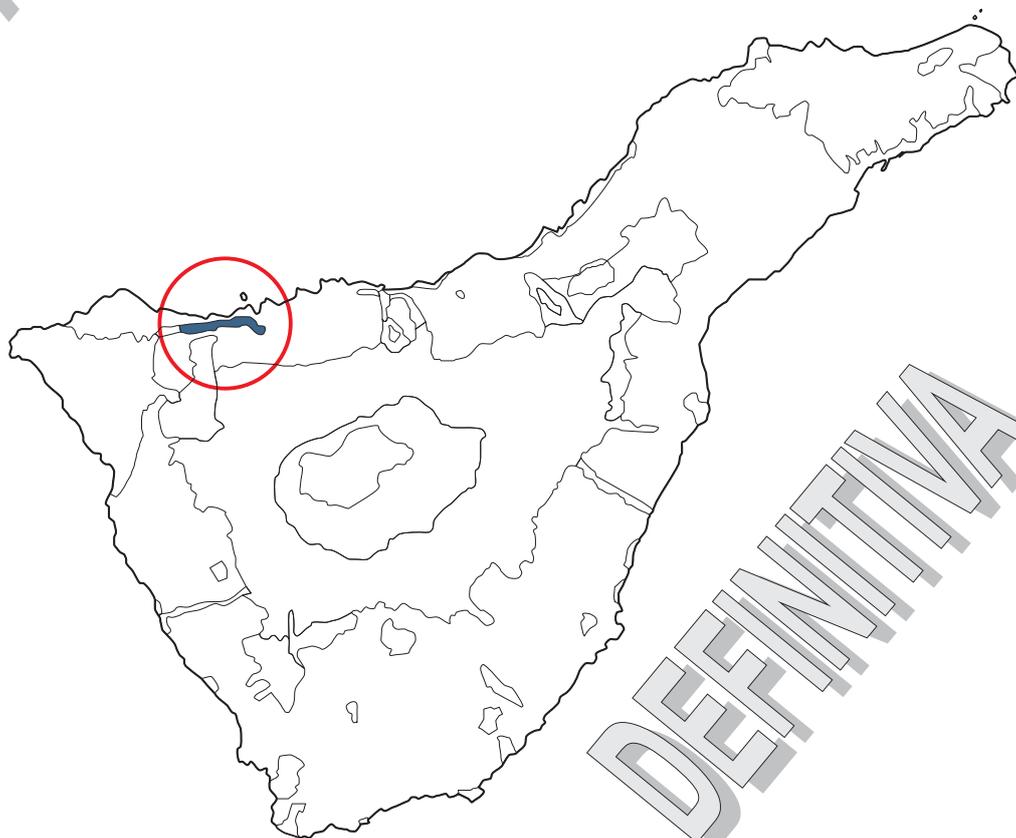


**Gobierno de Canarias**  
Consejería de Medio Ambiente  
y Ordenación Territorial  
Dirección General  
de Ordenación del Territorio

## *Plan Especial*



# *Paisaje Protegido de Los Acantilados de La Culata*



Documento Normativo



## PLAN ESPECIAL DEL PAISAJE PROTEGIDO DE LOS ACANTILADOS DE LA CULATA

### ÍNDICE

|  |           |
|--|-----------|
| PREÁMBULO .....  | 7         |
| <b>TÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES .....</b>   | <b>9</b>  |
| Artículo 1. Ubicación y accesos .....  | 9         |
| Artículo 2. Ámbito territorial: límites .....  | 9         |
| Artículo 3. Ámbito territorial: Áreas de sensibilidad ecológica. ....  | 9         |
| Artículo 4. Finalidad de protección .....  | 10        |
| Artículo 5. Fundamentos de protección.....   | 10        |
| Artículo 6. Necesidad del Plan .....   | 11        |
| Artículo 7. Efectos del Plan Especial.....   | 11        |
| Artículo 8. Objetivos del Plan .....   | 12        |
| <b>TÍTULO II. ZONIFICACIÓN, CLASIFICACIÓN Y CATEGORIZACIÓN DE SUELO .....</b>                                    | <b>15</b> |
| <b>CAPÍTULO 1. ZONIFICACIÓN .....</b>  | <b>15</b> |
| Artículo 9. Objetivo de la zonificación .....  | 15        |
| Artículo 10. Zona de uso restringido .....   | 15        |
| Artículo 11. Zona de uso moderado .....  | 15        |
| Artículo 12. Zona de uso tradicional.....  | 15        |
| Artículo 13. Zona de uso general .....   | 16        |
| Artículo 14. Zona de uso especial.....   | 16        |
| <b>CAPÍTULO 2. CLASIFICACIÓN Y CATEGORIZACIÓN DEL SUELO .....</b>  | <b>17</b> |
| Artículo 15. Objetivos de la clasificación y categorización del suelo .....                                      | 17        |
| Artículo 16. Suelo Urbano.....   | 17        |
| Artículo 17. Suelo urbano: categorías .....  | 18        |
| Artículo 18. Suelo Urbano No Consolidado.....  | 18        |
| Artículo 19. Suelo rústico .....   | 19        |
| Artículo 20. Suelo rústico: categorías.....  | 20        |
| Artículo 21. Suelo rústico de protección natural .....   | 20        |
| Artículo 22. Suelo rústico de protección paisajística .....  | 20        |
| Artículo 23. Suelo rústico de protección cultural .....  | 21        |
| Artículo 24. Suelo rústico de protección agraria.....  | 21        |
| Artículo 25. Suelo rústico de protección de infraestructuras.....  | 21        |
| Artículo 26. Suelo rústico de Asentamiento rural.....  | 22        |
| Artículo 27. Sistemas generales y equipamientos.....   | 23        |
| <b>TÍTULO III. RÉGIMEN DE USOS .....</b>   | <b>25</b> |
| <b>CAPÍTULO 1. DISPOSICIONES COMUNES .....</b>   | <b>25</b> |
| Artículo 28. Régimen jurídico .....  | 25        |
| Artículo 29. Régimen jurídico aplicable a los proyectos de actuación territorial.....                            | 26        |
| <b>CAPÍTULO 2. RÉGIMEN JURÍDICO APLICABLE A LAS CONSTRUCCIONES, USOS Y ACTIVIDADES FUERA DE ORDENACIÓN. ....</b> | <b>26</b> |
| Artículo 30. Régimen general.....  | 26        |
| Artículo 31. Régimen aplicable a las construcciones, instalaciones y edificaciones fuera de ordenación.....      | 27        |
| Artículo 32. Régimen aplicable a los usos y actividades fuera de ordenación.....                                 | 27        |
| <b>CAPÍTULO 3. RÉGIMEN GENERAL DE USOS.....</b>  | <b>27</b> |
| Artículo 33. Régimen general aplicable al Sitio de Interés Científico de Interián .....                          | 27        |
| Artículo 34. Usos y actividades prohibidas.....  | 28        |



PLAN ESPECIAL DEL PAISAJE PROTEGIDO DE LOS ACANTILADOS DE LA CULATA

|   |           |
|---|-----------|
| Artículo 35. Usos y actividades permitidas.....   | 30        |
| Artículo 36. Usos y actividades autorizables.....   | 30        |
| <b>CAPÍTULO 4. RÉGIMEN ESPECÍFICO.....</b>  | <b>31</b> |
| <b><u>Sección Primera: Zona de Uso Restringido.....</u></b>   | <b>31</b> |
| Artículo 37. Suelo Rústico de Protección Natural.....   | 31        |
| <b><u>Sección Segunda: Zona de Uso Moderado.....</u></b>  | <b>31</b> |
| Artículo 38. Suelo Rústico de Protección Paisajística.....  | 31        |
| Artículo 39. Suelo Rústico de Protección Cultural.....  | 33        |
| <b><u>Sección Tercera: Zona de Uso Tradicional.....</u></b>   | <b>33</b> |
| Artículo 40. Suelo Rústico de Protección Agraria.....   | 33        |
| <b><u>Sección Cuarta: Zona de Uso General.....</u></b>  | <b>34</b> |
| Artículo 41. Suelo rústico de protección paisajística.....  | 34        |
| Artículo 42. Suelo rústico de protección agraria.....   | 34        |
| <b><u>Sección Quinta: Zona de Uso Especial.....</u></b>   | <b>35</b> |
| Artículo 43. Suelo Rústico de Protección Agraria.....   | 35        |
| Artículo 44. Suelo Rústico de Protección de Infraestructuras.....   | 35        |
| Artículo 45. Condiciones de las zonas de Edificación Cerrada (EC_a).....  | 35        |
| Artículo 46. Condiciones de las zonas de Edificación Cerrada (EC_b).....  | 37        |
| Artículo 47. Condiciones de las zonas de Edificación Cerrada (EC_c).....  | 38        |
| Artículo 48. Condiciones de las zonas de Edificación Aislada (EA).....  | 39        |
| Artículo 49. Condiciones de las zonas de Edificación Abierta en Asentamiento Rural.....   | 40        |
| Artículo 50. Condiciones de admisibilidad de los usos, Co, UF_a y UF.....   | 43        |
| Artículo 51. Condiciones de admisibilidad de las intervenciones.....  | 45        |
| Artículo 52. Condiciones de las zonas de Espacios Libres.....   | 46        |
| Artículo 53. Condiciones de admisibilidad de los usos, ELPZ, ELAJ, ELAP.....  | 47        |
| Artículo 54. Condiciones de admisibilidad de las intervenciones.....  | 50        |
| <b>CAPÍTULO 5. CONDICIONES GENERALES PARA EL DESARROLLO DE LOS USOS, ACTIVIDADES E INTERVENCIONES AUTORIZABLES.....</b>                 | <b>52</b> |
| Artículo 55. Condiciones generales.....   | 52        |
| <b><u>Sección Primera: Para los usos medioambientales.....</u></b>  | <b>52</b> |
| Artículo 56. Actividades Científicas.....   | 52        |
| Artículo 57. Actividades divulgativas.....  | 53        |
| Artículo 58. Intervenciones de rehabilitación orográfica.....   | 54        |
| <b><u>Sección Segunda: Para los usos recreativos.....</u></b>   | <b>54</b> |
| Artículo 59. Encuentros y competiciones deportivas organizadas, y actividades de esparcimiento elemental con asistencia de público..... | 54        |
| Artículo 60. Intervenciones sobre instalaciones recreativas.....  | 55        |
| <b><u>Sección Tercera: Para los usos de Equipamientos y dotacionales.....</u></b>   | <b>55</b> |
| Artículo 61. Definición y aplicación.....   | 55        |
| Artículo 62. Condiciones sobre la parcelación.....  | 56        |
| Artículo 63. Condiciones sobre la disposición de la edificación.....  | 56        |
| Artículo 64. Condiciones de volumen e intensidad edificatoria.....  | 56        |
| Artículo 65. Condiciones de admisibilidad de los usos, RE, DEP, DO, CM, SC, EQ, EA.....   | 56        |
| Artículo 66. Condiciones de admisibilidad de las intervenciones.....  | 59        |
| <b><u>Sección Cuarta: Para los usos primarios.....</u></b>  | <b>60</b> |
| Artículo 67. Usos forestales.....   | 60        |
| Artículo 68. Usos agrícolas.....  | 61        |
| Artículo 69. Usos ganaderos.....  | 62        |



PLAN ESPECIAL DEL PAISAJE PROTEGIDO DE LOS ACANTILADOS DE LA CULATA

|  |           |
|--|-----------|
| <b>Sección Quinta: Para Los Usos Turísticos .....</b>  | <b>64</b> |
| Artículo 70. Actividades turísticas .....  | 64        |
| <b>Sección Sexta: Para las intervenciones sobre la estructura de la propiedad .....</b>                          | <b>64</b> |
| Artículo 71. Intervenciones sobre la estructura de la propiedad en fincas situadas en suelo rústico. ....        | 64        |
| <b>Sección Séptima: Para las intervenciones sobre los movimientos de Tierras .....</b>                           | <b>64</b> |
| Artículo 72. Intervenciones sobre los movimientos de tierras.....  | 64        |
| <b>Sección Octava: Para las intervenciones sobre las Infraestructuras viarias y de transporte terrestre.....</b> | <b>65</b> |
| Artículo 73. Definición y aplicación.....  | 65        |
| Artículo 74. Condiciones sobre la parcelación. ....  | 65        |
| Artículo 75. Condiciones sobre las zonas de viario rodado. ....  | 65        |
| Artículo 76. Condiciones sobre las zonas de viario peatonal. ....  | 67        |
| Artículo 77. Intervenciones sobre la red viaria y de accesos en suelo rústico .....                              | 67        |
| <b>Sección Novena: Para las intervenciones sobre las Infraestructuras .....</b>                                  | <b>68</b> |
| Artículo 78. Intervenciones sobre las infraestructuras hidráulicas .....   | 68        |
| Artículo 79. Intervenciones sobre las infraestructuras energéticas.....  | 70        |
| Artículo 80. Intervenciones sobre las infraestructuras de telecomunicaciones .....                               | 71        |
| <b>Sección Décima: Para las intervenciones de cerramientos de fincas y contención de banales .....</b>           | <b>71</b> |
| Artículo 81. Condiciones para los cerramientos de fincas .....   | 71        |
| Artículo 82. Condiciones para los muros de contención.....   | 71        |
| <b>TÍTULO IV. CRITERIOS PARA POLÍTICAS SECTORIALES .....</b>   | <b>72</b> |
| Artículo 83. Actuaciones en materia de aprovechamientos agrarios. ....   | 72        |
| Artículo 84. Actuaciones para los aprovechamientos hidráulicos .....   | 72        |
| Artículo 85. Actuaciones para las conducciones y redes aéreas existentes.....                                    | 72        |
| Artículo 86. Actuaciones para los sistemas de saneamiento.....   | 72        |
| <b>TÍTULO V. NORMAS, DIRECTRICES Y CRITERIOS DE ADMINISTRACIÓN Y GESTIÓN</b>                                     | <b>73</b> |
| Artículo 87. Órgano de Gestión y Administración.....   | 73        |
| Artículo 88. Directrices y criterios para la gestión.....  | 73        |
| <b>TÍTULO VII: VIGENCIA Y REVISIÓN.....</b>  | <b>79</b> |
| Artículo 89. Vigencia.....   | 79        |
| Artículo 90. Revisión y modificación.....  | 79        |
| <b>DISPOSICIÓN TRANSITORIA ÚNICA .....</b>   | <b>80</b> |
| <b>ANEXO PRIMERO: DEFINICIÓN DE USOS Y ACTIVIDADES.....</b>  | <b>81</b> |
| <b>1. USOS MEDIOAMBIENTALES .....</b>  | <b>81</b> |
| 1.1. Usos de conservación medioambiental.....  | 81        |
| 1.2. Usos científicos sobre los recursos naturales .....   | 82        |
| 1.3. Usos de educación ambiental .....   | 82        |
| <b>2. USOS RECREATIVOS.....</b>  | <b>83</b> |
| 2.1. Usos recreativos en espacios no adaptados .....   | 83        |
| 2.2. Usos recreativos en espacios adaptados .....  | 84        |
| 2.3. Usos recreativos en espacios edificados .....   | 84        |
| 2.4. Usos en complejos recreativos .....   | 85        |
| <b>3. USOS DE EQUIPAMIENTOS Y DOTACIONES .....</b>   | <b>85</b> |



PLAN ESPECIAL DEL PAISAJE PROTEGIDO DE LOS ACANTILADOS DE LA CULATA

|  |            |
|--|------------|
| 3.1. Uso educativo .....   | 86         |
| 3.2. Uso cultural .....  | 86         |
| 3.3. Uso sanitario .....   | 86         |
| 3.4. Uso asistencial .....   | 86         |
| 3.5. Uso deportivo .....   | 87         |
| 3.6. Uso de esparcimiento .....  | 87         |
| 3.7. Usos institucionales .....  | 87         |
| 3.8. Otros equipamientos .....   | 88         |
| <b>4. USOS DE INFRAESTRUCTURAS .....</b>   | <b>88</b>  |
| 4.1. Infraestructuras hidráulicas .....  | 89         |
| 4.2. Infraestructuras de saneamiento .....   | 89         |
| 4.3. Infraestructuras de energía .....   | 89         |
| 4.4. Infraestructuras de telecomunicación .....  | 89         |
| 4.5. Infraestructuras de tratamiento de residuos .....   | 89         |
| 4.6. Infraestructuras viarias y de transporte terrestre .....  | 89         |
| <b>5. USOS PRIMARIOS .....</b>   | <b>91</b>  |
| 5.1. Usos forestales .....   | 91         |
| 5.2. Usos agrícolas .....  | 91         |
| 5.3. Usos ganaderos .....  | 92         |
| 5.4. Usos extractivo-mineros .....   | 93         |
| 5.5. Usos cinegéticos .....  | 93         |
| <b>6. USOS INDUSTRIALES Y DE ALMACENAMIENTO .....</b>  | <b>94</b>  |
| 6.1. Producción industrial .....   | 94         |
| 6.2. Almacenes y comercio mayorista .....  | 94         |
| 6.3. Artesanía y oficios artísticos .....  | 94         |
| 6.4. Reparación y mantenimiento de objetos domésticos .....  | 95         |
| 6.5. Talleres de reparación de vehículos .....   | 95         |
| <b>7. USOS TERCIARIOS .....</b>  | <b>95</b>  |
| 7.1. Comercio .....  | 96         |
| 7.2. Oficina .....   | 96         |
| <b>8. USOS TURÍSTICOS .....</b>  | <b>96</b>  |
| 8.1. Establecimientos turísticos convencionales .....  | 97         |
| 8.2. Complejos Turísticos .....  | 97         |
| 8.3. Establecimientos turísticos ligados a la naturaleza .....   | 97         |
| 8.4. Turismo Rural .....   | 97         |
| 8.5. Campamentos de turismo .....  | 98         |
| 8.6. Establecimientos turísticos recreativos .....   | 98         |
| <b>9. USOS RESIDENCIALES .....</b>   | <b>98</b>  |
| 9.1. Vivienda unifamiliar libre .....  | 98         |
| 9.2. Vivienda colectiva libre .....  | 99         |
| 9.3. Vivienda en régimen de protección pública .....   | 99         |
| <b>ANEXO SEGUNDO: PARÁMETROS NORMATIVOS REGULADORES DE LA EDIFICACIÓN .....</b>                            | <b>100</b> |
| <b>1. CONCEPTOS NECESARIOS PARA LA APLICACIÓN DE LAS CONDICIONES DE ORDENACIÓN DE LA EDIFICACIÓN .....</b> | <b>100</b> |
| 1.1. Tipos de espacios resultantes de la división básica del territorio .....                              | 100        |
| 1.2. Viario y red viaria .....   | 100        |
| 1.3. Manzana .....   | 101        |
| 1.4. Alineación viaria .....   | 101        |



PLAN ESPECIAL DEL PAISAJE PROTEGIDO DE LOS ACANTILADOS DE LA CULATA

|   |            |
|---|------------|
| 1.5. Concepto de edificio .....                                       | 101        |
| 1.6. Tipos de edificios .....   | 102        |
| 1.7. Elementos del edificio .....                                     | 102        |
| 1.8. Alcance de las condiciones de ordenación de la edificación ..... | 103        |
| <b>2. DETERMINACIONES PARA LA REGULACIÓN DE LA PARCELA .....</b>      | <b>103</b> |
| 2.1. Alcance operativo de las determinaciones sobre la parcela .....  | 103        |
| 2.2. Parcela urbanística .....  | 104        |
| 2.3. Regulación de las condiciones de parcela .....                   | 105        |
| 2.4. Subparcela y tipos de parcelas y subparcelas .....               | 106        |
| 2.5. Linderos de la parcela urbanística .....                         | 106        |
| 2.6. Superficie de parcela .....                                      | 108        |
| 2.7. Longitudes normativas de los linderos de la parcela .....        | 108        |
| 2.8. Círculo inscribible mínimo .....                                 | 108        |
| <b>3. CONDICIONES DE DISPOSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN .....</b>          | <b>108</b> |
| 3.1. Áreas libres no edificables en el interior de las parcelas ..... | 108        |
| 3.2. Líneas de disposición obligatoria de la edificación .....        | 109        |
| 3.3. Separación mínima a linderos.....                                | 109        |
| 3.4. Fondo máximo edificable .....                                    | 110        |
| 3.5. Separación mínima entre edificios .....                          | 110        |
| <b>4. CONDICIONES DE VOLUMEN Y FORMA DE LA EDIFICACIÓN .....</b>      | <b>110</b> |
| 4.1. Referencias altimétricas para la regulación de la altura .....   | 110        |
| 4.2. Plantas de la edificación .....                                  | 111        |
| 4.3. Altura normativa en número de plantas.....                       | 114        |
| 4.4. Altura normativa en metros a viario y a parcela .....            | 115        |
| 4.5. Construcciones por encima de la altura .....                     | 116        |
| <b>5. CONDICIONES DE INTENSIDAD DE LA EDIFICACIÓN.....</b>            | <b>117</b> |
| 5.1. Ocupación en planta de la edificación.....                       | 117        |
| 5.2. Superficie edificable normativa .....                            | 117        |

**ANEXO TERCERO: EVALUACIÓN DEL IMPACTO SOCIAL DEL FUNICULAR** ¡Error! Marcador no definido.

|   |                               |
|---|-------------------------------|
| <b>1. OBJETO DEL INFORME.....</b>   | ¡Error! Marcador no definido. |
| <b>2. ANTECEDENTES.....</b>   | ¡Error! Marcador no definido. |
| <b>3. ANÁLISIS SOCIOECONÓMICO .....</b>   | ¡Error! Marcador no definido. |
| 3.1. La estructura y la dinámica poblacional de Garachico y la Comarca de Daute                             | ¡Error! Marcador no definido. |
| 3.2. La estructura social y el nivel de renta de la Comarca de Daute  | ¡Error! Marcador no definido. |
| 3.3. La población y la actividad económica en Garachico .....   | ¡Error! Marcador no definido. |
| 3.4. Análisis y descripción de los núcleos de población de Garachico  | ¡Error! Marcador no definido. |
| 3.5. Núcleos afectados indirectamente por el proyecto .....   | ¡Error! Marcador no definido. |
| 3.6. Análisis y caracterización general de la evolución de la población de Garachico y de sus núcleos ..... | ¡Error! Marcador no definido. |
| 3.7. Análisis y caracterización de la población de Garachico a nivel comarcal                               | ¡Error! Marcador no definido. |
| <b>4. LA MOVILIDAD MUNICIPAL .....</b>  | ¡Error! Marcador no definido. |
| <b>5. EL ÁREA DE INFLUENCIA DEL FUNICULAR .....</b>   | ¡Error! Marcador no definido. |
| <b>6. CONSIDERACIONES TÉCNICAS CONSTRUCTIVAS SOBRE EL FUNICULAR</b>   | ¡Error! Marcador no definido. |
| 6.1. En relación al sistema y el procedimiento constructivo de la infraestructura propuesta.                | ¡Error! Marcador no definido. |
| 6.2. Consideraciones sobre las alternativas estudiadas. Comparativa entre el funicular y la carretera ..... | ¡Error! Marcador no definido. |
| <b>7. OBJETIVOS Y TRAZADOS ALTERNATIVOS.....</b>  | ¡Error! Marcador no definido. |
| 7.1. Objetivos del funicular.....   | ¡Error! Marcador no definido. |



## PLAN ESPECIAL DEL PAISAJE PROTEGIDO DE LOS ACANTILADOS DE LA CULATA

7.2. Alternativas de trazado del funicular ..... ¡Error! Marcador no definido.

**8. ANÁLISIS Y EVALUACIÓN DE LOS EFECTOS PREVISIBLES, DIRECTOS E INDIRECTOS, DEL PROYECTO SOBRE LOS FACTORES CLIMÁTICOS, EL AIRE, LA GEOLOGÍA, LA GEOMORFOLOGÍA, EL AGUA, EL SUELO, LA FLORA, LA FAUNA, EL PAISAJE, LOS ESPACIOS NATURALES PROTEGIDOS, LOS BIENES MATERIALES INCLUIDOS EL PATRIMONIO HISTÓRICO-ARTÍSTICO Y EL ARQUEOLÓGICO, LA POBLACIÓN, Y LAS INTERRELACIONES EXISTENTES ..... ¡Error! Marcador no definido.**

8.1. Metodología para la valoración de los impactos..... ¡Error! Marcador no definido.

8.2. Caracterización de los impactos ..... ¡Error! Marcador no definido.

8.3. Caracterización general de las acciones y efectos del proyecto ¡Error! Marcador no definido.

8.4. Análisis y efectos sobre las principales variables ambientales ¡Error! Marcador no definido.

8.5. Medidas previstas para evitar o compensar los efectos negativos significativos, su valoración económica y justificación ..... ¡Error! Marcador no definido.

**9. QUÉ SUPONDRÍA PARA GARACHICO NO ACOMETER EL FUNICULAR ¡Error! Marcador no definido.**

**10. CONCLUSIONES ..... ¡Error! Marcador no definido.**



## PLAN ESPECIAL DEL PAISAJE PROTEGIDO DE LOS ACANTILADOS DE LA CULATA

### **PREÁMBULO**

Los primeros reconocimientos de protección, sobre el ámbito que ocupa el actual Paisaje Protegido de Los Acantilados de La Culata, se remontan al año 1982 a iniciativa del Cabildo Insular, al estar incluidos algunos sectores del mismo en el Catálogo del Plan Especial de Catalogación y Protección de los Espacios Naturales de la isla de Tenerife, documento que nunca llegó a contar con una aprobación oficial.

Posteriormente, la Ley territorial 12/1987, de 19 de junio, de Declaración de Espacios Naturales de Canarias, incluyó como Paraje Natural de los Acantilados de Los Silos, El Tanque, Garachico e Icod, la totalidad del ámbito del actual Paisaje Protegido de Los Acantilados de La Culata.

En 1989 se aprobó la Ley básica del Estado 4/1989, de 27 de marzo, de Conservación de los Espacios Naturales y de la Fauna y Flora Silvestres, que derogaba la anterior Ley 15/1975 de Espacios Naturales Protegidos. La Disposición Transitoria Segunda de la citada Ley, establecía la necesaria reclasificación de los espacios naturales protegidos a las categorías recogidas en su artículo 12. La Comunidad Autónoma de Canarias optó por desarrollar la legislación estatal aprobando la Ley 12/94, de 19 de diciembre, de Espacios Naturales de Canarias, que derogó a la Ley 12/1987 y en la que procedió a la reclasificación, quedando el ámbito objeto del presente Plan Especial como Paisaje Protegido de Los Acantilados de La Culata (espacio T-33 de la Red) en el que se incluyó el Sitio de Interés Científico de Interián (espacio T-41 de la Red).

El Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio y de Espacios Naturales de Canarias, aprobado por Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de mayo (en adelante Texto Refundido) recoge en el Anexo de Reclasificación de los Espacios Protegidos los mismos espacios y con los mismos límites de la Ley 12/1994.

Cabe destacar que en cumplimiento de la Decisión 2002/11/CE, de la Comisión Europea, de 28 de diciembre de 2001, por la que se aprueba la lista de Lugares de Importancia Comunitaria (LIC) con respecto a la región biogeográfica macaronésica, en aplicación de la Directiva 92/43/CEE del Consejo, el ámbito del Paisaje Protegido que se corresponde con Sitio de Interés Científico de Interián queda recogido en la relación de LIC con el código ES7020081, quedando el resto del espacio protegido considerado igualmente como LIC, con el código ES7020073.

Con fecha de 16 de febrero de 2005 se somete al trámite de participación ciudadana el Avance del Plan Especial del Paisaje Protegido de Los Acantilados de La Culata que había sido aprobado mediante Resolución de la Dirección General de Ordenación del Territorio el 30 de noviembre del 2004, recogiéndose algunas de las cuestiones derivadas de las sugerencias e informes recibidos.

Posteriormente, el Plan Especial fue aprobado inicialmente por Resolución del Director General de Ordenación del Territorio de 17 de abril de 2007, sometiéndose al trámite de información pública mediante anuncio publicado en el BOC nº 83 de 26 de abril de 2007, durante 40 días a partir de su publicación, conjuntamente con el preceptivo Informe de Sostenibilidad, elaborado para dar cumplimiento a lo dispuesto en la Ley 9/2006, de 30 de abril, sobre evaluación de los efectos de determinados planes y programas en el medio ambiente. La complejidad de la ordenación propuesta y el alto porcentaje de población afectada por el Plan Especial motivan de ampliación de dicho plazo, mediante anuncio en el BOC nº 122 de 19 de junio de 2007.

En consecuencia, en el presente documento se incluyen tanto las modificaciones resultantes del análisis de alegaciones como de las derivadas de la Memoria Ambiental, así como las determinaciones de las Normas de Conservación del Sitio de Interés Científico de



## PLAN ESPECIAL DEL PAISAJE PROTEGIDO DE LOS ACANTILADOS DE LA CULATA

Interián, toda vez que fueron aprobadas definitivamente por Acuerdo de la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, en sesión celebrada el 10 de julio de 2006, y publicada su normativa en el BOC nº171 de 1 de septiembre de 2006.



## PLAN ESPECIAL DEL PAISAJE PROTEGIDO DE LOS ACANTILADOS DE LA CULATA

### TÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES

#### Artículo 1. Ubicación y accesos

1. El Paisaje Protegido de Los Acantilados de La Culata se localiza en la vertiente septentrional de la isla de Tenerife, ocupando una superficie de 541,21 has., y conformando una franja acantilada que oscila entre los 20 y 600 m. de altitud entre los municipios de Icod, Garachico, El Tanque y Los Silos, que suponen un 27.3%, 52.6%, 11.0% y un 8.9% del total del espacio protegido, respectivamente.

2. Al oeste de los Acantilados de La Culata y formando parte del propio Paisaje Protegido, se ha delimitado el Sitio de Interés Científico de Interián, con una superficie de 100,1 ha. y formando parte de los municipios de Garachico, Los Silos y El Tanque, que suponen el 49.7%, 48.4% y el 1.8% del total del espacio protegido, respectivamente.

3. Los principales accesos al espacio protegido son la carretera TF-42 que sirve para delimitación en su sector inferior, desde el barrio de El Guincho (Garachico) hasta el Túnel de las Aguas y la carretera general TF-82 que atraviesa el espacio y lo delimita en su parte superior, a lo largo de la que se alinean los núcleos de Las Canales, Genovés, Palopique y El Tanque Bajo. La TF-373, que parte de las Canales hacia La Vega, y la TF-366, que va desde Icod hacia La Vega, en algunos tramos de su trazado limitan el Paisaje Protegido en su sector más meridional. Además, existen otras vías que atraviesan parcialmente el espacio, como elementos de conexión entre la zona costera y las medianías, como es el caso de la carretera que une Tierra del Trigo con la TF-42, y la carretera de Garachico a El Tanque.

#### Artículo 2. Ámbito territorial: límites

1. Los límites del Paisaje Protegido de las Acantilados de La Culata vienen definidos en el Anexo de Reclasificación de los Espacios Protegidos de Canarias del Texto Refundido. Su ámbito discurre por la franja acantilada que alcanza por el norte desde las proximidades del núcleo de Icod hasta Los Silos, al oeste por el Barranco de Las Cabezadas, al sur por sectores próximos a la carretera TF-82 y ocupando parcialmente los núcleos de El Tanque Bajo, Genovés y Palopique, hasta alcanzar el Barranco de Caforiño, que constituye el límite este del espacio protegido.

2. El Sitio de Interés Científico de Interián, cuyos límites vienen definidos igualmente en el citado Anexo, ocupa el sector oeste del Paisaje Protegido, estando flanqueado por el barranco de Las Cabezadas, al oeste, y por los de Las Guardias y Hondo en las proximidades del caserío de Las Cruces.

#### Artículo 3. Ámbito territorial: Áreas de sensibilidad ecológica.

1. En aplicación de lo dispuesto en el art. 245 del Texto Refundido y del art. 23 de la Ley 11/1990, de 13 de julio, de Prevención del Impacto Ecológico, todo el ámbito territorial comprendido por el Sitio de Interés Científico de Interián tiene la consideración de Área de Sensibilidad Ecológica, a efectos de lo previsto en la Ley 11/1990, de 13 de julio, de Prevención del Impacto Ecológico.

2. Asimismo, y en aplicación de los mismos artículos, se declara el sector de Risco Jurado coincidente con las zonas de uso restringido establecidas en el artículo 10 del presente Plan, como Área de Sensibilidad Ecológica, a efectos de lo previsto en la Ley 11/1990, de 13 de julio, de Prevención del Impacto Ecológico.



## PLAN ESPECIAL DEL PAISAJE PROTEGIDO DE LOS ACANTILADOS DE LA CULATA

### Artículo 4. Finalidad de protección

1. La finalidad de protección de los Paisajes Protegidos viene definida, según señala el artículo 48.12 del Texto Refundido, por los valores estéticos y culturales que caracterizan al espacio. Por su parte, la finalidad de protección de los Sitios de Interés Científico, según se recoge en el apartado 13 del mismo artículo, se fundamenta en la existencia de elementos naturales de interés científico, especímenes o poblaciones animales o vegetales amenazadas de extinción o merecedoras de medidas específicas de conservación temporal.

2. En el caso particular de Los Acantilados de La Culata, la finalidad de protección es, según se determina en el Anexo de Descripción Literal de los Espacios Protegidos del Texto Refundido, “*el carácter acantilado del paisaje con restos de bosque termófilo*”.

3. La finalidad de protección específica del Sitio de Interés Científico de Interián es, según se determina en el Anexo de Descripción Literal de los Espacios Protegidos del Texto Refundido, “*el hábitat de bosque termófilo y las especies Sideritis kuegleriana y Cheirolophus webbianus*”.

### Artículo 5. Fundamentos de protección

Para su consideración como espacio natural, y en virtud del artículo 48.2 del Texto Refundido, el Paisaje Protegido de Los Acantilados de La Culata cumple los siguientes requisitos:

1. En el Paisaje Protegido de los Acantilados de la Culata están representados nueve hábitats distintos de interés comunitario entre los que se encuentran sabinares, palmerales y reductos de laurisilva macaronésica que poseen carácter de prioritarios para la Directiva Hábitats, así como una magnífica muestra de vegetación rupícola desarrollada en los escarpes rocosos de los acantilados (requisito b).

2. Alberga poblaciones de animales y vegetales, incluidas en el Catálogo de Especies Amenazadas de Canarias, aprobado por Decreto 151/2001, de 23 de julio, tales como *Limonium arborescens*, *Cheirolophus webbianus*, *Dracaena draco*, *Columba bollii* y *Puffinus puffinus* con la categoría de “sensible a la alteración del hábitat”, y *Osyris quatripartita*, *Sideroxylon marmulano*, y los murciélagos *Nyctalus leisleri*, *Pipistrellus maderensis*, y *Tadarida teniotis*, consideradas como “vulnerables”. Algunas de estas especies están también protegidas por el RD 1997/1995, de 7 de diciembre, por el que se traspone la Directiva 92/43/CEE, de 21 de mayo, relativa a la Conservación de los Hábitats Naturales y de la Fauna y Flora Silvestre: *Sideroxylon marmulano*, *Nyctalus leisleri*, *Pipistrellus maderensis* y *Tadarida teniotis*, incluidas en el anexo IV, y *Limonium arborescens*, incluida en el anexo II y que posee carácter de prioritaria. También alberga numerosas poblaciones de especies protegidas por la Orden de 20 de febrero de 1991, sobre protección de especies de la flora vascular silvestre de la comunidad autónoma de Canarias (requisitos c y d).

3. La estructura geomorfológica de los acantilados permite la existencia de lugares no alterados que constituyen áreas de refugio para la fauna, en particular aves marinas pelágicas y rapaces que anidan en las zonas más inaccesibles del escarpe. Asimismo, la existencia de diferentes hábitats dentro de sus límites (cantiles y escarpes, reductos de vegetación termófila, rodales de monte verde, nacientes y rezumaderos, estanques de riego, etc.) favorece que la fauna, en su conjunto, sea relativamente rica (requisito e).

4. Constituye un elemento geomorfológico singular por su carácter de acantilado marino fósil sometido a diferentes procesos morfogenéticos que han dado lugar a formas tan



## PLAN ESPECIAL DEL PAISAJE PROTEGIDO DE LOS ACANTILADOS DE LA CULATA

diversas como los barrancos colgados o las coladas históricas del Volcán de Trevejos, en la ladera de Garachico (requisito g).

5. Conforman un paisaje de gran belleza producto de la verticalidad del escarpe que junto con la existencia de enclaves de bosque termófilo configuran el fondo escénico de la isla baja, que se enriquece además con algunas edificaciones tradicionales de carácter rural (requisito h).

6. Los elementos naturales de carácter geomorfológico, así como la presencia de los mejores restos de bosques termófilos de la isla, hacen que el espacio sobresalga por su singularidad y presente especial interés científico (requisito j).

### **Artículo 6. Necesidad del Plan**

1. La necesidad ineludible de garantizar la conservación de los valores que motivaron su declaración como Espacio Natural Protegido y que fundamentan su protección, justifican la redacción de un instrumento ordenación para el mismo. Así, conforme a lo establecido en el artículo 21.1.c del Texto Refundido, se redacta el Plan Especial de los Acantilados de la Culata, que constituye el marco jurídico - administrativo necesario para posibilitar una gestión ajustada y racional del Paisaje Protegido y sus recursos.

2. El presente Plan constituye el instrumento definido por la normativa que ha de proporcionar el marco jurídico con el que regular los usos y el desarrollo de actividades que se realicen dentro del espacio natural protegido.

3. Por otro lado, este Plan Especial contiene la estrategia que garantiza la conservación del espacio permitiendo mantener o en su caso, restaurar los hábitats y las especies que justifican su consideración de Lugar de Importancia Comunitaria, dando cumplimiento a los objetivos de la Red Natura 2000.

### **Artículo 7. Efectos del Plan Especial**

En desarrollo de lo expuesto y de acuerdo con lo previsto en el Texto Refundido, el Plan Especial del Paisaje Protegido de Acantilados de La Culata tiene los siguientes efectos:

1. Sus determinaciones serán obligatorias y ejecutivas para la Administración y los particulares desde el momento de su entrada en vigor con la publicación íntegra de su normativa en el Boletín Oficial de Canarias, que se acompañará como anexo del acuerdo de aprobación definitiva (artículo 51.1 del Reglamento de Procedimientos)<sup>1</sup>.

2. Regula de forma vinculante el aprovechamiento de los recursos naturales del Paisaje Protegido en lo que se refiere a su conservación y protección. En la formulación, interpretación y aplicación del Plan Especial, las determinaciones ambientales prevalecerán sobre las estrictamente territoriales y urbanísticas, debiendo éstas servir como instrumento para utilizar y completar los objetivos y criterios ambientales de la ordenación de acuerdo al artículo 22.8 del Texto Refundido.

3. Prevalece sobre el resto de instrumentos de ordenación territorial y urbanística. Por ello, el artículo 22.5 del Texto Refundido señala que los planes territoriales y urbanísticos habrán de recoger las determinaciones que establezca el presente Plan Especial, y desarrollarlas si así lo hubieran establecido éstas. Por su parte, la Disposición Transitoria Quinta, del mismo texto legal, afirma que las determinaciones de ordenación urbanística

<sup>1</sup> Decreto 55/2006, de 9 de mayo, por el que se aprueba el Reglamento de Procedimientos de los instrumentos de ordenación del sistema de planeamiento de Canarias.



## PLAN ESPECIAL DEL PAISAJE PROTEGIDO DE LOS ACANTILADOS DE LA CULATA

establecidas por el presente Plan Especial desplazarán a las establecidas por el planeamiento de ordenación urbanística para el ámbito territorial de Espacio Natural.

4. El incumplimiento de sus determinaciones se considera infracción al Texto Refundido, tal y como establece el artículo 202.3.c. El régimen de sanciones será el previsto en el artículo 39 de la Ley 4/89, en el Título VI del Texto Refundido, y en cualquier otra disposición aplicable.

### Artículo 8. Objetivos del Plan

De acuerdo con la finalidad y fundamentos de protección del presente Plan Especial se identifican los siguientes objetivos generales, que se concretan, tal y como sigue, en diferentes objetivos específicos, y que se pretende alcanzar con la aplicación del mismo:

1. Garantizar la conservación de los ecosistemas naturales, hábitats y elementos de la gea, flora, fauna y paisaje del Paisaje Protegido, y restaurar los elementos naturales y áreas y lugares significativamente alterados que así lo requieran.

a. Contribuir a garantizar la biodiversidad en el territorio de la Red Natura 2000 a través de la adopción de medidas para la conservación de los hábitats naturales y de la fauna y flora silvestres, y en concreto los sabinares, palmerales y reductos de laurisilva macaronésica que poseen carácter de prioritarios para la Directiva Hábitats y los ecosistemas de las especies *Sideroxylon marmulano*, *Limonium arborescens*, *Lavatera phoenicea*, *Osyris lanceolata*, *Pleiomeris canariensis*, *Nyctalus leisleri*, *Pipistrellus maderensis* y *Tadarida teniotis*.

b. Disminuir o eliminar las amenazas existentes para la flora y la fauna en el espacio debido a la antropización del territorio, presencia de predadores y a la caza furtiva.

c. Eliminar los impactos sobre la flora y la fauna que produce la construcción o la remodelación de vías, caminos y senderos, y restaurar los impactos sobre la vegetación, existentes en el espacio, debidos a la presencia de dicha red.

d. Proteger los procesos de recuperación de la vegetación natural que se desarrollen en el espacio y complementarlos mediante la restauración de la vegetación en aquellas zonas donde sea necesario.

e. Disminuir en un porcentaje significativo la contaminación de los acuíferos procedente de los pozos negros existentes.

f. Evitar la pérdida de suelo, disminuyendo de este modo los procesos de erosión, basándose, fundamentalmente, en el aumento de la cobertura vegetal y en el mantenimiento de los bancales y terrazas.

g. Erradicar y/o controlar las poblaciones de especies alóctonas presentes en el espacio.

h. Realizar el adecuado seguimiento ecológico y ambiental, de manera que se pueda evaluar el estado y evolución de la biodiversidad y de los procesos ecológicos naturales, así como el efecto de las actividades de gestión sobre el medio.



## PLAN ESPECIAL DEL PAISAJE PROTEGIDO DE LOS ACANTILADOS DE LA CULATA

i. Proteger la integridad de los recursos arqueológicos y de los valores culturales y etnográficos, de forma compatible con la prioritaria conservación de los recursos naturales del Paisaje.

j. Eliminar o disminuir los impactos paisajísticos producidos por las infraestructuras hidráulicas, los tendidos aéreos y las infraestructuras viarias y de transporte terrestre. Así como, los debidos a la presencia de puntos de acumulación de residuos y escombreras y los cuartos de aperos.

2. Ordenar el uso y aprovechamiento de los recursos naturales, culturales y paisajísticos del Paisaje de forma compatible con la finalidad y fundamentos de protección del espacio protegido.

a. Ordenar el uso y favorecer el aprovechamiento racional de los recursos, consolidando prácticas agrícolas tradicionales e incentivando todas aquellas que supongan una intervención más respetuosa con el medio y la conservación.

b. Mantener la actividad agrícola como elemento enriquecedor del paisaje, fomentando el mantenimiento y restauración de terrazas y bancales y evitando el aumento de la superficie abandonada mediante el aumento de la productividad agrícola.

c. Controlar la expansión de la ocupación edificatoria como medida de preservación de los valores que fundamentan la protección de este espacio.

d. Establecer unos criterios urbanísticos de belleza, fomentar la restauración del patrimonio arquitectónico de propiedad privada, y restaurar el patrimonio arquitectónico de propiedad pública, de forma que se consiga la adecuación estética de los núcleos de población y de las edificaciones existentes a los valores paisajísticos del espacio.

e. Establecer criterios que condicionen las actuaciones que se autoricen en el ámbito del paisaje para aminorar impactos y garantizar la protección de sus valores.

3. Promover y favorecer un mejor conocimiento de los recursos naturales y culturales del Paisaje Protegido que redunde en beneficio de su conservación.

a. Fomentar y facilitar la investigación científica y el estudio de los recursos naturales y culturales.

b. Procurar el establecimiento de los instrumentos legales y administrativos necesarios para facilitar un óptimo conocimiento de sus valores.

c. Proceder al progresivo inventario de los recursos naturales y culturales existentes en el Paisaje, así como de los procesos naturales que se desarrollan, como paso previo a su adecuada protección, más allá de las disposiciones incluidas en el presente Plan Especial.

d. Ordenar y potenciar las actividades relacionadas con el uso público

4. Mejorar las condiciones de vida de la población local:

a. Desarrollar un programa de participación ciudadana en el que se realice un diagnóstico de la problemática que afecta directamente a la población.



## PLAN ESPECIAL DEL PAISAJE PROTEGIDO DE LOS ACANTILADOS DE LA CULATA

b. Elaborar y promover las medidas y actuaciones necesarias para solventarlos tras el consenso con dicha población local.

5. Promover la participación pública en la gestión, en la consecución de objetivos y la elaboración y el desarrollo de programas, donde todos los actores vinculados tengan cabida.

A la consecución de estos objetivos, el presente documento dedica toda su parte dispositiva, integrada por una propuesta de zonificación y categorización de suelos, así como por un régimen de usos, que incluye disposiciones comunes y disposiciones generales, las normas y directrices de administración y gestión, los criterios para el desarrollo de políticas sectoriales y las actuaciones básicas a desarrollar.



## PLAN ESPECIAL DEL PAISAJE PROTEGIDO DE LOS ACANTILADOS DE LA CULATA

### TÍTULO II. ZONIFICACIÓN, CLASIFICACIÓN Y CATEGORIZACIÓN DE SUELO

#### CAPÍTULO 1. ZONIFICACIÓN

##### Artículo 9. Objetivo de la zonificación

1. La zonificación en el Paisaje Protegido de los Acantilados de la Culata se ha elaborado con el fin de definir el grado de protección y uso en los diferentes sectores del Paisaje Protegido, y teniendo en cuenta, por un lado, su calidad ambiental, la fragilidad de sus recursos y de los procesos ecológicos y su capacidad para soportar usos actuales y potenciales y, por otro, la finalidad de protección contenida en la Ley y los objetivos del presente Plan Especial.

2. Se han delimitado cinco zonas diferentes atendiendo a las definiciones que señala el Texto Refundido en su artículo 22. El ámbito de estas zonas queda recogido en la cartografía adjunta a escala 1:5000 y a escala 1:1000 en el caso de las Zonas de Uso Especial.

##### Artículo 10. Zona de uso restringido

1. Constituida por aquella superficie con alta calidad biológica, elementos frágiles y representativos o susceptibles de alcanzar estas circunstancias. La principal finalidad de aplicación de este nivel de protección es la de garantizar íntegramente su conservación, admitiéndose únicamente un uso público de baja intensidad y el tránsito por medios no mecánicos.

2. Se incluyen la práctica totalidad del Sitio de Interés Científico de Interián, concretamente la zona acantilada y parte del piedemonte del acantilado. En el Paisaje Protegido se incluye dentro de esta zona el Risco Jurado que es la continuación de la zona de uso restringido del Sitio de Interés Científico de Interián.

##### Artículo 11. Zona de uso moderado

1. Constituidas por aquellas superficies que permitan la compatibilidad de su conservación con actividades educativo-ambientales y recreativas. La principal finalidad de esta zona es mantener y restaurar allí donde sea necesario los valores naturales y paisajísticos integrados en la misma, así como asegurar la conservación de la zona arqueológica de las Cuevas de Don Gaspar. Asociada a esta finalidad las características de la zona permiten el desarrollo de actividades de uso público para la población local y los visitantes, e incluso el desarrollo de actividades turísticas condicionadas, en las zonas consideradas de mayor valor paisajístico.

2. Incluye superficie con elevada calidad natural y ecológica, cultural y paisajística. Se corresponde con la franja de laderas y acantilados que conforman la mayor parte del espacio protegido, que por su carácter escarpado prácticamente no se han visto afectadas por la ocupación humana, y la colada histórica de Garachico.

##### Artículo 12. Zona de uso tradicional

1. Constituida por aquella superficie en donde se pueden desarrollar usos agrarios tradicionales que sean compatibles con la conservación. Se localiza en los sectores que, por su menor pendiente, han sido ocupados tradicionalmente para la agricultura y que presentan un diseminado de viviendas muchas de ellas asociadas a dicha actividad. Asociado a este



## PLAN ESPECIAL DEL PAISAJE PROTEGIDO DE LOS ACANTILADOS DE LA CULATA

principal uso del territorio las características de esta zona la hacen muy favorable para el desarrollo de actividades de uso público encaminadas al conocimiento de los valores culturales y tradicionales del Paisaje Protegido, así como el desarrollo de actividades turísticas asociadas a explotaciones agrícolas.

2. Su delimitación incluye todas las zonas con suficiente entidad en las que se desarrollan cultivos activos en la actualidad, que, fundamentalmente, se encuentran en los alrededores de los principales núcleos de población. Así se sitúan alrededor de las Cruces, de El Tanque Bajo, Genovés, El Guincho y en la mayor parte de la extensión del Barranco de Caforiño y las Furnias.

### Artículo 13. Zona de uso general

1. Se incluyen aquellas superficies dentro del Paisaje Protegido que, por admitir una afluencia mayor de visitantes, sirven para el emplazamiento de instalaciones, actividades y servicios que redunden en beneficio de las comunidades locales integradas o próximas a este espacio, así como para la mejora de la ordenación del uso público

2. Comprende las siguientes zonas, representadas en los planos:

G-1. La Finca Boquín: comprende los terrenos situados en la ladera izquierda del Barranco Caforiño, próximo a la zona de Las Furnias, conjunto que estará destinado a albergar instalaciones de uso y dominio público destinadas al desarrollo de actividades divulgativas, científicas y docentes del patrimonio agropecuario tradicional del Paisaje Protegido de Acantilados de la Culata.

G-2. El Mirador de La Atalaya.

### Artículo 14. Zona de uso especial

1. Se incluyen en esta zona los núcleos poblacionales ya existentes que tienen la condición de Asentamientos Rurales y Suelos Urbanos, así como las instalaciones, y equipamientos previstos en el planeamiento territorial y urbanístico, dando cumplimiento a la finalidad establecida en la definición de las Zonas de Uso Especial recogida en el artículo 22.4 del Texto Refundido.

2. Comprende los siguientes ámbitos:

a) Los núcleos edificados de Las Canales, El Guincho, Genovés y El Tanque de Abajo, correspondiéndose con los suelos urbanos y asentamientos rurales definidos en los Artículo 16 y Artículo 26 del presente Plan Especial, cuya superficie se relaciona en la siguiente tabla:

| ÁMBITOS POBLACIONALES | SUPERFICIE (m <sup>2</sup> ) |
|-----------------------|------------------------------|
| Las Canales           | 63.273,07                    |
| El Guincho            | 15.160,42                    |
| El Tanque             | 19.980,39                    |
| Genovés 1             | 7.796,08                     |
| Genovés 2             | 13.362,23                    |
| <b>TOTAL</b>          | <b>119.572,21</b>            |

b) Las viviendas pertenecientes al núcleo de Tierra del Trigo que se adentran en el interior del espacio natural, cuya delimitación se corresponde con lo establecido en las Normas de Conservación del Sitio de Interés Científico de Interián, aprobadas por Acuerdo



## PLAN ESPECIAL DEL PAISAJE PROTEGIDO DE LOS ACANTILADOS DE LA CULATA

de la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, en sesión celebrada el 10 de julio de 2006 (BOC nº171 de 1 de septiembre de 2006).

c) Los sectores donde se sitúan los equipamientos deportivo y asistencial y el cementerio de El Tanque de Abajo, y que se superponen con el suelo rústico de protección agraria, tal y como se define en el artículo Artículo 24 de las presentes normas.

d) Los tramos de las carreteras y su franja de dominio público, tal y como queda definido en el artículo 45 del Reglamento de Carreteras<sup>2</sup>, y que se corresponden con el suelo rústico de protección de infraestructuras definido en el Artículo 25 de las presentes normas. Se exceptúa de la zona de uso especial el actual trazado y su franja de dominio, de la carretera de acceso desde la TF-42 Icod-Buenavista del Norte hasta el núcleo de población de la Tierra del Trigo, en virtud de lo establecido en el artículo 20 de las Normas de Conservación del Sitio de Interés Científico de Interián<sup>3</sup>.

e) Un corredor de 15 metros de anchura que atraviesa la colada histórica de Garachico, a fin de posibilitar la implantación de un sistema de transporte terrestre tipo funicular que unirá Garachico y San Juan del Reparo.

## CAPÍTULO 2. CLASIFICACIÓN Y CATEGORIZACIÓN DEL SUELO

### Artículo 15. Objetivos de la clasificación y categorización del suelo

1. Tal y como dispone el artículo 56 del Texto Refundido, la clasificación, categorización y, en su caso, la calificación urbanística del suelo definen la función social y vinculan los terrenos y las construcciones o edificaciones a los correspondientes destinos y usos que con su definición se establecen.

2. El objetivo de la clasificación del suelo es delimitar el contenido urbanístico del derecho de propiedad que recaiga sobre los mencionados terrenos, construcciones o edificaciones, sin perjuicio de la aplicación del Capítulo III del Título II del Texto Refundido.

3. El objetivo de la categorización de suelo rústico es complementar la clasificación del suelo mediante la división de cada clase de suelo en distintas categorías a fin de determinar su régimen jurídico.

4. La delimitación de cada uno de los ámbitos resultantes de la ordenación se encuentra recogida en los planos de ordenación del anexo cartográfico del presente Plan Especial.

### Artículo 16. Suelo Urbano

1. De acuerdo con lo establecido en el artículo 51 del Texto Refundido, el Plan Especial podrá establecer cualquiera de las categorías de suelo urbano que se detallan en el mencionado artículo.

<sup>2</sup> Decreto 131/1995, de 11 de mayo, por el que se aprueba el Reglamento de Carreteras de Canarias.

<sup>3</sup> Aprobadas por Acuerdo de la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, en sesión celebrada el 10 de julio de 2006 (BOC nº171 de 1 de septiembre de 2006).



## PLAN ESPECIAL DEL PAISAJE PROTEGIDO DE LOS ACANTILADOS DE LA CULATA

2. En atención a dicho artículo, así como, al artículo 22.2 del Texto Refundido por el cual se debe asignar a cada uno de los ámbitos resultantes de la zonificación la clase de suelo más adecuada para los fines de protección del Plan, se clasifican como suelo urbano los núcleos de población de Las Canales, El Guincho, y el casco de El Tanque Bajo.

### Artículo 17. Suelo urbano: categorías

1. El presente Plan categoriza el Suelo Urbano clasificado en las siguientes categorías:

a) Suelo Urbano Consolidado:

- Las Canales, salvo en la zona interior del núcleo, que queda definida en el apartado b) siguiente.
- El Guincho.
- El casco de El Tanque Bajo que forma parte del espacio natural.

b) Suelo Urbano No Consolidado:

- Se corresponde con un espacio residual y sin edificación situado en la zona interior de Las Canales, destinado a obtener aprovechamientos, espacios libres y viarios, en cumplimiento del artículo 36 del Texto Refundido.

2. Su delimitación figura en los planos de ordenación del anexo cartográfico del presente Plan Especial, y la relación de superficies de los núcleos delimitados en esta categoría de suelo es la que se indica en la tabla adjunta.

| SUELO URBANO | SUPERFICIE (m <sup>2</sup> ) |
|--------------|------------------------------|
| Las Canales  | 56.254,58                    |
| El Guincho   | 15.160,42                    |
| El Tanque    | 27.127,74                    |
| <b>TOTAL</b> | <b>98.542,74</b>             |

### Artículo 18. Suelo Urbano No Consolidado.

1. El Suelo Urbano No Consolidado presente en el espacio está situado en la zona interior de Las Canales, Icod de los Vinos. Se trata de un espacio residual y sin edificación, propuesto a ordenarse, según el presente Plan, para obtener aprovechamientos, espacios libres y viarios, según el cumplimiento del artículo 36 del Texto Refundido.

|          | UA – LAS CANALES |      |                                    | UA – 1   |   |
|----------|------------------|------|------------------------------------|--|---|
|          | RECINTO          | ZONA | SUPERFICIE SUELO (m <sup>2</sup> ) | EDIFICABILIDAD (m <sup>2</sup> c/m <sup>2</sup> s) | SUPERFICIE EDIFICABLE (m <sup>2</sup> /c) |
| RESIDUAL | 1                | EC_a | 54,26                              | 1  | 54,26                                     |



PLAN ESPECIAL DEL PAISAJE PROTEGIDO DE LOS ACANTILADOS DE LA CULATA

|                |               |      |          |   |          |
|----------------|---------------|------|----------|---|----------|
|                | 2             | EC_a | 181,16   | 1 | 181,16   |
|                | 3             | EC_a | 527,21   | 1 | 527,21   |
|                | 4             | EC_a | 329,72   | 1 | 329,72   |
|                | 5             | EC_a | 1.759,33 | 1 | 1.759,33 |
|                | 6             | EC_a | 370,69   | 1 | 370,69   |
|                | 7             | EC_a | 1.448,09 | 1 | 1.448,09 |
|                | TOTAL PRIVADO |      | 4.670,46 |   | 4.670,46 |
| ESPACIO LIBRE  | 1             | ELPZ | 1.535,44 |   | 1.535,44 |
|                | TOTAL PÚBLICO |      | 1.535,44 |   | 1.535,44 |
| ESPACIO VIARIO | 1             | EV   | 1.165,19 |   | 1.127,83 |
|                | 2             | EV   | 693,75   |   | 693,75   |
|                | TOTAL PÚBLICO |      | 1.858,94 |   | 1.821,58 |
| EQUIPAMIENTO   | 1             |      | 197,00   | 2 | 396      |
|                |               |      |          |   |          |
|                | TOTAL PÚBLICO |      | 197,00   |   |          |
|                | TOTAL U.A.    |      | 8.064,84 |   | 5574,6   |
| SIST. EJECUT.  | Privado.      |      |          |   |          |
| TOTAL PÚBLICO  |               |      |          |   |          |

**Artículo 19. Suelo rústico**

1. De acuerdo con lo establecido en el artículo 49 del Texto Refundido el suelo rústico es una de las clases de suelo en las que se puede clasificar el territorio objeto de ordenación y su definición es la recogida en el artículo 54 del mencionado Texto Refundido.

2. En atención a estos artículos así como al artículo 22.2 del Texto Refundido por el cual se debe asignar a cada uno de los ámbitos resultantes de la zonificación la clase de suelo más adecuada para los fines de protección del Plan, se clasifica como suelo rústico todo el suelo del Paisaje Protegido de los Acantilados de la Culata, a excepción de aquellos



## PLAN ESPECIAL DEL PAISAJE PROTEGIDO DE LOS ACANTILADOS DE LA CULATA

conjuntos poblacionales que son definidos como suelo urbano, a los que se refiere el Artículo 16 del presente texto normativo.

### **Artículo 20. Suelo rústico: categorías**

1. A los efectos del artículo anterior, y de acuerdo con lo establecido en los artículos 22.2 y 55 del Texto Refundido, el presente Plan categoriza el suelo rústico clasificado en las siguientes categorías, cuya descripción se detalla en los artículos siguientes:

#### a) Suelo Rústico de Protección Ambiental

- Suelo Rústico de Protección Natural (SRPN)
- Suelo Rústico de Protección Paisajística (SRPP)
- Suelo Rústico de Protección Cultural (SRPC)

#### b) Suelo Rústico de Protección de Valores Económicos

- Suelo Rústico de Protección Agraria (SRPA)
- Suelo Rústico de Protección de Infraestructuras (SRPI)

#### c) Suelo Rústico de Asentamientos

- Suelo Rústico de Asentamiento Rural (SRAR)

2. Su delimitación figura en los planos de ordenación del anexo cartográfico del presente Plan Especial.

### **Artículo 21. Suelo rústico de protección natural**

1. Constituido por las zonas mejor conservadas del espacio protegido que incluyen sectores de elevada calidad, alta fragilidad y/o de interés científico.

2. El destino previsto para este suelo es la conservación y, en su caso, restauración de sus valores naturales, ecológicos y paisajísticos, así como la investigación científica y un uso educativo y recreativo de baja intensidad, y siempre compatible con la conservación.

3. Comprende la totalidad de la Zona de Uso Restringido.

### **Artículo 22. Suelo rústico de protección paisajística**

1. Constituido por zonas con valores paisajísticos excepcionales desde el punto de vista natural o estético. Incluye la mayor parte de la extensión del acantilado propiamente dicho, así como aquellos sectores de menor pendiente pero escasamente transformados por actividades humanas, susceptibles de recuperación y mejora de los valores que contienen.

2. El destino previsto para este suelo es la conservación del valor paisajístico y de las características fisiográficas de los terrenos, y en su caso, la restauración de los valores naturales y ecológicos, así como el desarrollo de actividades de investigación, educativas y recreativas compatibles con la conservación. También se admiten los usos y aprovechamientos tradicionales que se hayan venido realizando de manera ininterrumpida desde tiempo atrás y que sean compatibles con la finalidad de protección del espacio



## PLAN ESPECIAL DEL PAISAJE PROTEGIDO DE LOS ACANTILADOS DE LA CULATA

protegido, y el desarrollo de actividades de turismo rural asociadas a edificaciones y entornos adecuados.

3. Comprende el suelo de la Zona de Uso Moderado que posee mayor calidad paisajística intrínseca, esté o no deteriorada por la presencia de infraestructuras susceptibles de restauración o elementos que lo degraden. La mayor parte de la extensión del Paisaje se incluye dentro de esta zona, los depósitos de piedemonte situados al pie de los acantilados en el sector occidental el espacio, siempre que no se encuentren en explotación, las laderas que se extienden por debajo de El Tanque Bajo, el acantilado situado entre los dos brazos de la Colada histórica del Volcán de Garachico, las zonas de menor pendiente en la franja entre Piedra Colorada y San Nicolás, las laderas que caen sobre el Guincho, una extensión irregular que rodea las explotaciones agrícolas del Amparo y que se une con las zonas sin explotación agrícola presentes en la Finca Boquín, así como la finca de Viña Grande y una pequeña zona en la parte más alta de Piedra Colorada. Se incluyen también dentro de esta categoría una parte de la Zona de Uso General de la Finca Boquín que no presenta explotaciones agrícolas y atraviesa la misma de Suroeste a Noreste, y el mirador de la Atalaya.

### **Artículo 23. Suelo rústico de protección cultural**

1. Constituido por aquella zona en donde las excavaciones sistemáticas realizadas en la Cueva de Don Gaspar y en la de Las Palomas han venido a revelar la importancia de este complejo en época aborígen.

2. El destino de estos suelos es la preservación de yacimientos arqueológicos así como su entorno inmediato. Este destino es compatible con la conservación y, en su caso, restauración de los valores naturales y ecológicos presentes en el suelo incluido en esta categoría, así como con la investigación científica y un uso educativo y recreativo de baja intensidad.

3. Comprende el el ámbito de protección del Bien de Interés Cultural denominado “Las Cuevas de Don Gaspar”, declarado por Decreto 40/2006, de 9 de mayo (BOC N° 096, de 19 de mayo de 2006).

### **Artículo 24. Suelo rústico de protección agraria**

1. Constituido por aquellas zonas destinadas o con potencialidad para el desarrollo de actividades agrícolas y ganaderas, así como a los equipamientos y dotaciones situados en su interior.

2. El destino previsto es la ordenación del aprovechamiento o del potencial agrícola y ganadero, así como el mantenimiento de paisaje.

3. Comprende los ámbitos delimitados como Zonas de Uso Tradicional, las Zonas de Uso Especial que incluyen los equipamientos deportivo y asistencial y el cementerio de El Tanque de Abajo, y las explotaciones agrícolas incluidas en la Zona de Uso General de la Finca Boquín.

### **Artículo 25. Suelo rústico de protección de infraestructuras**

1. Se corresponde con los terrenos ocupados por las principales carreteras que atraviesan el Paisaje Protegido y la franja de dominio público, incluyéndose también un corredor de 15 metros que atraviesa la colada histórica de Garachico, destinado a la implantación de un sistema de transporte colectivo tipo funicular.



## PLAN ESPECIAL DEL PAISAJE PROTEGIDO DE LOS ACANTILADOS DE LA CULATA

2. El destino previsto es establecer zonas de protección y de reserva con las que garantizar la funcionalidad de dichas infraestructuras.

3. En virtud de lo establecido en el artículo 45 del Reglamento de Carreteras de Canarias, y la definición del suelo rústico de protección de infraestructuras del apartado 1 del presente artículo, éste comprende los terrenos ocupados por las carreteras y sus elementos funcionales y las franjas de terreno de la anchura que se indica, medida horizontal y perpendicularmente al eje de cada carretera desde la arista exterior de la explanación:

a) 8 metros desde el margen de las carreteras TF-42 y TF-82 hacia el interior del Paisaje Protegido.

b) 8 metros a ambos lados de la línea de proyección ortogonal del borde de la obras de entrada y salida del túnel de El Guincho.

c) 8 metros a ambos lados de la TF-82 a su paso por el interior del espacio.

d) 3 metros desde el margen de las TF-373 y TF-366 hacia el interior del Paisaje Protegido.

e) 3 metros a ambos lados de la carretera TF-421 que une Garachico y El Tanque Bajo, a su paso por el interior del Espacio.

f) 3 metros a ambos lados de la carretera de acceso desde la TF-42 Icod-Buenavista del Norte hasta el núcleo de población de la Tierra del Trigo, en virtud de lo dispuesto en las Normas de Conservación del Sitio de Interés Científico de Interián.

4. Se superpone con las Zonas de Uso Especial delimitadas en el Artículo 14 apartados 2.d y 2.e. del presente Plan Especial, a excepción de la carretera de acceso a Tierra del Trigo, que se incluye en Zona de Uso Moderado, en cumplimiento de lo establecido en las Normas de Conservación del Sitio de Interés Científico de Interián.

### Artículo 26. Suelo rústico de Asentamiento rural

1. Se han incluido en esta categoría aquellos núcleos que han tenido una gran vinculación con el medio rural y que actualmente constituyen zonas residenciales, de viviendas unifamiliares, vinculadas a vías existentes o a núcleos urbanos próximos.

2. El destino previsto es el mantenimiento de su carácter rural, evitando su asimilación y tratamiento como suelos urbanos o urbanizables en formación.

3. Se corresponde con las Zonas de Uso Especial delimitadas en el presente Plan, pertenecientes a los núcleos del Genovés y de Tierra de Trigo, cuya superficie total y superficies ocupadas por las distintas tipologías edificatorias amparadas por el presente Plan se relacionan en las siguientes tablas:

| SUELO RÚSTICO SENTAMIENTO RURAL | SUPERFICIE (m <sup>2</sup> )   |
|---------------------------------|--|
| Genovés 1                       | 7.794,18   |
| Genovés 2                       | 13.362,23  |
| Tierra del Trigo                | Se remite a las Normas de Conservación del Sitio de Interés Científico de Interián |
| <b>TOTAL</b>                    | <b>( excluyendo Tierra del Trigo) 21.156,42</b>                                    |



## PLAN ESPECIAL DEL PAISAJE PROTEGIDO DE LOS ACANTILADOS DE LA CULATA

### *Superficie ocupada por las distintas tipologías edificatorias en el Genovés 1*

| GENOVÉS 1                 | SUPERFICIE (m <sup>2</sup> ) |
|---------------------------|------------------------------|
| Vivienda unifamiliar (UF) | 5.964,58                     |
| Viario (EV)               | 953,68                       |

### *Superficie ocupada por las distintas tipologías edificatorias en el Genovés 2*

| GENOVÉS 2                  | SUPERFICIE (m <sup>2</sup> ) |
|----------------------------|------------------------------|
| Vivienda unifamiliar (UF)  | 8.205,85                     |
| Espacio libre plaza (ELPZ) | 1.795,43                     |
| Viario (EV)                | 2.584,77                     |

## Artículo 27. Sistemas generales y equipamientos

1. Definición, delimitación e identificación de los Sistemas Generales y Equipamientos del Paisaje Protegido.

a) Los sistemas generales definidos por el Plan Especial se delimitan, sin perjuicio de la calificación del suelo, en plano correspondiente, con la asignación de las SG seguidas del código que distingue los usos correspondientes en cada caso.

b) Incluye el suelo, las construcciones y las correspondientes instalaciones del cementerio (SG-CM) existente en El Tanque y la Finca Boquín (SG-FB) situada en la ladera de Caforiño señalados en el Documento Cartográfico, cuya superficie se relaciona en la tabla adjunta.

| DENOMINACIÓN | ÁMBITO                           | SUPERFICIE (m <sup>2</sup> ) |
|--------------|----------------------------------|------------------------------|
| SG-CM        | Cementerio de El Tanque de Abajo | 4665,17                      |
| SG-FB        | Finca Boquín                     | 195955,10                    |

c) Se incluyen como equipamientos del Paisaje Protegido las construcciones, con sus correspondientes instalaciones que llevan asociados los usos de índole colectiva o general. Se trata de Sistemas locales no estructurantes de carácter no lucrativo. Incluye la Dotación Asistencial de guardería existente en El Tanque (UA) y el equipamiento deportivo (DEP) asociado a este núcleo, y en Las Canales las edificaciones existentes asociadas al culto (RE), las instalaciones deportivas abiertas (DEP), el equipamiento docente (DO), sociocultural (SC) y equipamiento indefinido (EQ) señalados en el Documento Cartográfico.

2. Regulación de los Sistemas Generales y Equipamientos del Paisaje Protegido.

En el Capítulo 1 del Título II se definen las condiciones particulares de cada uno de los usos a los que se destinan los Sistemas Generales previstos en el Plan. Estas condiciones se respetarán por los Planes Especiales que, para la ordenación de dichos elementos, deban formularse.

3. Titularidad y Régimen Urbanístico de los Sistemas Generales.

Los terrenos afectados por Sistemas Generales deberán adscribirse al dominio público, estarán afectos al uso que determina el presente Plan Especial y deberán



## PLAN ESPECIAL DEL PAISAJE PROTEGIDO DE LOS ACANTILADOS DE LA CULATA

transmitirse a la Administración Pública o Entidad de Derecho Público titular actuante con arreglo a la normativa aplicable



## PLAN ESPECIAL DEL PAISAJE PROTEGIDO DE LOS ACANTILADOS DE LA CULATA

### TÍTULO III. RÉGIMEN DE USOS

#### CAPÍTULO 1. DISPOSICIONES COMUNES

##### Artículo 28. Régimen jurídico

1. Los usos, actividades e intervenciones regulados en el presente Plan Especial quedan definidos conforme lo establecido en el Decreto 150/2002, de 16 de octubre, por el que se aprueba definitivamente el Plan Insular de Ordenación de Tenerife, sin perjuicio de lo recogido en el Anexo de Definición de los usos y actividades, del presente Documento Normativo, y de los condicionantes recogidos en el CAPÍTULO 5. CONDICIONES GENERALES PARA EL DESARROLLO DE LOS USOS, ACTIVIDADES E INTERVENCIONES AUTORIZABLES del presente Título.

2. El presente Plan recoge una regulación detallada y exhaustiva del régimen de usos tal y como se establece en el Texto Refundido en su artículo 22.2.c a cuyos efectos se regulan como usos prohibidos, permitidos y autorizables.

3. Los usos prohibidos serán aquellos que supongan un peligro presente o futuro, directo o indirecto, para el espacio natural o cualquiera de sus elementos o características y, por lo tanto, incompatibles con las finalidades de protección del espacio natural. También serán usos prohibidos aquellos contrarios al destino previsto para las diferentes zonas y categorías de suelo recogidas en el presente Plan. Además, se considera prohibido aquel uso que, siendo autorizable le haya sido denegada la autorización por parte del órgano responsable de la administración y gestión del Paisaje Protegido.

4. Los usos permitidos se entenderán sin perjuicio de lo dispuesto en la legislación de impacto ecológico y de las prohibiciones y autorizaciones que establezcan otras normas sectoriales. A los efectos del Plan, tendrán la consideración de permitidos los usos no incluidos entre los prohibidos o autorizables y que caracterizan el destino de un área determinada del territorio así como aquellas actuaciones que se promuevan por el órgano de gestión y administración del Paisaje Protegido de La Culata en aplicación del propio Plan. En la enumeración de usos permitidos se consignarán aquellos que merecen destacarse por su importancia o intensidad y no se incluirán, independientemente de su carácter de usos permitidos, aquellos que no requieren obras e instalaciones de ningún tipo y no están sometidos a autorización de otros órganos administrativos

5. Los usos autorizables son aquellos que pueden desarrollarse en la zona o categoría de suelo correspondiente, teniendo que ajustarse a los condicionantes que se establecen para cada uno en el presente Plan. La autorización de un uso por parte del órgano de gestión y administración del Paisaje Protegido de La Culata no exime de la obtención de licencias, permisos y otras autorizaciones que sean exigibles por otras disposiciones normativas.

6. El otorgamiento de autorizaciones, licencias o concesiones administrativas en todo el territorio incluido en el ámbito del Paisaje requerirá del informe preceptivo de compatibilidad previsto en el artículo 63.5 del Texto Refundido, que será vinculante cuando se pronuncie desfavorablemente o establezca el cumplimiento de determinadas medidas correctoras. Quedan excluidos del trámite anterior aquellos expedientes que ya hayan sido autorizados expresamente por el órgano de gestión y administración del Paisaje Protegido.

7. En el caso que para determinado uso fueran de aplicación diferentes normas sectoriales, su realización requerirá la previa concurrencia de todas las autorizaciones e



## PLAN ESPECIAL DEL PAISAJE PROTEGIDO DE LOS ACANTILADOS DE LA CULATA

informes que resulten exigibles por dichas normas, con arreglo a lo previsto en el artículo 18.2 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

8. El procedimiento aplicable a las autorizaciones e informes del órgano responsable de la administración y gestión del paisaje será el establecido en la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, su normativa de desarrollo y, en su caso, en la normativa sectorial de aplicación.

9. Por su condición de Lugar de Importancia Comunitaria, el Paisaje Protegido de Los Acantilados de La Culata, está sometido a lo dispuesto en los apartados 2, 3 y 4 del artículo 6 del Real Decreto 1997/1995, de 7 de diciembre, por el que se establecen medidas para contribuir a garantizar la biodiversidad mediante la conservación de los hábitat naturales y de la flora y fauna silvestres, así como al artículo 45 de la Ley 42/2007, de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad.

### **Artículo 29. Régimen jurídico aplicable a los proyectos de actuación territorial**

1. De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 25 del Texto Refundido, no se permite el desarrollo de Proyectos de Actuación Territorial en ninguno de los ámbitos territoriales del Paisaje Protegido de Los Acantilados de La Culata incluido en alguna categoría de suelo rústico de protección ambiental y que en este caso particular se corresponden con los sectores delimitados como suelo rústico de protección natural, de protección paisajística y de protección cultural.

2. En el resto de las categorías de Suelo Rústico, los Proyectos de Actuación Territorial deberán ajustarse a la normativa del presente plan. En todo caso, deberán guardar relación con la finalidad de protección del Paisaje Protegido, orientada hacia la conservación de sus valores naturales, paisajísticos y culturales.

## **CAPÍTULO 2. RÉGIMEN JURÍDICO APLICABLE A LAS CONSTRUCCIONES, USOS Y ACTIVIDADES FUERA DE ORDENACIÓN.**

### **Artículo 30. Régimen general**

1. Todas las instalaciones, construcciones, edificaciones, usos y actividades existentes en la fecha de aprobación definitiva de este Plan que no se ajusten a la zonificación, a la clasificación y categorización de suelo, al régimen de usos y determinaciones de carácter territorial y urbanístico, y por tanto resulten disconformes con el presente documento, están en situación legal de fuera de ordenación, con arreglo al artículo 44.4. del Texto Refundido. Su situación legal se expresa en los apartados siguientes, en ausencia de las Normas Técnicas Urbanísticas y las Instrucciones Técnicas Urbanísticas pertinentes.

2. Este régimen se aplicará en tanto se dictan dichas Normas e Instrucciones, que en todo caso asumirán la zonificación, la clasificación y categorización de suelo, el régimen de usos y las determinaciones de carácter territorial y urbanístico de este Plan, tal y como establece el Texto Refundido en su artículo 22.5.

3. No están en situación legal de fuera de ordenación aquellas instalaciones, construcciones, edificaciones, usos y actividades no acordes con la nueva ordenación del presente Plan, y que se encontraban en situación de ilegalidad con anterioridad a su entrada en vigor, siendo además objeto de expedientes sancionadores, sin perjuicio de la aplicación del artículo 180 del Texto Refundido.



## PLAN ESPECIAL DEL PAISAJE PROTEGIDO DE LOS ACANTILADOS DE LA CULATA

4. Las edificaciones que con carácter indicativo se identifican en el plano informativo de edificaciones en situación legal de fuera de ordenación del Anexo Cartográfico, se presumen incursas en el régimen legal de fuera de ordenación. Tal información podrá ser actualizada, mediante la adición de nuevas edificaciones amparadas por títulos administrativos que las legitimen, o corregida, mediante la exclusión de aquellas edificaciones contra las que sea posible ejercitar acciones de restablecimiento de la legalidad.

### **Artículo 31. Régimen aplicable a las construcciones, instalaciones y edificaciones fuera de ordenación.**

La situación de fuera de ordenación en instalaciones, construcciones y edificaciones existentes a la fecha de aprobación definitiva de este Plan y su entrada en vigor, es causa de denegación de licencia de obras salvo en los siguientes supuestos:

1. Sólo podrán realizarse las obras de reparación y conservación que exija la estricta conservación de la habitabilidad, la utilización conforme al destino establecido o la adecuación a la normativa sectorial de obligado cumplimiento. Cualquier otra obra será ilegal y nunca podrá dar lugar a incremento del valor de las expropiaciones, salvo las obras autorizadas con carácter excepcional conforme a la regla siguiente.

2. Excepcionalmente podrán autorizarse obras parciales y circunstanciales de consolidación cuando no estuviera prevista la expropiación o demolición, según proceda, en un plazo de cinco años, a partir de la fecha en que se pretenda realizarlas. Tampoco estas obras podrán dar lugar a incremento del valor de la expropiación.

3. También se permite la rehabilitación para su conservación, incluso con destino residencial, de edificios de valor etnográfico o arquitectónico, en las que excepcionalmente se podrán incluir obras de ampliación indispensables para el cumplimiento de las condiciones de habitabilidad. Requieren la prestación de garantía por importe del 15 por ciento del coste total de las obras previstas.

4. Para la aplicación del régimen de excepcionalidad a que se refieren los apartados 2 y 3 del presente artículo, deberá contarse con el informe de compatibilidad del órgano al que corresponda la gestión y administración del Paisaje Protegido, previsto en el artículo 63.5 del Texto Refundido

### **Artículo 32. Régimen aplicable a los usos y actividades fuera de ordenación**

1. Con carácter general y respecto a los usos y aprovechamientos que actualmente se realizan en el Paisaje Protegido de Los Acantilados de La Culata que se consideran fuera de ordenación deberán mantenerse en los términos en que fueron autorizados, no pudiendo en ningún caso modificar las condiciones en las que se otorgó la respectiva autorización.

2. En cualquier caso, quien realiza el uso y la actividad está obligado a corregir el impacto generado en el medio. Dicha corrección la concretará en cada caso, dando cuenta de ella al órgano al que corresponda la gestión y administración del Paisaje Protegido, para que dictamine la oportunidad de tal corrección.

## **CAPÍTULO 3. RÉGIMEN GENERAL DE USOS**

### **Artículo 33. Régimen general aplicable al Sitio de Interés Científico de Interián**



## PLAN ESPECIAL DEL PAISAJE PROTEGIDO DE LOS ACANTILADOS DE LA CULATA

En el ámbito territorial incluido en el Sitio de Interés Científico de Interián se atenderá a lo dispuesto en el Régimen General establecido en las Normas de Conservación del Sitio de Interés Científico de Interián.

### **Artículo 34. Usos y actividades prohibidas**

Además de los usos y actividades establecidos como actos constitutivos de infracción tipificada en los artículos 202 y 224 del Texto Refundido y los constitutivos de infracción según el artículo 76 de la Ley 42/2007, de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad, se consideran prohibidos los siguientes:

1. Las actuaciones que, estando sujetas a autorización o informe de compatibilidad del órgano de gestión y administración del Paisaje Protegido, se realicen sin contar con una u otro o en contra de sus determinaciones.
2. Todo tipo de actuaciones que se realicen en el ámbito del Paisaje Protegido contradiciendo las disposiciones del presente Plan Especial o que resulten contrarias a la finalidad de protección de este espacio o a los objetivos de conservación de sus recursos.
3. La realización de actuaciones que comporten destrucción o degradación de los valores naturales, arqueológicos, históricos y culturales del Paisaje Protegido.
4. Los usos o actividades que se desarrollen en el Paisaje que afecten a las comunidades, especies, subespecies y poblaciones de la flora y la fauna silvestre catalogadas, en cualquiera de las categorías de amenaza, o a un hábitat de interés comunitario o prioritario, así como a cualquiera otro recurso natural y cultural protegido por el presente plan o por los diferentes documentos jurídicos vigentes, o para los que se constate una necesidad de protección por criterios de peculiaridad, rareza, valor científico o socioeconómico, u otros que justifique el órgano de gestión y administración del Paisaje.
5. La introducción o suelta de especies de la flora y fauna no nativas del ámbito del Paisaje Protegido, excepto:
  - a) Por motivos de gestión y conservación, en cuyo caso estará permitido.
  - b) Cuando se trate de especies de interés agrícola o ganadero, salvo en las Zonas de Uso Restringido, donde está prohibido.
6. La recogida de cualquier material biológico o geológico, salvo:
  - a) Por motivos de gestión y conservación, en cuyo caso estará permitido.
  - b) Cuando se trate de especies objeto de aprovechamiento agrario, salvo en las Zonas de Uso Restringido, donde está prohibido.
  - c) Cuando se haga a consecuencia de proyectos de investigación debidamente autorizados.
7. Toda actividad que pudiera suponer la iniciación o la aceleración de los procesos erosivos.
8. La escalada y el rappel, salvo por motivos científicos, que será autorizable.
9. La acampada y la ocupación de terrenos para el establecimiento de caravanas o remolques.



## PLAN ESPECIAL DEL PAISAJE PROTEGIDO DE LOS ACANTILADOS DE LA CULATA

10. Las excursiones ecuestres y similares, organizadas o por libre, fuera de pistas o carreteras o de los lugares acondicionados para ello.
11. La circulación de bicicletas fuera carreteras, pistas y caminos agrícolas.
12. La circulación de vehículos a motor fuera del viario de circulación rodada, salvo por motivos de conservación y gestión o para aprovechamientos y ejecución de proyectos autorizados.
13. La celebración de pruebas, entrenamientos y/o ejercicios de habilidad, velocidad, resistencia o análogos con vehículos de motor tanto a campo traviesa como en cualquier viario, incluso pavimentado.
14. La emisión de sonidos o ruidos amplificadas, salvo en las zonas de uso especial.
15. La práctica de sistemas agrícolas intensivos, con y sin cubrición, y todos aquellos sistemas agrícolas que no atiendan a la regulación específica y/o que entrañen riesgos para la conservación de los recursos y la protección del Paisaje.
16. El uso de pesticidas o productos fitosanitarios clasificados como tóxicos o muy tóxicos según Real Decreto 255/2003, de 28 de febrero, por el que se aprueba el Reglamento sobre clasificación, envasado y etiquetado de preparados peligrosos.
17. La obtención de madera para uso industrial.
18. Las emisiones, el depósito y el vertido de residuos sólidos y líquidos sin los requisitos exigidos por la legislación vigente, fuera de los lugares autorizados, así como su quema no autorizada.
19. Los usos minero-extractivos.
20. La instalación de transformadores de energía, infraestructuras de tratamiento de residuos, nuevos tendidos aéreos, tanto de conducción de energía como de telecomunicaciones, y nuevas infraestructuras de producción de energía, salvo generadores eléctricos solares asociados a edificaciones, sin aportación a la red general, salvo en las zonas de uso especial.
21. La instalación de repetidores, torres de comunicación, antenas y transformadores de energía, salvo en las zonas de uso especial.
22. La nueva ejecución de tomaderos, grandes infraestructuras de almacenamiento de agua, depósitos reguladores y estaciones de tratamiento, salvo aquellos estrictamente necesarios para el abastecimiento de agua a la población.
23. Los usos de Almacenes Industriales y Talleres de reparación de vehículos, así como todas las instalaciones y edificaciones asociadas al desarrollo de los mismos, así como los usos de Producción Industrial, salvo en las zonas de uso especial.
24. La parcelación urbanística y las intervenciones de movimientos de tierras de urbanización, salvo en zona de uso especial.
25. La instalación de rótulos, carteles o cualquier otra forma de publicidad, salvo la señalización de la Red Canaria de Espacios Naturales Protegidos, la señalización de



## PLAN ESPECIAL DEL PAISAJE PROTEGIDO DE LOS ACANTILADOS DE LA CULATA

carácter informativo y la vinculada a la ejecución de proyectos autorizados, y salvo en la zona de uso especial.

26. La realización de todo tipo de maniobras militares y ejercicios de mando en que intervengan vehículos pesados o se utilice fuego real, salvo los supuestos contemplados en la Ley Orgánica 4/1981, de 1 de junio, de Estados de Alarma, Excepción y Sitio.

### **Artículo 35. Usos y actividades permitidas.**

1. Las actividades que tengan por objeto el mantenimiento de los elementos bióticos y abióticos del medio, así como de los procesos ecológicos, sea en su estado original o de forma compatible con su aprovechamiento.
2. Las actividades cinegéticas en aquellos casos en los que, atendiendo a objetivos de conservación, se efectúe el control de las poblaciones animales que se encuentren fuera de su óptimo ecológico, estando a lo dispuesto en la Ley 7/1998, de 6 de julio, de Caza de Canarias y su Reglamento de desarrollo y, con carácter específico, a lo que establezca anualmente la Orden Canaria de Caza.
3. El senderismo en los senderos habilitados a tal efecto y todas las actividades de esparcimiento elemental sin perjuicio de lo establecido en el Régimen Específico.
4. Las actividades relacionadas con el esparcimiento en espacios adaptados.
5. Las actuaciones necesarias para dotar de salidas de emergencia a las galerías del túnel de la nueva carretera Icod – El Tanque.

### **Artículo 36. Usos y actividades autorizables**

1. Los usos científicos, que incluyen las actividades relacionadas directa y exclusivamente con la investigación, control, análisis y estudio de los recursos naturales, culturales y paisajísticos, así como todas aquéllas que empleen el medio únicamente para profundizar en su conocimiento.
2. La realización de encuentros y competiciones deportivas organizadas, así como todas las actividades de esparcimiento elemental con asistencia de público.
3. Las plantaciones con el objeto de restaurar, mejorar o incrementar la cubierta vegetal natural.
4. Las nuevas concesiones para la extracción de aguas subterráneas.
5. Las actividades comerciales o mercantiles de cinematografía y vídeo, televisión, radiodifusión, fotografía, publicidad o similares de carácter profesional que requieran concentración de personas, la instalación de material y la ocupación temporal de algún lugar, salvo cuando se desarrollen en las zonas de uso especial, en cuyo caso estarán permitidas.
6. Las actividades realizadas por un grupo organizado con fines formativos e informativos sobre la naturaleza y los usos sostenibles de los recursos, incluyendo las actividades de interpretación y educación en la naturaleza, salvo en las zonas de uso especial que estará permitida.
7. La segregación y agregación simultáneas.



## CAPÍTULO 4. RÉGIMEN ESPECÍFICO

### **SECCIÓN PRIMERA: ZONA DE USO RESTRINGIDO.**

#### **Artículo 37. Suelo Rústico de Protección Natural.**

1. En el ámbito del Sitio de Interés Científico de Intierán, se estará a lo dispuesto en las Normas de Conservación del Sitio de Interés Científico de Intierán, aprobadas por Acuerdo de la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, en sesión celebrada el 10 de julio de 2006 (BOC nº171 de 1 de septiembre de 2006).

2. Para el resto del territorio incluido en esta zona y categoría de suelo rigen las siguientes normas:

##### a) Usos y actividades prohibidas

- i. Los usos recreativos, excepto el senderismo, paseo y reposo por los senderos habilitados a tal efecto, el cicloturismo y las excursiones ecuestres y similares por carretera, que son actividades permitidas.
- ii. Las intervenciones de nueva ejecución, ampliación y reestructuración de infraestructuras viarias y de transporte terrestre, hidráulicas, de energía y telecomunicación.
- iii. Los usos agrícolas, ganaderos y forestales.
- iv. Los usos industriales, terciarios, turísticos y residenciales.
- v. Los movimientos de tierra, salvo los de rehabilitación orográfica y los de aporte de tierra vegetal que sean estrictamente necesarios por motivos de conservación.
- vi. La segregación de fincas rústicas

##### b) Usos y actividades autorizables

- i. Las intervenciones de demolición, conservación, acondicionamiento y rehabilitación de las infraestructuras preexistentes.
- ii. Las intervenciones de demolición de las edificaciones al objeto de eliminar impactos ambientales, ecológicos o paisajísticos.
- iii. Los vallados y cerramientos de fincas agrícolas en producción.

### **SECCIÓN SEGUNDA: ZONA DE USO MODERADO.**

#### **Artículo 38. Suelo Rústico de Protección Paisajística.**

1. En el ámbito del Sitio de Interés Científico de Intierán, se estará a lo dispuesto en las Normas de Conservación del Sitio de Interés Científico de Intierán, aprobadas por Acuerdo de la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, en sesión celebrada el 10 de julio de 2006 (BOC nº171 de 1 de septiembre de 2006).



## PLAN ESPECIAL DEL PAISAJE PROTEGIDO DE LOS ACANTILADOS DE LA CULATA

2. Para el resto del territorio incluido en esta zona y categoría de suelo rigen las siguientes normas:

a) Usos y actividades prohibidas:

- i. Todos los aprovechamientos forestales exceptuando la recolección de pinocha, leñas, horquetas, varas, zujes y horquilletas, plantas medicinales, setas o similares, que estarán permitidas, y los aprovechamientos apícolas que serán autorizables
- ii. Los usos agrícolas salvo el de mantenimiento de cultivos.
- iii. Los usos ganaderos, salvo el mantenimiento de los aprovechamientos ganaderos existentes en la modalidad de ganadería estabulada familiar.
- iv. Los usos turísticos salvo los establecimientos de turismo rural, en las edificaciones, instalaciones y equipamientos existentes.
- v. Los usos industriales, terciarios y residenciales.
- vi. Las intervenciones de nueva ejecución, ampliación y reestructuración de las instalaciones viarias, hidráulicas, de energía y de telecomunicación, salvo por razones de rehabilitación paisajística, y de seguridad vial en las infraestructuras viarias existentes.
- vii. Las intervenciones de nueva ejecución, ampliación o reestructuración de edificaciones.
- viii. Todas las intervenciones de movimientos de tierras salvo la rehabilitación orográfica o las intervenciones por razones de control frente a fenómenos erosivos o de conservación de los suelos, así como los aportes de tierra vegetal para la continuidad de actividades agrícolas existentes, en cuyo caso serán autorizables.
- ix. La segregación de fincas rústicas.

b) Usos y actividades permitidos:

- i. Las intervenciones sobre la flora y la fauna vinculadas a los aprovechamientos primarios permitidos, a la gestión de recursos naturales o a usos científicos autorizados.
- ii. El mantenimiento de cultivos en terrenos ya preparados para el desarrollo de la actividad agrícola en forma tradicional y con intensidad moderada.
- iii. El mantenimiento de la actividad agraria preexistente en la modalidad de ganadería estabulada familiar.

c) Usos y actividades autorizables:

- i. Las intervenciones de demolición, conservación, acondicionamiento y rehabilitación en infraestructuras viarias y de transporte terrestre, hidráulicas, de energía y de telecomunicación.



## PLAN ESPECIAL DEL PAISAJE PROTEGIDO DE LOS ACANTILADOS DE LA CULATA

- ii. Las intervenciones de demolición de edificaciones al objeto de eliminar impactos ambientales, ecológicos o paisajísticos.
- iii. La reocupación de tierras de cultivo abandonadas
- iv. Los aprovechamientos apícolas, de acuerdo con los condicionantes específicos establecidos en el Artículo 67.2.

### **Artículo 39. Suelo Rústico de Protección Cultural**

1. En el ámbito de Suelo Rústico de Protección Cultural se atenderá al régimen de usos e intervenciones señalado para la Zona de Uso Moderado-Suelo Rústico de Protección Paisajística y recogido en el Artículo 38 del presente Plan Especial, con la particularidad de que se requerirá informe previo de la administración competente en materia de protección de patrimonio para autorizar cualquier uso o actividad o emitir el preceptivo informe de compatibilidad.

2. Además de las determinaciones señaladas en el apartado anterior, rigen las siguientes normas:

a) Usos prohibidos:

Cualquier tipo de contacto, manipulación o alteración que incida sobre los grabados o pinturas rupestres o cualquier resto arqueológico protegido y que pudiera causar daños a la integridad de los trazos o de su soporte físico, así como la remoción de paneles de sus emplazamientos originales, todo ello de acuerdo con lo establecido en la Ley 4/1999, de 15 de marzo, de Patrimonio Histórico de Canarias.

b) Usos y actividades autorizables:

Las intervenciones arqueológicas, la excavación, el sondeo, la prospección, la reproducción de arte rupestre y cualquier otra actuación que tenga por finalidad descubrir, documentar o investigar restos arqueológicos de acuerdo con los condicionantes establecidos en la legislación sectorial vigente y en lo establecido para las actividades científicas en el Artículo 56 del presente Plan.

### **SECCIÓN TERCERA: ZONA DE USO TRADICIONAL.**

#### **Artículo 40. Suelo Rústico de Protección Agraria.**

1. Usos y actividades prohibidas:

a) Todos los aprovechamientos forestales exceptuando la recolección de pinocha, leñas, horquetas, varas, zujes y horquilletas, plantas medicinales, setas o similares, que estarán permitidas, y los aprovechamientos apícolas que serán autorizables.

b) Los usos residenciales.

2. Usos y actividades permitidos:

a) La agricultura de carácter tradicional

b) La ganadería estabulada familiar desarrollada en el interior de una finca asociada a edificaciones existentes.



## PLAN ESPECIAL DEL PAISAJE PROTEGIDO DE LOS ACANTILADOS DE LA CULATA

c) Las intervenciones de rehabilitación orográfica o las intervenciones por razones de control frente a fenómenos erosivos o de conservación de los suelos.

d) La quema de rastrojos y residuos agrarios y el empleo de fuego en operaciones tradicionales siempre que se cumpla lo establecido en esta materia en la legislación aplicable.

### 3. Usos y actividades autorizables:

a) Las intervenciones sobre infraestructuras viarias y de transporte terrestre, hidráulicas, de energía y de telecomunicaciones atendiendo a la normativa sectorial específica y conforme a las disposiciones que se establezcan en el presente Plan.

b) Los establecimientos de turismo rural en las edificaciones, instalaciones y equipamientos existentes.

c) Las intervenciones de movimiento de tierras de roturación, aporte de tierras y abancalamiento, siempre y cuando se encuentren vinculadas a aprovechamientos agrícolas, aunque estos hayan sido abandonados.

d) Los vallados y cerramientos de fincas

e) Los aprovechamientos apícolas, de acuerdo con los condicionantes específicos establecidos en el Artículo 67.2 del presente Plan.

f) Las intervenciones sobre las edificaciones que fueran precisas para el ejercicio de la actividad agraria, como casetas para el almacenamiento de aperos de labranza, establos y criaderos de animales vinculadas a las explotaciones agrarias.

## **SECCIÓN CUARTA: ZONA DE USO GENERAL**

### **Artículo 41. Suelo rústico de protección paisajística.**

1. En este ámbito se atenderá al régimen de usos e intervenciones señalado para la Zona de Uso Moderado-Suelo Rústico de Protección Paisajística, recogido en el Artículo 38 del presente Plan.

2. Además de las determinaciones señaladas en el apartado anterior, se consideran como usos y actividades autorizables los relacionados con el uso dotacional orientado al desarrollo de actividades divulgativas, científicas y docentes del patrimonio agropecuario tradicional del espacio.

### **Artículo 42. Suelo rústico de protección agraria.**

1. En este ámbito se atenderá al régimen de usos e intervenciones señalado para la Zona de Uso Tradicional-Suelo Rústico de Protección Agraria, recogido en el Artículo 40 del presente Plan.

2. Además de las determinaciones señaladas en el apartado anterior, se consideran usos y actividades autorizables las intervenciones sobre los usos que justifican su delimitación como Sistema General.



## PLAN ESPECIAL DEL PAISAJE PROTEGIDO DE LOS ACANTILADOS DE LA CULATA

### **SECCIÓN QUINTA: ZONA DE USO ESPECIAL.**

#### **Artículo 43. Suelo Rústico de Protección Agraria.**

##### 1. Usos y actividades prohibidas:

- a) Todos los aprovechamientos forestales exceptuando la recolección de pinocha, leñas, horquetas, varas, zujes y horquilletas, plantas medicinales, setas o similares, que estarán permitidas, siempre que se cumpla lo establecido en esta materia en la legislación aplicable
- b) Los usos turísticos.

##### 2. Usos y actividades permitidas:

- a) Uso de las instalaciones establecidas en la zona, en condiciones de respeto y correcto uso de las mismas.
- b) Circulación y acceso a pie a todo el ámbito de la zona.
- c) Las intervenciones sobre la flora y la fauna vinculadas a los aprovechamientos primarios permitidos, a la gestión de recursos naturales o a usos científicos autorizados, en las zonas donde sea posible.
- d) Las intervenciones de rehabilitación orográfica o las intervenciones por razones de control frente a fenómenos erosivos o de conservación de los suelos.

##### 3. Usos y actividades autorizables:

- a) Las intervenciones sobre los usos dotacionales y equipamientos existentes.
- b) La edificación de infraestructuras y equipamientos para el desarrollo de usos dotacionales.

#### **Artículo 44. Suelo Rústico de Protección de Infraestructuras.**

1. Los terrenos incluidos en esta categoría de suelo, y que se corresponden con los definidos en el Artículo 25.3 del presente Plan, se regirán en su gestión por la Ley 9/1991, de 8 de mayo, de Carreteras de Canarias, y su reglamento de desarrollo.

2. Sin perjuicio del apartado anterior, se considera prohibido cualquier uso que pueda inferir directa o indirectamente con el correcto funcionamiento de la infraestructura que se pretende proteger, salvo los que sean autorizados de manera excepcional por el titular de la aplicación de la normativa sectorial de carreteras.

3. Se considera como uso autorizable la implantación de un sistema de transporte terrestre tipo funicular en el corredor de 15 metros delimitado sobre la colada del volcán de Garachico, que se corresponde con el ámbito definido en los Artículo 14.e y Artículo 25.1 de este Plan Especial, vinculándose la autorización al estricto cumplimiento del artículo 45 de la Ley 9/2007, de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad.

#### **Artículo 45. Condiciones de las zonas de Edificación Cerrada (EC\_a).**



## PLAN ESPECIAL DEL PAISAJE PROTEGIDO DE LOS ACANTILADOS DE LA CULATA

### 1. Definición y aplicación.

a) Las presentes disposiciones se refieren a aquellas zonas en las que la edificación se ordena de acuerdo con las alineaciones viarias señaladas en los planos. Constituyen un ámbito urbano en el que el fraccionamiento de las propiedades, las formas de ocupación del suelo y el proceso de construcción de los edificios, se relacionan muy estrechamente con las características y con el dimensionado de los espacios públicos. La edificación se regula a través de parámetros que establecen determinadas relaciones de proporcionalidad con las calles. La envolvente volumétrica que resulta de la aplicación de estos parámetros, prefigura, aunque no determina, la forma urbana. Esta zona de ordenación se representa en los planos mediante la etiqueta EC\_a.

b) Los reajustes de alineaciones no implicarán situación de fuera de ordenación a la parcela, entendiéndolo como nueva alineación para el caso de obra de nueva planta.

### 2. Condiciones sobre la parcelación.

a) La superficie mínima de parcela para que sea edificable se establece en 80 m<sup>2</sup>

b) La longitud mínima del lindero frontal se establece en 6 metros.

c) El fondo mínimo de parcela se establece en 20 metros sólo para el núcleo de suelo urbano de El Guincho, para el suelo urbano de Las Canales no procede esta determinación.

d) El círculo mínimo inscribible se establece en 6 metros.

e) Los parámetros anteriores no serán de aplicación en parcelas situadas en entornos consolidados por la edificación que no sean susceptibles de reparcelación con las contiguas, salvo en las zonas de ordenación donde el uso principal es el residencial, para las que deberá cumplirse una longitud mínima del lindero frontal igual a 3 metros.

### 3. Condiciones sobre la disposición de la edificación.

a) Las fachadas de la edificación hacia la vía pública se dispondrán coincidentes con la alineación viaria establecida en los planos de ordenación pormenorizada del Anexo Cartográfico. En los casos en que existe jardín delantero, la fachada de la edificación se dispondrá coincidente con la línea de disposición obligatoria que se señala en trazo azul en los planos de ordenación pormenorizada del Anexo Cartográfico.

b) La separación mínima al lindero frontal no procede.

c) La separación mínima a linderos laterales será de 0 metros desde la alineación viaria a una paralela a 3 metros hacia el interior de la parcela.

d) La separación mínima al lindero posterior no procede.

e) El fondo máximo de la edificación se establece en 20 metros desde la alineación o la línea de disposición obligatoria en su defecto, siempre y cuando dicha distancia no supere lo delimitado como ámbito urbano. Podrá ampliarse a 25 metros en planta baja.

### 4. Condiciones sobre la intensidad y el volumen de la edificación.



## PLAN ESPECIAL DEL PAISAJE PROTEGIDO DE LOS ACANTILADOS DE LA CULATA

- a) La altura máxima sobre rasante en número de plantas se establece según tenga la parcela frente a uno, dos, tres o más viarios:
- i. Parcela dando frente a una única vía, 3 plantas.
  - ii. Parcela dando frente a dos vías paralelas con una diferencia de cota menor a 3 metros, 3 plantas.
  - iii. Parcela dando frente a dos vías paralelas, con una diferencia de cota entre 3 y 5 metros, 3 plantas hacia el lindero frontal en la calle de menor cota y 2 plantas en el frente de mayor cota, estableciendo un fondo máximo en la mitad de la parcela.
  - iv. Dando frente a dos vías paralelas con una diferencia de cota entre viarios de más de 5 metros, 3 plantas hacia el lindero frontal en la calle de menor cota y 1 planta en el frente a la calle de mayor cota, estableciéndose para esta última un fondo máximo de 5 metros.
  - v. En el caso de varios linderos frontales, prevalecerán los valores establecidos en viarios paralelos.
- b) La altura máxima bajo rasante en número de plantas no se regula.
- c) La altura máxima sobre rasante en metros a viario, se establece según tenga la parcela frente a uno, dos, tres o más viarios:
- i. Dando frente la parcela a una única calle, la altura máxima se establece en 11,10 metros.
  - ii. Dando frente a dos vías paralelas a la misma cota, la altura máxima se establece en 11,10 metros.
  - iii. Dando frente a dos vías paralelas con una diferencia de cota entre 3 y 5 metros, 11,10 metros hacia el lindero frontal en la calle de menor cota y 7,70 metros en el frente de mayor cota estableciendo un fondo máximo en la mitad de la parcela.
  - iv. Dando frente a dos vías paralelas con una diferencia de cota entre viarios de más de 5 metros, 11,10 metros hacia el lindero frontal en la calle de menor cota y 4,30 metros en el frente a la calle de mayor cota, estableciéndose para esta última un fondo máximo de 5 metros. En el caso de varios linderos frontales, prevalecerán los valores establecidos en viarios paralelos.
- d) El porcentaje de ocupación máximo en planta no procede.
- e) La superficie edificable máxima en la parcela no se establece.

### **Artículo 46. Condiciones de las zonas de Edificación Cerrada (EC\_b).**

#### 1. Definición y aplicación.

La zona de ordenación representada en los planos del Anexo Cartográfico mediante la etiqueta EC\_b, se establece para definir los valores de las determinaciones urbanísticas de ordenación pormenorizada de unas manzanas concretas localizadas dentro de la



## PLAN ESPECIAL DEL PAISAJE PROTEGIDO DE LOS ACANTILADOS DE LA CULATA

delimitación del suelo urbano consolidado por este Plan Especial en el municipio de El Tanque.

### 2. Condiciones sobre la parcelación.

- a) La superficie mínima de parcela se establece en 80 m<sup>2</sup>.
- b) La longitud mínima del lindero frontal se establece en 6 m.
- c) El círculo mínimo inscribible dentro de la parcela se establece en 6 m de diámetro.

### 3. Condiciones sobre la disposición de la edificación.

- a) La disposición del lindero frontal de la edificación en esta zona de ordenación es coincidente con la línea de alineación viaria representada gráficamente en los planos del Anexo Cartográfico del Plan.
- b) La separación mínima al lindero frontal no procede.
- c) La separación mínima a los linderos laterales no procede, se establece el adosamiento al resto de linderos laterales, salvo si linda con suelo rústico donde la separación al lindero lateral será de 3 m.
- d) La separación mínima al lindero posterior será de 3 m.
- e) La separación mínima entre edificios no procede.

### 4. Condiciones sobre la intensidad y el volumen de la edificación.

- a) La altura máxima en número de plantas será de 2 plantas.
- b) La altura máxima en metros a viario será de de 7,70 metros a cornisa. En caso de cubierta inclinada la altura máxima de coronación será de 1,80 metros desde la altura máxima de cornisa. En caso de cubierta plana no procede la altura máxima de coronación.
- c) La altura máxima en número de plantas bajo rasante no se regula.
- d) La altura máxima permitida para las construcciones auxiliares por encima de la altura máxima libre permitida, será de 2,20 metros y no podrá ocupara más del 15% de la superficie construida.
- e) El porcentaje de ocupación máximo en planta no procede.
- f) La superficie edificable máxima en la parcela no se establece.

## **Artículo 47. Condiciones de las zonas de Edificación Cerrada (EC\_c).**

### 1. Definición y aplicación.

- a) La zona de ordenación representada en los planos del Anexo Cartográfico mediante la etiqueta EC\_c, se establece para definir los valores de las determinaciones urbanísticas de ordenación pormenorizada de unas manzanas concretas localizadas dentro de la delimitación del suelo urbano consolidado por este Plan Especial en el municipio de El Tanque.



## PLAN ESPECIAL DEL PAISAJE PROTEGIDO DE LOS ACANTILADOS DE LA CULATA

- b) Los reajustes de alineaciones no implicarán situación de fuera de ordenación a la parcela, entendiéndolo como nueva alineación para el caso de obra de nueva planta.
2. Condiciones sobre la parcelación.
- a) La superficie mínima de parcela se establece en 80 m<sup>2</sup>.
  - b) La longitud mínima del lindero frontal se establece en 6 m.
  - c) El círculo mínimo inscribible dentro de la parcela se establece en 6 m de diámetro.
3. Condiciones sobre la disposición de la edificación.
- a) La fachada del lindero frontal de la edificación debe coincidir con la línea de disposición obligatoria de la edificación, establecida a 3 metros de la línea de alineación viaria.
  - b) La separación mínima a los linderos laterales se establece en 3 metros, obligando el adosamiento siempre y cuando exista muro medianero.
  - c) La separación mínima al lindero posterior será de 3 metros hacia el suelo rústico, siempre y cuando no de frente a viario, donde no procede esta determinación.
  - d) La separación mínima entre edificios no procede.
4. Condiciones sobre la intensidad y el volumen de la edificación.
- a) La altura máxima en número de plantas será de 2 plantas.
  - b) La altura máxima en metros a viario será de de 7,70 metros a cornisa. En caso de cubierta inclinada la altura máxima de coronación será de 1,80 metros desde la altura máxima de cornisa. En caso de cubierta plana no procede la altura máxima de coronación.
  - c) La altura máxima en número de plantas bajo rasante no se regula.
  - d) La altura máxima permitida para las construcciones auxiliares por encima de la altura libre máxima permitida, será de 2,20 metros y no podrá ocupar más del 15% de la superficie construida.
  - e) El porcentaje de ocupación máximo en planta no procede.
  - f) La superficie edificable máxima en la parcela no se establece.

### **Artículo 48. Condiciones de las zonas de Edificación Aislada (EA).**

1. Definición y aplicación.
- a) El Plan Especial establece la ordenación pormenorizada de edificación aislada en una zona concreta del núcleo de suelo urbano consolidado de Las Canales, representándose gráficamente en los planos de ordenación pormenorizada mediante la etiqueta EA.
  - b) Los reajustes de alineaciones no implicarán situación de fuera de ordenación a la parcela, entendiéndolo como nueva alineación para el caso de obra de nueva planta.



## PLAN ESPECIAL DEL PAISAJE PROTEGIDO DE LOS ACANTILADOS DE LA CULATA

### 2. Condiciones sobre la parcelación.

- a) La superficie mínima de parcela se establece en 300 m<sup>2</sup>.
- b) La longitud mínima del lindero frontal será de 12 metros.
- c) El círculo mínimo inscribible se establece en un diámetro de 12 metros.
- d) El fondo máximo de parcela se establece gráficamente.
- e) Los parámetros anteriores no serán de aplicación en parcelas situadas en entornos consolidados por la edificación que no sean susceptibles de reparcelación con las contiguas, salvo en las zonas de ordenación donde el uso principal es el residencial, para las que deberá cumplirse una longitud mínima del lindero frontal igual a 3 metros.

### 3. Condiciones sobre la disposición de la edificación.

- a) La fachada del lindero frontal se establece a 3 metros de la línea de alineación viaria representada gráficamente.
- b) La separación mínima a los linderos laterales se establece en 3 metros.
- c) La separación mínima al lindero posterior se establece en 3 metros.
- d) No obstante lo señalado en el párrafo anterior, se admitirá el adosamiento de dos edificaciones al lindero lateral común (pareados) siempre que se ejecuten como un proyecto conjunto.

### 4. Condiciones sobre la intensidad y el volumen de la edificación.

- a) La altura máxima sobre rasante de la edificación se establece en 2 plantas.
- b) La altura máxima bajo rasante de la edificación se establece en 1 planta.
- c) La altura máxima en metros a parcela será de 7,70 metros a cornisa. En caso de cubierta inclinada la altura máxima de coronación será de 1,80 metros desde la altura máxima de cornisa. En caso de cubierta plana no procede la altura máxima de coronación.
- d) La altura libre máxima permitida para las construcciones auxiliares por encima de la altura máxima permitida, será de 2,20 metros y no podrá ocupar más del 15% de la superficie construida.
- e) El porcentaje de ocupación máxima no procede.
- f) El coeficiente de edificabilidad se establece en 0,6 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s

## **Artículo 49. Condiciones de las zonas de Edificación Abierta en Asentamiento Rural.**

### 1. Definición y aplicación.

El Plan Especial establece la ordenación pormenorizada de cada uno de estos asentamientos, de forma análoga al suelo urbano, con la definición de alineaciones y de los espacios edificables, y la asignación de dos zonas de edificación abierta en asentamiento rural, condicionado fundamentalmente por la disposición de la edificación dentro de la



## PLAN ESPECIAL DEL PAISAJE PROTEGIDO DE LOS ACANTILADOS DE LA CULATA

parcela, representando en los planos de ordenación pormenorizada del Anexo Cartográfico mediante la etiqueta AR\_a, las edificaciones alineadas a vial y AR\_b para los casos en los que se establece separación mínima al lindero frontal.

### 2. Edificación Abierta en Asentamiento Rural, alineada a vial (AR\_a):

#### a) Condiciones sobre la parcelación.

- i. La superficie mínima de parcela se establece en 250 m<sup>2</sup>.
- ii. La longitud mínima del lindero frontal se establece en 12,50 m.
- iii. El círculo mínimo inscribible en el interior de la parcela se establece en 10 m.
- iv. El fondo máximo de parcela se establece gráficamente.
- v. Los parámetros anteriores no serán de aplicación en parcelas situadas en entornos consolidados por la edificación que no sean susceptibles de reparcelación con las contiguas, salvo en las zonas de ordenación donde el uso principal es el residencial, para las que deberá cumplirse una longitud mínima del lindero frontal igual a 3 metros.

#### b) Condiciones sobre la disposición de la edificación.

- i. El lindero frontal de la edificación se dispondrá y será coincidente con la línea de alineación viaria representada gráficamente.
- ii. La separación mínima al lindero frontal no procede en esta zona de ordenación.
- iii. La separación mínima a los linderos laterales se establece en 3 metros, salvo en aquellos casos en los que ya exista medianera o se presente un proyecto conjunto de dos parcelas, donde el adosamiento será opcional.
- iv. La separación mínima al lindero posterior será de 3 m.
- v. El fondo máximo edificable se establece gráficamente en los planos de ordenación pormenorizada del Anexo Cartográfico.
- vi. La separación mínima entre edificios no procede.

#### c) Condiciones sobre la intensidad y el volumen de la edificación.

- i. La altura máxima en número de plantas será de 2 plantas.
- ii. La altura máxima en metros a parcela sobre rasante será de 7,70 metros a cornisa. En caso de cubierta inclinada la altura máxima de coronación será de 1,80 metros desde la altura máxima de cornisa. En caso de cubierta plana no procede la altura máxima de coronación.
- iii. La altura máxima en número de plantas bajo rasante no se regula.
- iv. La altura máxima permitida para las construcciones auxiliares por encima de la altura libre máxima permitida, será de 2,20 metros y no podrá ocupara más del 15% de la superficie construida.



## PLAN ESPECIAL DEL PAISAJE PROTEGIDO DE LOS ACANTILADOS DE LA CULATA

- v. El porcentaje de ocupación máximo en planta será del 30%.
- vi. La superficie edificable máxima en la parcela se establece en 150 m<sup>2</sup>.

### 3. Edificación Abierta en Asentamiento Rural, no alineada a vial (AR\_b):

#### a) Condiciones sobre la parcelación.

- i. La superficie mínima de parcela se establece en 250 m<sup>2</sup>.
- ii. La longitud mínima del lindero frontal se establece en 12,50 m.
- iii. El círculo mínimo inscribible en el interior de la parcela se establece en 10 m.
- iv. El fondo máximo de parcela se establece gráficamente.
- v. Los parámetros anteriores no serán de aplicación en parcelas situadas en entornos consolidados por la edificación que no sean susceptibles de reparcelación con las contiguas, salvo en las zonas de ordenación donde el uso principal es el residencial, para las que deberá cumplirse una longitud mínima del lindero frontal igual a 3 metros.

#### b) Condiciones sobre la disposición de la edificación.

- i. La separación mínima al lindero frontal se establece en 3 metros.
- ii. La separación mínima a los linderos laterales se establece en 3 metros, salvo en aquellos casos en los que ya exista medianera o se presente un proyecto conjunto de dos parcelas, donde el adosamiento será opcional.
- iii. La separación mínima al lindero posterior será de 3 m.
- iv. El fondo máximo edificable se establece gráficamente en los planos de ordenación pormenorizada del Anexo Cartográfico.
- v. La separación mínima entre edificios no procede.

#### c) Condiciones sobre la intensidad y el volumen de la edificación.

- i. La altura máxima en número de plantas será de 2 plantas.
- ii. La altura máxima en metros a parcela sobre rasante será de 7,70 metros a cornisa. En caso de cubierta inclinada la altura máxima de coronación será de 1,80 metros desde la altura libre máxima de cornisa. En caso de cubierta plana no procede la altura máxima de coronación.
- iii. La altura máxima en número de plantas bajo rasante no se regula.
- iv. La altura máxima permitida para las construcciones auxiliares por encima de la altura máxima permitida, será de 2,20 metros y no podrá ocupara más del 15% de la superficie construida.
- v. El porcentaje de ocupación máximo en planta será del 30%.
- vi. La superficie edificable máxima en la parcela se establece en 150 m<sup>2</sup>.



PLAN ESPECIAL DEL PAISAJE PROTEGIDO DE LOS ACANTILADOS DE LA CULATA

**Artículo 50. Condiciones de admisibilidad de los usos, Co, UF\_a y UF.**

1. El listado de usos del cuadro que se expresa a continuación consta de 9 grupos de usos más generales que engloba subgrupos de usos más pormenorizados. El pronunciamiento en la determinación del carácter en un uso agrupado implica pronunciarse directamente con el mismo valor del uso al resto de sus usos agrupado. El mismo criterio se utiliza en el caso de pronunciarse sobre un uso más pormenorizado, donde no cabe pronunciarse por el agrupado pero sí por el resto de usos que tengan el mismo nivel de pormenorización que el seleccionado inicialmente. La definición del listado de usos para los suelos urbanos y asentamientos rurales, se presenta en un documento anexo a la Normativa del Plan Especial.

2. La relación de usos agrupados y pormenorizados siguientes responden a las zonas de uso, denominadas y representadas gráficamente en las leyendas de los planos como CO, asignada a la zona de edificación EC\_a, EC\_b y EC\_c; UF\_a, asignada a la zona de edificación EA situada en Las Canales; y UF, asignada a la zona de edificación AR\_a, AR\_b. y EA de Tierra del Trigo.

| LISTADO DE USOS PORMENORIZADOS                           | VIVIENDA COLECTIVA (CO) |             | VIVIENDA UNIFAMILIAR_a (UF_a) |             | VIVIENDA UNIFAMILIAR (UF) |             |
|--|-------------------------|-------------|-------------------------------|-------------|---------------------------|-------------|
|  | CARÁCTER                | DISPOSICIÓN | CARÁCTER                      | DISPOSICIÓN | CARÁCTER                  | DISPOSICIÓN |
| <b>1. Usos Residenciales</b>                             |                         |             |                               |             |                           |             |
| 1.1. Vivienda unifamiliar libre                          | Permitido               |             | Principal                     |             | Principal                 |             |
| 1.2. Vivienda colectiva libre                            | Principal               |             | Permitido                     |             | Prohibido                 |             |
| 1.3. Vivienda en régimen de protección pública           | Permitido               |             | Permitido                     |             | Prohibido                 |             |
| <b>2. Usos turísticos</b>                                | Prohibido               | Prohibido   | Prohibido                     |             |                           |             |
| 2.1. Establecimientos turísticos convencionales          |                         |             |                               |             |                           |             |
| 2.1.1. Alojamiento turístico no vacacional               |                         |             |                               |             | Prohibido                 |             |
| 2.1.1.1. Hotel en casco urbano no turístico              |                         |             |                               |             |                           |             |
| 2.1.1.2. Pensión   |                         |             |                               |             |                           |             |
| 2.1.2. Alojamiento turístico vacacional                  |                         |             |                               |             | Prohibido                 |             |
| 2.1.2.1. Hotel   |                         |             |                               |             |                           |             |
| 2.1.2.2. Apartamentos                                    |                         |             |                               |             |                           |             |
| 2.2. Complejos turísticos                                |                         |             |                               |             | Prohibido                 |             |
| 2.3. Establecimientos turísticos ligados a la naturaleza |                         |             |                               |             |                           |             |
| 2.4. Turismo rural                                       |                         |             |                               |             | Permitido                 |             |
| 2.4.1. Casas rurales                                     |                         |             |                               |             |                           |             |
| 2.4.2. Hotel rural                                       |                         |             |                               |             |                           |             |
| <b>3. Usos industriales y de almacenamiento</b>          |                         |             |                               |             |                           |             |
| 3.1. Artesanía y talleres                                | Permitido               | Planta baja | Permitido                     | Planta baja | Permitido                 | Planta baja |
| 3.1.1. Usos de artesanía y oficios artísticos            |                         |             |                               |             |                           |             |
| 3.1.2. Reparación y mantenimiento de objetos domésticos  |                         |             |                               |             |                           |             |
| 3.2. Producción industrial                               | Prohibido               |             | Prohibido                     |             | Prohibido                 |             |
| 3.2.1. Industria ligera                                  |                         |             |                               |             |                           |             |
| 3.2.2. Industria pesada                                  |                         |             |                               |             |                           |             |
| 3.3. Almacenes   | Prohibido               |             | Prohibido                     |             |                           |             |
| 3.3.1. Cuarto de aperos                                  |                         |             |                               |             | Permitido                 |             |
| 3.3.2. Almacenes agrícolas                               |                         |             |                               |             | Permitido                 |             |
| 3.3.3. Almacenes industriales                            |                         |             |                               |             | Prohibido                 |             |
| 3.3.4. Almacenes comerciales                             |                         |             |                               |             | Prohibido                 |             |
| 3.4. Los usos de talleres de reparación de vehículos     | Prohibido               |             | Prohibido                     |             | Prohibido                 |             |
| <b>4. Usos terciarios</b>                                |                         |             |                               |             |                           |             |
| 4.1. Comercio  | Permitido               |             | Permitido                     |             |                           |             |
| 4.1.1. Venta minorista                                   |                         |             |                               |             | Permitido                 |             |
| 4.1.2. Servicios personales                              |                         |             |                               |             | Permitido                 |             |
| 4.1.3. Bares y restaurantes                              |                         |             |                               |             | Permitido                 |             |
| 4.2. Oficina   | Permitido               |             | Permitido                     |             | Permitido                 |             |
| 4.2.1. Oficinas administrativas                          |                         |             |                               |             |                           |             |
| 4.2.2. Oficinas financieras y bancarias                  |                         |             |                               |             |                           |             |
| 4.2.3. Oficinas profesionales                            |                         |             |                               |             |                           |             |
| <b>5. Usos de Equipamientos y Dotaciones</b>             |                         |             |                               |             |                           |             |
| 5.1. Usos de esparcimiento                               | Prohibido               |             | Prohibido                     |             | Prohibido                 |             |



## PLAN ESPECIAL DEL PAISAJE PROTEGIDO DE LOS ACANTILADOS DE LA CULATA

|   |           |  |           |           |
|---|-----------|--|-----------|-----------|
| <b>5.1.1. Usos de espacios libres públicos</b>                  |           |  |           |           |
| 5.1.1.1. Parque urbano  |           |  |           |           |
| 5.1.1.2. Plaza  |           |  |           |           |
| 5.1.1.3. Jardín y área de juego                                 |           |  |           |           |
| 5.1.1.4. Zona verde de protección                               |           |  |           |           |
| 5.1.1.5. Playa  |           |  |           |           |
| <b>5.1.2. Usos de esparcimiento en espacios adaptados</b>       |           |  |           |           |
| 5.1.2.1. Locales de ocio  |           |  |           |           |
| 5.1.2.2. Instalaciones recreativas abiertas                     |           |  |           |           |
| <b>5.2. Usos educativos</b>                                     | Prohibido |  | Prohibido | Prohibido |
| 5.2.1. Docente general  |           |  |           |           |
| 5.2.2. Formación profesional                                    |           |  |           |           |
| <b>5.3. Usos culturales</b>                                     |           |  |           |           |
| 5.3.1. Centro cultural  | Permitido |  | Permitido | Permitido |
| 5.3.2. Auditorio  | Prohibido |  | Prohibido | Prohibido |
| 5.3.3. Centro de espectáculos lucrativos                        | Prohibido |  | Prohibido | Prohibido |
| <b>5.4. Usos deportivos</b>                                     | Prohibido |  | Prohibido | Prohibido |
| 5.4.1. Instalaciones deportivas abiertas                        |           |  |           |           |
| 5.4.2. Instalaciones deportivas cubiertas                       |           |  |           |           |
| <b>5.5. Usos sanitarios</b>                                     | Prohibido |  | Prohibido | Prohibido |
| 5.5.1. Hospital   |           |  |           |           |
| 5.5.2. Clínica  |           |  |           |           |
| 5.5.3. Centro de salud  |           |  |           |           |
| 5.5.4. Centro médico  |           |  |           |           |
| <b>5.6. Usos asistenciales</b>                                  |           |  |           |           |
| 5.6.1. Residencia de ancianos y centro geriátrico               | Prohibido |  | Prohibido | Prohibido |
| 5.6.2. Guardería  | Permitido |  | Permitido | Permitido |
| 5.6.3. Centro de acogida  | Prohibido |  | Prohibido | Prohibido |
| <b>5.7. Usos institucionales</b>                                | Permitido |  | Permitido | Permitido |
| 5.7.1. Oficinas de la administración pública                    |           |  |           |           |
| 5.7.2. Servicios de seguridad                                   |           |  |           |           |
| 5.7.3. Correos y análogos                                       |           |  |           |           |
| <b>5.8. Usos de otros equipamientos</b>                         | Prohibido |  | Prohibido | Prohibido |
| 5.8.1. Centro de culto  |           |  |           |           |
| 5.8.2. Cementerio   |           |  |           |           |
| 5.8.3. Instalación de apoyo productivo                          |           |  |           |           |
| <b>6. Usos de infraestructura</b>                               |           |  |           |           |
| <b>6.1. Infraestructuras viarias y de transporte terrestre</b>  |           |  |           |           |
| 6.1.1. Autopista  | Prohibido |  | Prohibido | Prohibido |
| 6.1.2. Carretera  | Prohibido |  | Prohibido | Prohibido |
| 6.1.3. Calle rodada   | Prohibido |  | Prohibido | Prohibido |
| 6.1.4. Calle peatonal   | Prohibido |  | Prohibido | Prohibido |
| 6.1.5. Camino   | Prohibido |  | Prohibido | Prohibido |
| 6.1.6. Aparcamiento   |           |  |           |           |
| 6.1.6.1. Aparcamiento unifamiliar                               | Permitido |  | Permitido | Permitido |
| 6.1.6.2. Aparcamiento colectivo privado                         | Permitido |  | Permitido | Permitido |
| 6.1.6.3. Aparcamiento cerrado público                           | Prohibido |  | Prohibido | Prohibido |
| 6.1.6.4. Aparcamiento público al aire libre                     | Prohibido |  | Prohibido | Prohibido |
| 6.1.7. Transporte   | Prohibido |  | Prohibido | Prohibido |
| 6.1.7.1. Instalación para el transporte público                 |           |  |           |           |
| 6.1.7.2. Estación de suministro y lavado de vehículos           |           |  |           |           |
| 6.2. Infraestructuras hidráulicas                               | Prohibido |  | Prohibido | Prohibido |
| 6.3. Infraestructuras de saneamiento                            | Prohibido |  | Prohibido | Prohibido |
| 6.4. Infraestructuras de energía                                | Prohibido |  | Prohibido | Prohibido |
| 6.5. Infraestructuras de telecomunicación                       | Prohibido |  | Prohibido | Prohibido |
| 6.6. Infraestructuras de tratamiento de residuos                | Prohibido |  | Prohibido | Prohibido |
| 6.7. Infraestructuras de transporte aéreo.                      | Prohibido |  | Prohibido | Prohibido |
| <b>7. Usos medioambientales</b>                                 | Prohibido |  | Prohibido |           |
| <b>7.1. Usos de conservación medioambiental</b>                 |           |  |           | Permitido |
| 7.1.1. Vigilancia ambiental                                     |           |  |           |           |
| 7.1.2. Limpieza y adopción de medidas de corrección de impactos |           |  |           |           |
| 7.1.3. Extinción de incendios                                   |           |  |           |           |
| 7.1.4. Silvicultura de protección                               |           |  |           |           |
| 7.1.5. Silvicultura de conservación                             |           |  |           |           |
| 7.1.6. Cambio de especies                                       |           |  |           |           |
| 7.1.7. Repoblación  |           |  |           |           |
| 7.1.8. Control de poblaciones de animales o plantas             |           |  |           |           |
| 7.2. Usos científicos   |           |  |           | Permitido |



PLAN ESPECIAL DEL PAISAJE PROTEGIDO DE LOS ACANTILADOS DE LA CULATA

|  |           |  |           |           |
|--|-----------|--|-----------|-----------|
| 7.3. Usos de educación ambiental                         |           |  |           | Permitido |
| 7.3.1. Interpretación de la naturaleza                   |           |  |           |           |
| 7.3.1. Educación en la naturaleza                        |           |  |           |           |
| <b>8. Usos recreativos</b>                               | Prohibido |  | Prohibido | Prohibido |
| 8.1. Usos recreativos en espacios no adaptados           |           |  |           |           |
| 8.1.1. Esparcimiento elemental                           |           |  |           |           |
| 8.1.2. Esparcimiento con equipo ligero                   |           |  |           |           |
| 8.1.3. Esparcimiento con vehículo de motor               |           |  |           |           |
| 8.1.4. Esparcimiento elemental con asistencia de público |           |  |           |           |
| 8.2. Usos recreativos en espacios adaptados              |           |  |           |           |
| 8.3. Usos recreativos en espacios edificados             |           |  |           |           |
| 8.4. Usos de esparcimiento en complejos recreativos      |           |  |           |           |
| <b>9. Usos primarios</b>                                 | Prohibido |  | Prohibido |           |
| 9.1. Usos forestales                                     |           |  |           | Prohibido |
| 9.1.1. Obtención de madera para uso industrial           |           |  |           |           |
| 9.1.2. Recolección de pinocha, leñas, etc.               |           |  |           |           |
| 9.1.3. Aprovechamiento apícola                           |           |  |           |           |
| 9.2. Usos agrícolas                                      |           |  |           |           |
| 9.2.1. Mantenimiento de cultivos                         |           |  |           | Permitido |
| 9.2.2. Uso tradicional                                   |           |  |           | Permitido |
| 9.2.3. Agricultura intensiva sin cubrición               |           |  |           | Prohibido |
| 9.2.4. Agricultura con cubrición                         |           |  |           | Prohibido |
| 9.3. Usos ganaderos                                      |           |  |           | Prohibido |
| 9.3.1. Pastoreo extensivo                                |           |  |           |           |
| 9.3.2. Ganadería estabulada familiar                     |           |  |           |           |
| 9.3.3. Ganadería estabulada de carácter artesanal        |           |  |           |           |
| 9.3.4. Ganadería estabulada de carácter industrial       |           |  |           |           |
| 9.3.5. Guarda de animales domésticos                     |           |  |           |           |
| 9.4. Usos extractivos-mineros                            |           |  |           | Prohibido |
| 9.5. Usos cinegéticos o de caza                          |           |  |           | Prohibido |
| 9.5.1. Pastoreo extensivo                                |           |  |           |           |
| 9.5.2. Ganadería estabulada familiar                     |           |  |           |           |

**Artículo 51. Condiciones de admisibilidad de las intervenciones.**

Se agrupan a continuación la tabla de intervenciones común para todas las zonas de uso residencial, CO, UF y UF\_a.

| LISTADO DE INTERVENCIONES                                 | VIVIENDA COLECTIVA, UNIFAMILIAR Y UNIFAMILIAR_a (CO, UF, UF_a) |   |
|---|--|---|
|   | CARÁCTER   | OBSERVACIÓN                                   |
| <b>1. Intervenciones de la estructura de la propiedad</b> | Permitido  |   |
| 1.1. Rectificación de lindes                              |  |   |
| 1.2. Segregación y agrupación simultánea                  |  |   |
| 1.3. Agrupación de fincas                                 |  |   |
| 1.4. Segregación  |  | Siempre y cuando cumpla con la parcela mínima |
| 1.5. Parcelación urbanística                              |  |   |
| <b>2. Intervenciones sobre la flora y la fauna</b>        | No procede   |   |
| 2.1. Recolección  |  |   |
| 2.2. Plantación   |  |   |
| 2.3. Eliminación de agentes nocivos                       |  |   |
| 2.4. Aprovechamiento de especies vegetales                |  |   |
| 2.5. Remoción de especies vegetales                       |  |   |
| 2.6. Remoción de especies animales                        |  |   |
| <b>3. Movimientos de tierra</b>                           |  |   |
| 3.1. Roturación   | Permitido  |   |
| 3.2. Aporte de tierras                                    | Permitido  |   |
| 3.3. Abancalamiento                                       | Permitido  |   |
| 3.4. Explanación  | Permitido  |   |
| 3.5. Urbanización   | Permitido  |   |



## PLAN ESPECIAL DEL PAISAJE PROTEGIDO DE LOS ACANTILADOS DE LA CULATA

|  |           |  |
|--|-----------|--|
| 3.6. Rehabilitación orográfica                               | Permitido |  |
| 3.7. Extracción  | Prohibido |  |
| <b>4. Intervenciones sobre la red viaria y de transporte</b> | Permitido |  |
| 4.1. Demolición  |           |  |
| 4.2. Conservación  |           |  |
| 4.3. Acondicionamiento                                       |           |  |
| 4.4. Rehabilitación  |           |  |
| 4.5. Reestructuración  |           |  |
| 4.6. Ampliación  |           |  |
| 4.7. Nueva ejecución   |           |  |
| <b>5. Intervenciones de instalaciones</b>                    |           |  |
| 5.1. Vallado   | Permitido |  |
| 5.2. Publicidad  | Prohibido |  |
| 5.3. Señales   | Permitido |  |
| 5.4. Ferias y mercados ocasionales                           | Permitido |  |
| <b>6. Intervenciones de edificación</b>                      | Permitido |  |
| 6.1. Demolición  |           |  |
| 6.2. Conservación  |           |  |
| 6.3. Acondicionamiento                                       |           |  |
| 6.4. Rehabilitación  |           |  |
| 6.5. Reestructuración  |           |  |
| 6.6. Ampliación  |           |  |
| 6.7. Nueva ejecución   |           |  |

### Artículo 52. Condiciones de las zonas de Espacios Libres.

#### 1. Definición y aplicación.

a) Las presentes disposiciones se aplican sobre los terrenos destinados a espacios libres con la finalidad de favorecer el esparcimiento y reposo de la población, la protección de los usos urbanos respecto a infraestructuras y elementos naturales y la mejora de las condiciones estéticas y ambientales.

b) Dentro de este sistema de ordenación denominado EL, se distinguen, en función de sus características y destinos específicos y cuyas definiciones se establecen a continuación:

i. Plazas: espacios libres urbanizados destinados tanto a ordenar el tráfico como al ornato estético de su entorno. Se señalan en el plano de ordenación pormenorizada con la etiqueta ELPZ.

ii. Jardines y áreas de juego: espacios libres ajardinados y equipados, destinados tanto al disfrute de la población como al ornato y mejora de la calidad estética de su entorno. Se señalan en el plano de ordenación pormenorizada con el código ELAJ.

#### 2. Condiciones sobre la parcelación.

Cada uno de los ámbitos calificados con una de las zonas de Espacios Libres conformará en si mismo una única parcela de titularidad pública.

#### 3. Condiciones de urbanización y acondicionamiento.



PLAN ESPECIAL DEL PAISAJE PROTEGIDO DE LOS ACANTILADOS DE LA CULATA

a) Los parques urbanos tendrán mayor parte dedicada a zona natural que urbanizada. En las actuaciones de urbanización sobre los mismos se atenderán los siguientes criterios:

i. Se podrán ejecutar obras de acondicionamiento para su mejora y disfrute (sendas, bancos, muros de contención, escalinatas) así como aquellas instalaciones públicas propias de usos de infraestructura que queden subterráneas en su totalidad como centros transformadores, centros de distribución con la condición de que su cubierta quede ajardinada o urbanizada igual que su entorno y pase desapercibida.

ii. Se admitirán instalaciones públicas, como urinarios, parques infantiles, instalaciones deportivas menores (mini golf, ping-pong, petanca), exposiciones al aire libre, monumentos, así como concesiones para construcciones ligeras de explotación privada, tales como quioscos para periódicos, estancos, casetas de flores, bebidas, etc.

iii. En la ordenación, urbanización y acondicionamiento de las Plazas se atenderá a su vinculación con las vías de comunicación y a su función ornamental.

iv. Los jardines y áreas de juego habrán de acondicionarse con arbolado, jardinería, recorridos peatonales, así como instalaciones anejas a su mantenimiento y elementos que faciliten el mejor uso para el descanso y recreo.

4. Condiciones de edificación.

a) En las Plazas se admitirán edificaciones públicas vinculadas a usos propios de los mismos, con altura máxima de 1 planta y siempre que la ocupación en planta de todas las que se dispusieran no supere el 10% del total del Parque.

b) Los terrenos adscritos a la zona de Jardín y área de juegos serán inedificables.

**Artículo 53. Condiciones de admisibilidad de los usos, ELPZ, ELAJ, ELAP**

| LISTADO DE USOS PORMENORIZADOS                           | PLAZA (ELPZ) |             | ÁREA AJARDINADA (ELAJ) |             | ÁREA PEATONAL (ELAP) |             |
|--|--------------|-------------|------------------------|-------------|----------------------|-------------|
|  | CARÁCTER     | OBSERVACION | CARÁCTER               | OBSERVACION | CARÁCTER             | OBSERVACION |
| <b>1. Usos Residenciales</b>                             | Prohibido    |             | Prohibido              |             | Prohibido            |             |
| 1.1. Vivienda unifamiliar libre                          |              |             |                        |             |                      |             |
| 1.2. Vivienda colectiva libre                            |              |             |                        |             |                      |             |
| 1.3. Vivienda en régimen de protección pública           |              |             |                        |             |                      |             |
| <b>2. Usos turísticos</b>                                | Prohibido    |             | Prohibido              |             | Prohibido            |             |
| 2.1. Establecimientos turísticos convencionales          |              |             |                        |             |                      |             |
| 2.1.1. Alojamiento turístico no vacacional               |              |             |                        |             |                      |             |
| 2.1.1.1. Hotel en casco urbano no turístico              |              |             |                        |             |                      |             |
| 2.1.1.2. Pensión   |              |             |                        |             |                      |             |
| 2.1.2. Alojamiento turístico vacacional                  |              |             |                        |             |                      |             |
| 2.1.2.1. Hotel   |              |             |                        |             |                      |             |
| 2.1.2.2. Apartamentos                                    |              |             |                        |             |                      |             |
| 2.2. Complejos turísticos                                |              |             |                        |             |                      |             |
| 2.3. Establecimientos turísticos ligados a la naturaleza |              |             |                        |             |                      |             |
| 2.4. Turismo rural                                       |              |             |                        |             |                      |             |
| 2.4.1. Casas rurales                                     |              |             |                        |             |                      |             |
| 2.4.2. Hotel rural                                       |              |             |                        |             |                      |             |
| <b>3. Usos industriales y de almacenamiento</b>          | Prohibido    |             | Prohibido              |             | Prohibido            |             |



PLAN ESPECIAL DEL PAISAJE PROTEGIDO DE LOS ACANTILADOS DE LA CULATA

|   |           |  |           |  |  |           |
|---|-----------|--|-----------|--|--|-----------|
| 3.1. Artesanía y talleres                               |           |  |           |  |  |           |
| 3.1.1. Usos de artesanía y oficios artísticos           |           |  |           |  |  |           |
| 3.1.2. Reparación y mantenimiento de objetos domésticos |           |  |           |  |  |           |
| 3.2. Producción industrial                              |           |  |           |  |  |           |
| 3.2.1. Industria ligera                                 |           |  |           |  |  |           |
| 3.2.2. Industria pesada                                 |           |  |           |  |  |           |
| 3.3. Almacenes  |           |  |           |  |  |           |
| 3.3.1. Cuarto de aperos                                 |           |  |           |  |  |           |
| 3.3.2. Almacenes agrícolas                              |           |  |           |  |  |           |
| 3.3.3. Almacenes industriales                           |           |  |           |  |  |           |
| 3.3.4. Almacenes comerciales                            |           |  |           |  |  |           |
| 3.4. Los usos de talleres de reparación de vehículos    |           |  |           |  |  |           |
| <b>4. Usos terciarios</b>                               |           |  |           |  |  | Prohibido |
| 4.1. Comercio   |           |  |           |  |  |           |
| 4.1.1. Venta minorista                                  | Permitido | Permitido para ELPZ y ELAJ, cumpliendo las condiciones de urbanización y edificación, siempre en régimen de gestión pública o concesión. | Permitido | Permitido para ELPZ y ELAJ, cumpliendo las condiciones de urbanización y edificación, siempre en régimen de gestión pública o concesión. |  |           |
| 4.1.2. Servicios personales                             | Prohibido |  | Prohibido |  |  |           |
| 4.1.3. Bares y restaurantes                             | Permitido | Permitido para ELPZ y ELAJ, cumpliendo las condiciones de urbanización y edificación, siempre en régimen de gestión pública o concesión. | Permitido | Permitido para ELPZ y ELAJ, cumpliendo las condiciones de urbanización y edificación, siempre en régimen de gestión pública o concesión. |  |           |
| 4.2. Oficina  | Prohibido |  | Prohibido |  |  |           |
| 4.2.1. Oficinas administrativas                         |           |  |           |  |  |           |
| 4.2.2. Oficinas financieras y bancarias                 |           |  |           |  |  |           |
| 4.2.3. Oficinas profesionales                           |           |  |           |  |  |           |
| <b>5. Usos de Equipamientos y Dotaciones</b>            |           |  |           |  |  | Prohibido |
| 5.1. Usos de esparcimiento                              |           |  |           |  |  |           |
| 5.1.1. Usos de espacios libres públicos                 |           |  |           |  |  |           |
| 5.1.1.1. Parque urbano                                  | Permitido |  | Permitido |  |  |           |
| 5.1.1.2. Plaza  | Principal |  | Permitido |  |  |           |
| 5.1.1.3. Jardín y área de juego                         | Permitido |  | Principal |  |  |           |
| 5.1.1.4. Zona verde de protección                       | Permitido |  | Permitido |  |  |           |
| 5.1.1.5. Playa  | Prohibido |  | Permitido |  |  |           |
| 5.1.2. Usos de esparcimiento en espacios adaptados      | Prohibido |  | Prohibido |  |  |           |
| 5.1.2.1. Locales de ocio                                |           |  |           |  |  |           |
| 5.1.2.2. Instalaciones recreativas abiertas             |           |  |           |  |  |           |
| 5.2. Usos educativos                                    | Prohibido |  | Prohibido |  |  |           |
| 5.2.1. Docente general                                  |           |  |           |  |  |           |
| 5.2.2. Formación profesional                            |           |  |           |  |  |           |
| 5.3. Usos culturales                                    | Prohibido |  | Prohibido |  |  |           |
| 5.3.1. Centro cultural                                  |           |  |           |  |  |           |
| 5.3.2. Auditorio  |           |  |           |  |  |           |
| 5.3.3. Centro de espectáculos lucrativos                |           |  |           |  |  |           |
| 5.4. Usos deportivos                                    |           |  |           |  |  |           |
| 5.4.1. Instalaciones deportivas abiertas                | Permitido |  | Permitido |  |  |           |
| 5.4.2. Instalaciones deportivas cubiertas               | Prohibido |  | Prohibido |  |  |           |
| 5.5. Usos sanitarios                                    | Prohibido |  | Prohibido |  |  |           |
| 5.5.1. Hospital   |           |  |           |  |  |           |
| 5.5.2. Clínica  |           |  |           |  |  |           |
| 5.5.3. Centro de salud                                  |           |  |           |  |  |           |
| 5.5.4. Centro médico                                    |           |  |           |  |  |           |
| 5.6. Usos asistenciales                                 | Prohibido |  | Prohibido |  |  |           |
| 5.6.1. Residencia de ancianos y centro geriátrico       |           |  |           |  |  |           |
| 5.6.2. Guardería  |           |  |           |  |  |           |
| 5.6.3. Centro de acogida                                |           |  |           |  |  |           |



PLAN ESPECIAL DEL PAISAJE PROTEGIDO DE LOS ACANTILADOS DE LA CULATA

|   |           |   |           |   |           |   |
|---|-----------|---|-----------|---|-----------|---|
| 5.7. Usos institucionales                                       | Prohibido |   | Prohibido |   |           |   |
| 5.7.1. Oficinas de la administración pública                    |           |   |           |   |           |   |
| 5.7.2. Servicios de seguridad                                   |           |   |           |   |           |   |
| 5.7.3. Correos y análogos                                       |           |   |           |   |           |   |
| 5.8. Usos de otros equipamientos                                | Prohibido |   | Prohibido |   |           |   |
| 5.8.1. Centro de culto  |           |   |           |   |           |   |
| 5.8.2. Cementerio   |           |   |           |   |           |   |
| 5.8.3. Instalación de apoyo productivo                          |           |   |           |   |           |   |
| <b>6. Usos de infraestructura</b>                               |           |   |           |   |           |   |
| 6.1. Infraestructuras viarias y de transporte terrestre         | Prohibido |   | Prohibido |   |           |   |
| 6.1.1. Autopista  |           |   |           |   | Prohibido |   |
| 6.1.2. Carretera  |           |   |           |   | Prohibido |   |
| 6.1.3. Calle rodada   |           |   |           |   | Prohibido |   |
| 6.1.4. Calle peatonal   |           |   |           |   | Principal |   |
| 6.1.5. Camino   |           |   |           |   | Prohibido |   |
| 6.1.6. Aparcamiento   |           |   |           |   | Prohibido |   |
| 6.1.6.1. Aparcamiento unifamiliar                               |           |   |           |   |           |   |
| 6.1.6.2. Aparcamiento colectivo privado                         |           |   |           |   |           |   |
| 6.1.6.3. Aparcamiento cerrado público                           |           |   |           |   |           |   |
| 6.1.6.4. Aparcamiento público al aire libre                     |           |   |           |   |           |   |
| 6.1.7. Transporte   |           |   |           |   | Prohibido |   |
| 6.1.7.1. Instalación para el transporte público                 |           |   |           |   |           |   |
| 6.1.7.2. Estación de suministro y lavado de vehículos           |           |   |           |   |           |   |
| 6.2. Infraestructuras hidráulicas                               | Permitido | Siempre que se dispongan en el subsuelo y se garantice la plantación de arbolado de porte | Permitido | Siempre que se dispongan en el subsuelo y se garantice la plantación de arbolado de porte | Permitido | Siempre que se dispongan en el subsuelo y se garantice la plantación de arbolado de porte |
| 6.3. Infraestructuras de saneamiento                            | Permitido | Siempre que se dispongan en el subsuelo y se garantice la plantación de arbolado de porte | Permitido | Siempre que se dispongan en el subsuelo y se garantice la plantación de arbolado de porte | Permitido | Siempre que se dispongan en el subsuelo y se garantice la plantación de arbolado de porte |
| 6.4. Infraestructuras de energía                                | Permitido | Siempre que se dispongan en el subsuelo y se garantice la plantación de arbolado de porte | Permitido | Siempre que se dispongan en el subsuelo y se garantice la plantación de arbolado de porte | Permitido | Siempre que se dispongan en el subsuelo y se garantice la plantación de arbolado de porte |
| 6.5. Infraestructuras de telecomunicación                       | Permitido | Siempre que se dispongan en el subsuelo y se garantice la plantación de arbolado de porte | Permitido | Siempre que se dispongan en el subsuelo y se garantice la plantación de arbolado de porte | Permitido | Siempre que se dispongan en el subsuelo y se garantice la plantación de arbolado de porte |
| 6.6. Infraestructuras de tratamiento de residuos                | Permitido | Siempre que se dispongan en el subsuelo y se garantice la plantación de arbolado de porte | Permitido | Siempre que se dispongan en el subsuelo y se garantice la plantación de arbolado de porte | Permitido | Siempre que se dispongan en el subsuelo y se garantice la plantación de arbolado de porte |
| 6.7. Infraestructuras de transporte aéreo.                      | Prohibido |   | Prohibido |   | Prohibido |   |
| <b>7. Usos medioambientales</b>                                 | Prohibido |   | Prohibido |   | Prohibido |   |
| 7.1. Usos de conservación medioambiental                        |           |   |           |   |           |   |
| 7.1.1. Vigilancia ambiental                                     |           |   |           |   |           |   |
| 7.1.2. Limpieza y adopción de medidas de corrección de impactos |           |   |           |   |           |   |
| 7.1.3. Extinción de incendios                                   |           |   |           |   |           |   |
| 7.1.4. Silvicultura de protección                               |           |   |           |   |           |   |
| 7.1.5. Silvicultura de conservación                             |           |   |           |   |           |   |
| 7.1.6. Cambio de especies                                       |           |   |           |   |           |   |
| 7.1.7. Repoblación  |           |   |           |   |           |   |
| 7.1.8. Control de poblaciones de animales o plantas             |           |   |           |   |           |   |
| 7.2. Usos científicos   |           |   |           |   |           |   |
| 7.3. Usos de educación ambiental                                |           |   |           |   |           |   |
| 7.3.1. Interpretación de la naturaleza                          |           |   |           |   |           |   |
| 7.3.1. Educación en la naturaleza                               |           |   |           |   |           |   |



## PLAN ESPECIAL DEL PAISAJE PROTEGIDO DE LOS ACANTILADOS DE LA CULATA

| 8. Usos recreativos                                      | Prohibido | Prohibido | Prohibido |
|--|-----------|-----------|-----------|
| 8.1. Usos recreativos en espacios no adaptados           |           |           |           |
| 8.1.1. Esparcimiento elemental                           |           |           |           |
| 8.1.2. Esparcimiento con equipo ligero                   |           |           |           |
| 8.1.3. Esparcimiento con vehículo de motor               |           |           |           |
| 8.1.4. Esparcimiento elemental con asistencia de público |           |           |           |
| 8.2. Usos recreativos en espacios adaptados              |           |           |           |
| 8.3. Usos recreativos en espacios edificados             |           |           |           |
| 8.4. Usos de esparcimiento en complejos recreativos      |           |           |           |
| 9. Usos primarios  | Prohibido | Prohibido | Prohibido |
| 9.1. Usos forestales                                     |           |           |           |
| 9.1.1. Obtención de madera para uso industrial           |           |           |           |
| 9.1.2. Recolección de pinocha, leñas, etc.               |           |           |           |
| 9.1.3. Aprovechamiento apícola                           |           |           |           |
| 9.2. Usos agrícolas                                      |           |           |           |
| 9.2.1. Mantenimiento de cultivos                         |           |           |           |
| 9.2.2. Uso tradicional                                   |           |           |           |
| 9.2.3. Agricultura intensiva sin cubrición               |           |           |           |
| 9.2.4. Agricultura con cubrición                         |           |           |           |
| 9.3. Usos ganaderos                                      |           |           |           |
| 9.3.1. Pastoreo extensivo                                |           |           |           |
| 9.3.2. Ganadería estabulada familiar                     |           |           |           |
| 9.3.3. Ganadería estabulada de carácter artesanal        |           |           |           |
| 9.3.4. Ganadería estabulada de carácter industrial       |           |           |           |
| 9.3.5. Guarda de animales domésticos                     |           |           |           |
| 9.4. Usos extractivos-mineros                            |           |           |           |
| 9.5. Usos cinegéticos o de caza                          |           |           |           |
| 9.5.1. Pastoreo extensivo                                |           |           |           |
| 9.5.2. Ganadería estabulada familiar                     |           |           |           |

### Artículo 54. Condiciones de admisibilidad de las intervenciones.

| LISTADO DE INTERVENCIONES                                    | PLAZA, PEATONAL | ÁREA AJARDINADA, (ELPZ, ELAJ, ELAP) | OBSERVACION |
|--|-----------------|-------------------------------------|-------------|
|  | CARÁCTER        |                                     |             |
| <b>1. Intervenciones de la estructura de la propiedad</b>    | Permitido       |                                     |             |
| 1.1. Rectificación de lindes                                 |                 |                                     |             |
| 1.2. Segregación y agrupación simultánea                     |                 |                                     |             |
| 1.3. Agrupación de fincas                                    |                 |                                     |             |
| 1.4. Segregación   |                 |                                     |             |
| 1.5. Parcelación urbanística                                 |                 |                                     |             |
| <b>2. Intervenciones sobre la flora y la fauna</b>           | Permitido       |                                     |             |
| 2.1. Recolección   |                 |                                     |             |
| 2.2. Plantación  |                 |                                     |             |
| 2.3. Eliminación de agentes nocivos                          |                 |                                     |             |
| 2.4. Aprovechamiento de especies vegetales                   |                 |                                     |             |
| 2.5. Remoción de especies vegetales                          |                 |                                     |             |
| 2.6. Remoción de especies animales                           |                 |                                     |             |
| <b>3. Movimientos de tierra</b>                              | Permitido       |                                     |             |
| 3.1. Roturación  |                 |                                     |             |
| 3.2. Aporte de tierras                                       |                 |                                     |             |
| 3.3. Abancalamiento  |                 |                                     |             |
| 3.4. Explanación   |                 |                                     |             |
| 3.5. Urbanización  |                 |                                     |             |
| 3.6. Rehabilitación orográfica                               |                 |                                     |             |
| 3.7. Extracción  |                 |                                     |             |
| <b>4. Intervenciones sobre la red viaria y de transporte</b> | Permitido       |                                     |             |
| 4.1. Demolición  |                 |                                     |             |



## PLAN ESPECIAL DEL PAISAJE PROTEGIDO DE LOS ACANTILADOS DE LA CULATA

|   |           |  |
|---|-----------|--|
| 4.2. Conservación                         |           |  |
| 4.3. Acondicionamiento                    |           |  |
| 4.4. Rehabilitación                       |           |  |
| 4.5. Reestructuración                     |           |  |
| 4.6. Ampliación                           |           |  |
| 4.7. Nueva ejecución                      |           |  |
| <b>5. Intervenciones de instalaciones</b> | Permitido |  |
| 5.1. Vallado                              |           |  |
| 5.2. Publicidad                           |           |  |
| 5.3. Señales                              |           |  |
| 5.4. Ferias y mercados ocasionales        |           |  |
| <b>6. Intervenciones de edificación</b>   | Permitido |  |
| 6.1. Demolición                           |           |  |
| 6.2. Conservación                         |           |  |
| 6.3. Acondicionamiento                    |           |  |
| 6.4. Rehabilitación                       |           |  |
| 6.5. Reestructuración                     |           |  |
| 6.6. Ampliación                           |           |  |
| 6.7. Nueva ejecución                      |           |  |

### Superficie ocupada por las distintas tipologías edificatorias en Las Canales

| LAS CANALES                          | SUPERFICIE (m <sup>2</sup> ) |
|--------------------------------------|------------------------------|
| Vivienda unifamiliar (UF_a)          | 1.021,25                     |
| Vivienda Colectiva (CO)              | 33.870,30                    |
| Espacio libre área peatonal (ELAP)   | 656,38                       |
| Espacio libre área ajardinada (ELAJ) | 57,74                        |
| Espacio libre plaza (ELPZ)           | 2.640,66                     |
| Socio-Cultural (CU)                  | 659,99                       |
| Docente (DO)                         | 550,24                       |
| Equipamiento deportivo (DEP)         | 1.180,38                     |
| Equipamiento indefinido (EQ)         | 192,73                       |
| Religioso (RE)                       | 276,39                       |
| Viario (EV)                          | 15.148,77                    |

### Superficie ocupada por las distintas tipologías edificatorias en El Guincho

| EL GUINCHO                           | SUPERFICIE (m <sup>2</sup> ) |
|--------------------------------------|------------------------------|
| Vivienda Colectiva (CO)              | 10.208,73                    |
| Espacio libre área ajardinada (ELAJ) | 157,35                       |
| Viario (EV)                          | 4.794,33                     |

### Superficie ocupada por las diferentes tipologías edificatorias en El Tanque

| EL TANQUE                       | SUPERFICIE (m <sup>2</sup> ) |
|---------------------------------|------------------------------|
| Vivienda Colectiva (CO)         | 17.603,58                    |
| Equipamiento deportivo (EQ_DEP) | 968,70                       |
| Docente (DO)                    | 1.513,48                     |
| Cementerio (CMT)                | 4.665,17                     |
| Viario (EV)                     | 2.376,80                     |



## **CAPÍTULO 5. CONDICIONES GENERALES PARA EL DESARROLLO DE LOS USOS, ACTIVIDADES E INTERVENCIONES AUTORIZABLES**

Los usos, actividades e intervenciones previstas en este Plan, deberán cumplir, para su correcta implantación y desarrollo, las disposiciones de la legislación sectorial que les sea de aplicación así como las de estas Condiciones Específicas.

### **Artículo 55. Condiciones generales.**

1. En función de los documentos aportados, el Órgano Gestor del Espacio Protegido podrá condicionar el desarrollo de un uso, actividad o intervención al cumplimiento de una serie de medidas destinadas a mejorar su integración medioambiental, causar el menor impacto paisajístico, ambiental y cultural posible, o bien podrá denegar la autorización mediante un informe justificado.

2. Una vez emitida la autorización, el órgano Gestor del Espacio Natural podrá interrumpirla, suspenderla temporalmente o anularla en aquellos casos derivados de un descubrimiento natural, arqueológico o cultural de gran relevancia científica y medioambiental o de procesos naturales de riesgo que aconsejen su paralización.

3. Toda actividad, que suponga alteración de las condiciones naturales actuales, deberá ser autorizada previa aprobación del Informe de Impacto Ambiental por parte de la Administración competente, insistiéndose en la previsión del resultado final y en el estudio y valoración de las alternativas posibles y darse audiencia en dicho trámite al órgano Gestor del Paisaje Protegido.

### **SECCIÓN PRIMERA: PARA LOS USOS MEDIOAMBIENTALES.**

#### **Artículo 56. Actividades Científicas.**

1. Incluyen las actividades relacionadas directa y exclusivamente con la investigación, control, análisis y estudio de los recursos naturales, paisajísticos y culturales, así como todas aquéllas que empleen el medio únicamente para profundizar en su conocimiento.

2. Cuando dicha investigación tenga por objeto especies catalogadas como en peligro de extinción, sensibles a la alteración de su hábitat y vulnerables, de acuerdo a lo dispuesto en el Decreto 151/2001, de 23 de julio, por el que se aprueba el Catálogo de Especies Amenazadas de Canarias, la autorización recaerá en la Consejería del Gobierno de Canarias competente en materia de medio ambiente

3. La solicitud de investigación incluirá una breve memoria donde se detallará el área de estudio, los objetivos, la metodología, el plan de trabajo, el personal que intervendrá y las posibles afecciones sobre el medio a consecuencia de dicho estudio. Para su autorización, se dará preferencia a los que cumplan los siguientes aspectos:

- a) Ser de utilidad para la conservación y gestión del espacio protegido.
- b) Estar avalado por una institución científica de reconocido prestigio de tratarse de especies amenazadas.
- c) Estar justificado tanto en objetivos como en metodología.



## PLAN ESPECIAL DEL PAISAJE PROTEGIDO DE LOS ACANTILADOS DE LA CULATA

d) Que no requieran muestreos intensivos y que la metodología sea la adecuada a las condiciones de conservación de los recursos naturales presentes en el Paisaje Protegido.

4. Las instalaciones necesarias durante la investigación se adecuarán al entorno paisajístico y serán siempre de carácter provisional y con materiales fácilmente desmontables para ser abstraídas del espacio en el momento que concluya la investigación. Nunca se podrán ubicar en Zona de Uso Restringido.

5. En el caso de que los trabajos realizados hubieran implicado modificación o alteración de las condiciones del lugar, éste será restaurado al estado previo y los gastos correrán a cargo del equipo investigador.

6. Las actividades científicas en las que sea necesaria la escalada deberán tener en cuenta los siguientes aspectos:

a) El número de vías abiertas será el mínimo imprescindible para realizar la investigación, asimismo, el número de ascensos será también el mínimo necesario.

b) Se evitaran los daños sobre las formaciones geológicas y la vegetación rupícola.

c) A no ser que se trate de investigaciones específicas sobre estas especies se prohíben los ascensos en época reproductiva de las aves nidificantes en zonas rocosas.

d) El uso de esta herramienta en la investigación deberá estar debidamente justificado en la solicitud de investigación.

e) Se deberán desequipar totalmente las vías al finalizar la investigación.

7. Al concluir la investigación, los promotores deberán entregar un informe final del estudio a la Administración Gestora, que deberá contener al menos una memoria de las actividades realizadas y del material biológico, geológico o arqueológico manipulado o adquirido para la investigación, así como una referencia de los resultados obtenidos, al objeto de que la gestión del Paisaje Protegido pueda mejorarse gracias a los mismos.

### **Artículo 57. Actividades divulgativas**

1. Las actividades comerciales o mercantiles de cinematografía y vídeo, televisión, radiodifusión, fotografía, publicidad o similares, de carácter profesional, serán autorizables por el Órgano Gestor del Espacio siempre y cuando se trate de un proyecto que promueva o divulgue los valores naturales, culturales o paisajísticos del espacio.

2. Este tipo de proyectos puede llevar asociadas actividades científicas sobre los recursos naturales que deberán cumplir las condiciones establecidas en el Artículo 56 del presente Plan.

3. Se adoptarán las pertinentes medidas de seguridad para el Paisaje Protegido, de manera que las actividades desarrolladas no puedan alterar los valores naturales y



## PLAN ESPECIAL DEL PAISAJE PROTEGIDO DE LOS ACANTILADOS DE LA CULATA

culturales y nunca desarrollarlas en sitios donde existan riesgos para especies catalogadas.

4. Para la construcción e instalación de infraestructuras desmontables deberán presentar una memoria en la que se detallen las mismas, el objeto para el que se montan, los materiales utilizados y el tiempo que permanecerán montadas. En ningún caso podrán instalarse e la Zona de Uso Restringido.

5. En el caso de que los trabajos realizados hubieran implicado modificación o alteración de las condiciones del lugar, éste será restaurado al estado previo y los gastos correrán a cargo del equipo investigador. Para los ámbitos de ZUR y ZUM, en el caso de realizarse la actividad en horario nocturno, no se podrá utilizar iluminación artificial de ningún tipo.

6. No se podrá utilizar ningún tipo de uniformes, insignias o equipos de la Administración, que puedan interpretarse como un respaldo de la misma a dicha actividad, salvo autorización expresa del órgano gestor.

### **Artículo 58. Intervenciones de rehabilitación orográfica**

1. Las intervenciones de recuperación de espacios degradados y las acciones de integración paisajística de las infraestructuras serán llevadas a cabo mediante el empleo de especies autóctonas. Se atenderá específicamente a corregir la fragmentación de los hábitats mediante el establecimiento de corredores biológicos.

2. Las actuaciones públicas para la regeneración de suelos darán prioridad, en sus bases de licitación y en sus proyectos constructivos, al empleo del compost procedente de residuos vegetales y animales generados en Canarias.

### **SECCIÓN SEGUNDA: PARA LOS USOS RECREATIVOS**

#### **Artículo 59. Encuentros y competiciones deportivas organizadas, y actividades de esparcimiento elemental con asistencia de público.**

1. Se entiende por grupo organizado el promovido por una entidad de carácter público o privado, con o sin ánimo de lucro, o por persona física con ánimo de lucro.

2. El Órgano Gestor del Paisaje Protegido podrá autorizar la realización de encuentros y competiciones deportivas organizadas, así como las actividades de esparcimiento elemental con asistencia de público teniendo en cuenta las siguientes condiciones:

a) Este tipo de actividades no se desarrollarán en Zona de Uso Restringido excepto en aquellos tramos de carretera asociados a la misma.

b) Las actividades no llevarán asociadas el uso de vehículos a motor.

c) Se consideraran los procesos erosivos que puedan ir asociados al desarrollo de la actividad y al pisoteo por la aglomeración de gente.

d) Se tendrá en cuenta los posibles daños sobre los valores naturales, culturales y paisajísticos que se puedan producir.



## PLAN ESPECIAL DEL PAISAJE PROTEGIDO DE LOS ACANTILADOS DE LA CULATA

3. El ejercicio de usos de esparcimiento elemental con asistencia de público, implica, necesariamente, la admisibilidad en el ámbito territorial concreto del nivel de actividad correspondiente sin público.

### **Artículo 60. Intervenciones sobre instalaciones recreativas**

Las intervenciones de transformación que son admisibles como propias sobre los elementos dotacionales de recreación son las siguientes:

1. Aquellas sobre la flora y la fauna estrictamente necesarias para el ejercicio de las actividades previstas, excepto la eliminación de especies protegidas y la tala de ejemplares arbóreos.
2. Las de explanación y abancalamiento, siempre que no se produzcan desniveles respecto a las rasantes naturales del terreno mayores de 1,5 metros.
3. Las de compactación y pavimentación del terreno, siempre que se realicen con materiales tradicionales y/o compatibles con el carácter rústico del entorno, y no cubran más del 10% de la superficie afecta al uso recreativo.
4. Las de mantenimiento de instalaciones, edificios o infraestructuras existentes; las de mejora y ampliación de senderos y pistas, limitadas en su alcance, intensidad y características de las obras a los requisitos estrictamente necesarios para el ejercicio de las actividades previstas en este nivel de uso.
5. Las de instalación de las infraestructuras estrictamente necesarias para el servicio de las actividades recreativas propias, colocándolas de la forma menos impactante, especialmente en su apariencia (preferentemente enterradas).
6. Las de colocación de elementos ligeros, fácilmente desmontables, destinados a ser usados en el ejercicio de las actividades propias, tales como bancos y mesas, barbacoas, pequeños surtidores de agua, juegos de niños, etc.
7. Obras de edificación cuya finalidad sea la dotación de espacio construido para actividades propias del uso o de servicio al mismo, siempre que la superficie edificada final (incluyendo la preexistente) no exceda una planta sobre el terreno natural, no supere el 2% de la extensión total del recinto con destino recreativo y se disponga en volúmenes aislados. Las características y apariencia de cualquier edificación serán las adecuadas a su localización en un entorno rústico.

## **SECCIÓN TERCERA: PARA LOS USOS DE EQUIPAMIENTOS Y DOTACIONALES**

### **Artículo 61. Definición y aplicación.**

1. Las presentes disposiciones se aplican únicamente sobre los terrenos que el Plan Especial destina expresa y obligatoriamente a usos dotacionales y de equipamiento, entendidos como aquellos servicios que han alcanzado un carácter básico en nuestra sociedad.
2. Los espacios ordenados por una zona de equipamientos y dotaciones se delimitan y se representan con las etiquetas que se expresan a continuación en los planos de ordenación pormenorizada: RE (Centro de culto), DEP (Instalaciones deportivas abiertas), DO (Docente general), CM (Cementerio), SC (Centro cultural), UA (Uso Asistencial) y EQ (Equipamiento Indefinido).



PLAN ESPECIAL DEL PAISAJE PROTEGIDO DE LOS ACANTILADOS DE LA CULATA

**Artículo 62. Condiciones sobre la parcelación.**

Cada ámbito calificado con una de las zonas de Equipamientos y Dotaciones conformará en sí mismo una única parcela, que deberá ser de titularidad pública, salvo que en la hoja correspondiente del plano de ordenación pormenorizada tenga señalado el código "privado" (p).

**Artículo 63. Condiciones sobre la disposición de la edificación.**

1. En las zonas de equipamiento de Centro de culto, RE, se establecen valores libres en las determinaciones correspondientes a la ubicación de la edificación en la parcela.
2. Las zonas de equipamientos Docente, Socio Cultural y el Equipamiento Indefinido, se regulan mediante la zona de edificación EC\_a, descrita en artículos anteriores.
3. En las zonas de Equipamiento Deportivo, se establecen valores libres en las determinaciones correspondientes a la ubicación de la edificación en la parcela.
4. La zona de Equipamiento Asistencial (UA) se regula mediante la zona de edificación EA situada en Las Canales y descrita en los artículos anteriores.
5. El Cementerio (CM) se establecen valores libres en las determinaciones correspondientes a las del propio uso cementerio.

**Artículo 64. Condiciones de volumen e intensidad edificatoria.**

1. En las zonas de equipamiento de Centro de culto, RE, se establecen valores libres en las determinaciones correspondientes a la altura, ocupación y edificabilidad.
2. Las zonas de equipamientos Docente (DO), Socio Cultural y Equipamiento Indefinido, se regulan mediante la zona de edificación EC\_a, descrita en artículos anteriores.
3. En las zonas de Equipamiento Deportivo (DEP) se establece una altura máxima de 1 planta. La ocupación máxima en planta de la misma será del 10% de la parcela. EQ\_DEP.
4. La zona de Equipamiento Asistencial (EA) se regula mediante la zona de edificación EA situada en Las Canales y descrita en los artículos anteriores.
5. El Cementerio (CM) se establecen valores libres en las determinaciones correspondientes a las del propio uso cementerio.

**Artículo 65. Condiciones de admisibilidad de los usos, RE, DEP, DO, CM, SC, EQ, EA.**

Son usos condicionados en estas zonas, todos los vinculados funcionalmente al uso principal propio del equipamiento, siempre que sus dimensiones no superen el límite en que se considere auxiliar.

| LISTADO DE USOS PORMENORIZADOS                 | RELIGIOSO (RE) | DEPORTIVO (DEP) | DOCENTE (DO) | SOCIO CULTURAL (SC) | EQUIPA. INDEFIN. (EQ) | EQUIPA. ASISTEN (EA) | CEMENTERIO (CM) |
|--|----------------|-----------------|--------------|---------------------|-----------------------|----------------------|-----------------|
|  | CARÁCTER       | CARÁCTER        | CARÁCTER     | CARÁCTER            | CARÁCTER              | CARÁCTER             | CARÁCTER        |
| <b>1. Usos Residenciales</b>                   | Prohibido      | Prohibido       | Prohibido    | Prohibido           | Prohibido             | Prohibido            | Prohibido       |
| 1.1. Vivienda unifamiliar libre                |                |                 |              |                     |                       |                      |                 |
| 1.2. Vivienda colectiva libre                  |                |                 |              |                     |                       |                      |                 |
| 1.3. Vivienda en régimen de protección pública |                |                 |              |                     |                       |                      |                 |



## PLAN ESPECIAL DEL PAISAJE PROTEGIDO DE LOS ACANTILADOS DE LA CULATA

|  |           |           |           |           |           |           |           |
|--|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| <b>2. Usos turísticos</b>                                | Prohibido |
| 2.1. Establecimientos turísticos convencionales          |           |           |           |           |           |           |           |
| 2.1.1. Alojamiento turístico no vacacional               |           |           |           |           |           |           |           |
| 2.1.1.1. Hotel en casco urbano no turístico              |           |           |           |           |           |           |           |
| 2.1.1.2. Pensión   |           |           |           |           |           |           |           |
| 2.1.2. Alojamiento turístico vacacional                  |           |           |           |           |           |           |           |
| 2.1.2.1. Hotel   |           |           |           |           |           |           |           |
| 2.1.2.2. Apartamentos                                    |           |           |           |           |           |           |           |
| 2.2. Complejos turísticos                                |           |           |           |           |           |           |           |
| 2.3. Establecimientos turísticos ligados a la naturaleza |           |           |           |           |           |           |           |
| 2.4. Turismo rural                                       |           |           |           |           |           |           |           |
| 2.4.1. Casas rurales                                     |           |           |           |           |           |           |           |
| 2.4.2. Hotel rural                                       |           |           |           |           |           |           |           |
| <b>3. Usos industriales y de almacenamiento</b>          | Prohibido |
| 3.1. Artesanía y talleres                                |           |           |           |           |           |           |           |
| 3.1.1. Usos de artesanía y oficios artísticos            |           |           |           |           |           |           |           |
| 3.1.2. Reparación y mantenimiento de objetos domésticos  |           |           |           |           |           |           |           |
| 3.2. Producción industrial                               |           |           |           |           |           |           |           |
| 3.2.1. Industria ligera                                  |           |           |           |           |           |           |           |
| 3.2.2. Industria pesada                                  |           |           |           |           |           |           |           |
| 3.3. Almacenes   |           |           |           |           |           |           |           |
| 3.3.1. Cuarto de aperos                                  |           |           |           |           |           |           |           |
| 3.3.2. Almacenes agrícolas                               |           |           |           |           |           |           |           |
| 3.3.3. Almacenes industriales                            |           |           |           |           |           |           |           |
| 3.3.4. Almacenes comerciales                             |           |           |           |           |           |           |           |
| 3.4. Los usos de talleres de reparación de vehículos     |           |           |           |           |           |           |           |
| <b>4. Usos terciarios</b>                                | Prohibido |
| 4.1. Comercio  |           |           |           |           |           |           |           |
| 4.1.1. Venta minorista                                   |           |           |           |           |           |           |           |
| 4.1.2. Servicios personales                              |           |           |           |           |           |           |           |
| 4.1.3. Bares y restaurantes                              |           |           |           |           |           |           |           |
| 4.2. Oficina   |           |           |           |           |           |           |           |
| 4.2.1. Oficinas administrativas                          |           |           |           |           |           |           |           |
| 4.2.2. Oficinas financieras y bancarias                  |           |           |           |           |           |           |           |
| 4.2.3. Oficinas profesionales                            |           |           |           |           |           |           |           |
| <b>5. Usos de Equipamientos y Dotaciones</b>             |           |           |           |           |           |           |           |
| 5.1. Usos de esparcimiento                               | Prohibido |           |           | Prohibido | Prohibido | Prohibido | Prohibido |
| 5.1.1. Usos de espacios libres públicos                  |           | Prohibido | Prohibido |           |           |           |           |
| 5.1.1.1. Parque urbano                                   |           |           |           |           |           |           |           |
| 5.1.1.2. Plaza   |           |           |           |           |           |           |           |
| 5.1.1.3. Jardín y área de juego                          |           |           |           |           |           |           |           |
| 5.1.1.4. Zona verde de protección                        |           |           |           |           |           |           |           |
| 5.1.1.5. Playa   |           |           |           |           |           |           |           |
| 5.1.2. Usos de esparcimiento en espacios adaptados       |           | Permitido | Permitido |           | Permitido |           |           |
| 5.1.2.1. Locales de ocio                                 |           |           |           |           |           |           |           |
| 5.1.2.2. Instalaciones recreativas abiertas              |           |           |           |           |           |           |           |
| 5.2. Usos educativos                                     | Prohibido | Prohibido | Principal | Permitido | Permitido | Permitido | Prohibido |
| 5.2.1. Docente general                                   |           |           |           |           |           |           |           |
| 5.2.2. Formación profesional                             |           |           |           |           |           |           |           |
| 5.3. Usos culturales                                     | Prohibido | Prohibido | Permitido |           | Principal | Prohibido | Prohibido |
| 5.3.1. Centro cultural                                   |           |           |           | Principal |           |           |           |
| 5.3.2. Auditorio   |           |           |           | Permitido |           |           |           |
| 5.3.3. Centro de espectáculos lucrativos                 |           |           |           | Permitido |           |           |           |
| 5.4. Usos deportivos                                     | Prohibido |           | Permitido | Prohibido | Permitido | Prohibido | Prohibido |
| 5.4.1. Instalaciones deportivas abiertas                 |           | Principal |           |           |           |           |           |
| 5.4.2. Instalaciones deportivas cubiertas                |           | Prohibido |           |           |           |           |           |
| 5.5. Usos sanitarios                                     | Prohibido | Prohibido | Prohibido | Prohibido | Permitido | Prohibido | Prohibido |
| 5.5.1. Hospital  |           |           |           |           |           |           |           |
| 5.5.2. Clínica   |           |           |           |           |           |           |           |
| 5.5.3. Centro de salud                                   |           |           |           |           |           |           |           |
| 5.5.4. Centro médico                                     |           |           |           |           |           |           |           |
| 5.6. Usos asistenciales                                  | Prohibido | Prohibido | Prohibido | Permitido | Permitido |           | Prohibido |
| 5.6.1. Residencia de ancianos y centro geriátrico        |           |           |           |           |           | Prohibido |           |
| 5.6.2. Guardería   |           |           |           |           |           | Principal |           |
| 5.6.3. Centro de acogida                                 |           |           |           |           |           | Prohibido |           |



PLAN ESPECIAL DEL PAISAJE PROTEGIDO DE LOS ACANTILADOS DE LA CULATA

|   |                  |           |           |           |           |           |           |
|---|------------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| <b>5.7. Usos institucionales</b>                                | Prohibido        | Prohibido | Prohibido | Permitido | Permitido | Prohibido | Prohibido |
| 5.7.1. Oficinas de la administración pública                    |                  |           |           |           |           |           |           |
| 5.7.2. Servicios de seguridad                                   |                  |           |           |           |           |           |           |
| 5.7.3. Correos y análogos                                       |                  |           |           |           |           |           |           |
| <b>5.8. Usos de otros equipamientos</b>                         |                  | Prohibido | Prohibido | Prohibido | Prohibido | Prohibido |           |
| 5.8.1. Centro de culto  | <b>Principal</b> |           |           |           |           |           | Prohibido |
| 5.8.2. Cementerio   | Prohibido        |           |           |           |           |           | Principal |
| 5.8.3. Instalación de apoyo productivo                          | Prohibido        |           |           |           |           |           | Prohibido |
| <b>6. Usos de infraestructura</b>                               | Prohibido        | Prohibido | Prohibido | Prohibido | Prohibido | Prohibido | Prohibido |
| <b>6.1. Infraestructuras viarias y de transporte terrestre</b>  |                  |           |           |           |           |           |           |
| 6.1.1. Autopista  |                  |           |           |           |           |           |           |
| 6.1.2. Carretera  |                  |           |           |           |           |           |           |
| 6.1.3. Calle rodada   |                  |           |           |           |           |           |           |
| 6.1.4. Calle peatonal   |                  |           |           |           |           |           |           |
| 6.1.5. Camino   |                  |           |           |           |           |           |           |
| 6.1.6. Aparcamiento   |                  |           |           |           |           |           |           |
| 6.1.6.1. Aparcamiento unifamiliar                               |                  |           |           |           |           |           |           |
| 6.1.6.2. Aparcamiento colectivo privado                         |                  |           |           |           |           |           |           |
| 6.1.6.3. Aparcamiento cerrado público                           |                  |           |           |           |           |           |           |
| 6.1.6.4. Aparcamiento público al aire libre                     |                  |           |           |           |           |           |           |
| 6.1.7. Transporte   |                  |           |           |           |           |           |           |
| 6.1.7.1. Instalación para el transporte público                 |                  |           |           |           |           |           |           |
| 6.1.7.2. Estación de suministro y lavado de vehículos           |                  |           |           |           |           |           |           |
| 6.2. Infraestructuras hidráulicas                               |                  |           |           |           |           |           |           |
| 6.3. Infraestructuras de saneamiento                            |                  |           |           |           |           |           |           |
| 6.4. Infraestructuras de energía                                |                  |           |           |           |           |           |           |
| 6.5. Infraestructuras de telecomunicación                       |                  |           |           |           |           |           |           |
| 6.6. Infraestructuras de tratamiento de residuos                |                  |           |           |           |           |           |           |
| 6.7. Infraestructuras de transporte aéreo.                      |                  |           |           |           |           |           |           |
| <b>7. Usos medioambientales</b>                                 | Prohibido        | Prohibido | Prohibido | Prohibido | Prohibido | Prohibido | Prohibido |
| <b>7.1. Usos de conservación medioambiental</b>                 |                  |           |           |           |           |           |           |
| 7.1.1. Vigilancia ambiental                                     |                  |           |           |           |           |           |           |
| 7.1.2. Limpieza y adopción de medidas de corrección de impactos |                  |           |           |           |           |           |           |
| 7.1.3. Extinción de incendios                                   |                  |           |           |           |           |           |           |
| 7.1.4. Silvicultura de protección                               |                  |           |           |           |           |           |           |
| 7.1.5. Silvicultura de conservación                             |                  |           |           |           |           |           |           |
| 7.1.6. Cambio de especies                                       |                  |           |           |           |           |           |           |
| 7.1.7. Repoblación  |                  |           |           |           |           |           |           |
| 7.1.8. Control de poblaciones de animales o plantas             |                  |           |           |           |           |           |           |
| 7.2. Usos científicos   |                  |           |           |           |           |           |           |
| 7.3. Usos de educación ambiental                                |                  |           |           |           |           |           |           |
| 7.3.1. Interpretación de la naturaleza                          |                  |           |           |           |           |           |           |
| 7.3.1. Educación en la naturaleza                               |                  |           |           |           |           |           |           |
| <b>8. Usos recreativos</b>                                      | Prohibido        | Prohibido | Prohibido | Prohibido | Prohibido | Prohibido | Prohibido |
| <b>8.1. Usos recreativos en espacios no adaptados</b>           |                  |           |           |           |           |           |           |
| 8.1.1. Esparcimiento elemental                                  |                  |           |           |           |           |           |           |
| 8.1.2. Esparcimiento con equipo ligero                          |                  |           |           |           |           |           |           |
| 8.1.3. Esparcimiento con vehículo de motor                      |                  |           |           |           |           |           |           |
| 8.1.4. Esparcimiento elemental con asistencia de público        |                  |           |           |           |           |           |           |
| 8.2. Usos recreativos en espacios adaptados                     |                  |           |           |           |           |           |           |
| 8.3. Usos recreativos en espacios edificados                    |                  |           |           |           |           |           |           |
| 8.4. Usos de esparcimiento en complejos recreativos             |                  |           |           |           |           |           |           |
| <b>9. Usos primarios</b>  | Prohibido        | Prohibido | Prohibido | Prohibido | Prohibido | Prohibido | Prohibido |
| <b>9.1. Usos forestales</b>                                     |                  |           |           |           |           |           |           |
| 9.1.1. Obtención de madera para uso industrial                  |                  |           |           |           |           |           |           |
| 9.1.2. Recolección de pinocha, leñas, etc.                      |                  |           |           |           |           |           |           |
| 9.1.3. Aprovechamiento apícola                                  |                  |           |           |           |           |           |           |
| <b>9.2. Usos agrícolas</b>                                      |                  |           |           |           |           |           |           |
| 9.2.1. Mantenimiento de cultivos                                |                  |           |           |           |           |           |           |
| 9.2.2. Uso tradicional  |                  |           |           |           |           |           |           |
| 9.2.3. Agricultura intensiva sin cubrición                      |                  |           |           |           |           |           |           |



## PLAN ESPECIAL DEL PAISAJE PROTEGIDO DE LOS ACANTILADOS DE LA CULATA

|  |  |  |  |  |  |  |  |
|--|--|--|--|--|--|--|--|
| 9.2.4. Agricultura con cubrición                   |  |  |  |  |  |  |  |
| 9.3. Usos ganaderos                                |  |  |  |  |  |  |  |
| 9.2.1. Pastoreo extensivo                          |  |  |  |  |  |  |  |
| 9.2.2. Ganadería estabulada familiar               |  |  |  |  |  |  |  |
| 9.2.3. Ganadería estabulada de carácter artesanal  |  |  |  |  |  |  |  |
| 9.2.4. Ganadería estabulada de carácter industrial |  |  |  |  |  |  |  |
| 9.2.5. Guarda de animales domésticos               |  |  |  |  |  |  |  |
| 9.4. Usos extractivos-mineros                      |  |  |  |  |  |  |  |
| 9.5. Usos cinegéticos o de caza                    |  |  |  |  |  |  |  |
| 9.5.1. Pastoreo extensivo                          |  |  |  |  |  |  |  |
| 9.5.2. Ganadería estabulada familiar               |  |  |  |  |  |  |  |

### Artículo 66. Condiciones de admisibilidad de las intervenciones.

| LISTADO DE INTERVENCIONES                                    | RELIGIOSO (RE) | DEPORTIVO (DEP) | DOCENTE (DO) | SOCIO CULTURAL (SC) | EQUIPAMIENTO INDEFINIDO (EQ) | EQUIPA. ASISTENCIAL (EA) | CEMENTERIO (CEM) |
|--|----------------|-----------------|--------------|---------------------|------------------------------|--------------------------|------------------|
|  | CARÁCTER       | CARÁCTER        | CARÁCTER     | CARÁCTER            | CARÁCTER                     | CARÁCTER                 | CARÁCTER         |
| <b>1. Intervenciones de la estructura de la propiedad</b>    | Permitido      | Permitido       | Permitido    | Permitido           | Permitido                    | Permitido                | Permitido        |
| 1.1. Rectificación de lindes                                 |                |                 |              |                     |                              |                          |                  |
| 1.2. Segregación y agrupación simultánea                     |                |                 |              |                     |                              |                          |                  |
| 1.3. Agrupación de fincas                                    |                |                 |              |                     |                              |                          |                  |
| 1.4. Segregación   |                |                 |              |                     |                              |                          |                  |
| 1.5. Parcelación urbanística                                 |                |                 |              |                     |                              |                          |                  |
| <b>2. Intervenciones sobre la flora y la fauna</b>           | No Procede     | No Procede      | No Procede   | No Procede          | No Procede                   | No Procede               | No Procede       |
| 2.1. Recolección   |                |                 |              |                     |                              |                          |                  |
| 2.2. Plantación  |                |                 |              |                     |                              |                          |                  |
| 2.3. Eliminación de agentes nocivos                          |                |                 |              |                     |                              |                          |                  |
| 2.4. Aprovechamiento de especies vegetales                   |                |                 |              |                     |                              |                          |                  |
| 2.5. Remoción de especies vegetales                          |                |                 |              |                     |                              |                          |                  |
| 2.6. Remoción de especies animales                           |                |                 |              |                     |                              |                          |                  |
| <b>3. Movimientos de tierra</b>                              |                |                 |              |                     |                              |                          |                  |
| 3.1. Roturación  | Permitido      | Permitido       | Permitido    | Permitido           | Permitido                    | Permitido                | Permitido        |
| 3.2. Aporte de tierras                                       | Permitido      | Permitido       | Permitido    | Permitido           | Permitido                    | Permitido                | Permitido        |
| 3.3. Abancalamiento  | Permitido      | Permitido       | Permitido    | Permitido           | Permitido                    | Permitido                | Permitido        |
| 3.4. Explanación   | Permitido      | Permitido       | Permitido    | Permitido           | Permitido                    | Permitido                | Permitido        |
| 3.5. Urbanización  | Permitido      | Permitido       | Permitido    | Permitido           | Permitido                    | Permitido                | Permitido        |
| 3.6. Rehabilitación orográfica                               | Permitido      | Permitido       | Permitido    | Permitido           | Permitido                    | Permitido                | Permitido        |
| 3.7. Extracción  | Prohibido      | Prohibido       | Prohibido    | Prohibido           | Prohibido                    | Prohibido                | Prohibido        |
| <b>4. Intervenciones sobre la red viaria y de transporte</b> | Permitido      | Permitido       | Permitido    | Permitido           | Permitido                    | Permitido                | Permitido        |
| 4.1. Demolición  |                |                 |              |                     |                              |                          |                  |
| 4.2. Conservación  |                |                 |              |                     |                              |                          |                  |
| 4.3. Acondicionamiento                                       |                |                 |              |                     |                              |                          |                  |
| 4.4. Rehabilitación  |                |                 |              |                     |                              |                          |                  |
| 4.5. Reestructuración  |                |                 |              |                     |                              |                          |                  |
| 4.6. Ampliación  |                |                 |              |                     |                              |                          |                  |
| 4.7. Nueva ejecución   |                |                 |              |                     |                              |                          |                  |
| <b>5. Intervenciones de instalaciones</b>                    |                |                 |              |                     |                              |                          |                  |
| 5.1. Vallado   | Permitido      | Permitido       | Permitido    | Permitido           | Permitido                    | Permitido                | Permitido        |
| 5.2. Publicidad  | Prohibido      | Prohibido       | Prohibido    | Prohibido           | Prohibido                    | Prohibido                | Prohibido        |
| 5.3. Señales   | Permitido      | Permitido       | Permitido    | Permitido           | Permitido                    | Permitido                | Permitido        |
| 5.4. Ferias y mercados                                       | Permitido      | Permitido       | Permitido    | Permitido           | Permitido                    | Permitido                | Prohibido        |



PLAN ESPECIAL DEL PAISAJE PROTEGIDO DE LOS ACANTILADOS DE LA CULATA

|   |           |           |           |           |           |           |           |
|---|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| ocasionales                             |           |           |           |           |           |           |           |
| <b>6. Intervenciones de edificación</b> | Permitido |
| 6.1. Demolición                         |           |           |           |           |           |           |           |
| 6.2. Conservación                       |           |           |           |           |           |           |           |
| 6.3. Acondicionamiento                  |           |           |           |           |           |           |           |
| 6.4. Rehabilitación                     |           |           |           |           |           |           |           |
| 6.5. Reestructuración                   |           |           |           |           |           |           |           |
| 6.6. Ampliación                         |           |           |           |           |           |           |           |
| 6.7. Nueva ejecución                    |           |           |           |           |           |           |           |

**SECCIÓN CUARTA: PARA LOS USOS PRIMARIOS**

**Artículo 67. Usos forestales**

1. A los efectos del presente plan, las condiciones a cumplir por las intervenciones de repoblación serán las siguientes:

- a) Se trate de zonas exentas de vegetación o en proceso de degradación ambiental.
- b) La finalidad de la intervención sea restaurar las condiciones ecológicas y paisajísticas del terreno y favorecer la protección del suelo frente a procesos erosivos.
- c) En las repoblaciones que se realicen en el ámbito del espacio protegido se han de utilizar especies nativas adecuadas a cada zona o que pertenezcan a la misma serie de vegetación, con la finalidad de permitir su evolución hasta estados climax.
- d) Preferentemente, la procedencia del material vegetal será de ámbito insular y en la medida de lo posible será del propio espacio y con planta obtenida de semilla o esqueje. Se tendrá en cuenta en la ubicación y selección de especies para las plantaciones que éstas formen parten de comunidades fisionómicas.
- e) Se deberá evitar recurrir a sistemas que conlleven la alteración del perfil del terreno en los trabajos de repoblación o plantación, quedando expresamente prohibidos aquellos que requieran la remoción de tierras mediante aterrazamiento, siendo preferentes el uso de herramientas y métodos de ahoyado manual.
- f) Para la introducción de especies arbóreas o arbustivas diferentes a las existentes en el espacio natural y que se estime, debieron formar parte de la vegetación originaria del mismo, deberá justificarse expresamente este aspecto en los proyectos de repoblación, con el estudio de los lugares y criterios de plantación y/o reintroducción de la especie en cuestión.
- g) Las especies susceptibles de repoblación forestal estarán incluidas en el Anexo IV. Especies Forestales de Repoblación de Tenerife del Programa de Repoblación Forestal del Plan Forestal de Canarias<sup>4</sup>.

<sup>4</sup> Aprobado por Acuerdo del Gobierno de Canarias en sesión celebrada el 25 de mayo de 1999 (BOC nº117 de 31 de agosto de 1999)



## PLAN ESPECIAL DEL PAISAJE PROTEGIDO DE LOS ACANTILADOS DE LA CULATA

2. Las autorizaciones para los aprovechamientos apícolas atenderán a las siguientes condiciones:

- a) Con carácter general, se atenderá a lo dispuesto en el RD 209/2002, de 26 de febrero, por el que se establecen normas de ordenación de explotaciones apícolas (BOE nº62 de 13 de mayo).
- b) No se podrá ampliar el número de colmenas presentes en el área.
- c) Su ubicación deberá señalizarse.
- d) El permiso para su instalación será de carácter anual y renovable.
- e) El apicultor será el responsable del mantenimiento de las colmenas, de tal manera, que en caso de abandono o finalización de la actividad, el espacio ocupado deberá quedar en el estado en que se encontró.

### Artículo 68. Usos agrícolas

1. Las condiciones que se establecen para la reocupación de fincas abandonadas son las siguientes:

- a) Se trate de parcelas abandonadas, recolonizadas o no, que conserven estructuras agrarias que permitan identificar el suelo agrícola.
- b) Que la vegetación potencial del terreno, en cualquiera de sus diferentes etapas de sustitución, no haya recolonizado la parcela en una superficie superior al 50% de la misma, y que no se generen afectaciones a especies catalogadas.
- c) En la Zona de Uso Moderado, sólo será autorizable la reocupación de fincas cuando no suponga alteraciones del relieve original del terreno, de la estructura de los suelos o de las infraestructuras de bancales y elementos de contención, o que disminuyan la superficie arbolada, salvo por razones de mantenimiento de ésta o de sustitución por especies autóctonas en su área potencial.
- d) En Zona de Uso Tradicional se permiten los aportes de material edáfico a terrenos de cultivo con el objeto de aumentar su fertilidad, con una potencia máxima de cuarenta centímetros, medidos en cualquier punto de la parcela.

2. Condiciones para las casetas para el almacenamiento de aperos de labranza

- a) Las construcciones o edificaciones de nueva planta deberán situarse en el lugar menos fértil o menos idóneo para el cultivo, salvo cuando provoquen un mayor efecto negativo ambiental o paisajístico.
- b) La superficie mínima de la parcela cultivable será de 2.000 m<sup>2</sup> cuando el uso de la finca sea agrícola (no ganadero).
- c) Cuando la edificación deje de tener uso se procederá a su derribo. Los gastos correrán a cargo del propietario.
- d) Parámetros:



## PLAN ESPECIAL DEL PAISAJE PROTEGIDO DE LOS ACANTILADOS DE LA CULATA

i. La superficie máxima construida se establecerá en función de la superficie agrícola útil vinculada:

| Superficie agrícola útil (m <sup>2</sup> ) | Superficie máxima construida (m <sup>2</sup> ) |
|--|--|
| < 2.500 m <sup>2</sup>                     | 7,5  |
| 2.500 - 3.500                              | 12,5   |
| 3.500 - 5.000                              | 16   |
| 5.000 - 10.000                             | 21   |
| 10.000 - 15.000                            | 26   |
| > 15.000                                   | 36   |

ii. La separación mínima a linderos será de 3 m y a viales 5 m.

iii. La altura máxima de cerramientos con planos verticales: 2,20 metros al alero y 2,70 metros a cumbre.

iv. Sólo se permitirán huecos de ventilación situados a un 1,70 de altura y en una proporción máxima con respecto a la parte maciza de 1/10. La puerta tendrá un ancho máximo de 1,40 metros.

e) Condiciones estéticas:

i. Las edificaciones deberán presentar todos sus paramentos exteriores y cubiertas totalmente terminados, empleando formas, materiales y colores que favorezcan una mejor integración en el entorno inmediato y en el paisaje, y procurándose su óptimo estado de conservación.

ii. Los materiales de construcción de exteriores deberán ser preferentemente materiales tradicionales (piedra, barro, madera, etc.), no permitiéndose materiales exteriores reflectantes; los paramentos y cubiertas se revestirán de piedra natural o se pintarán con colores propios del entorno. La cubierta será plana e intransitable.

### Artículo 69. Usos ganaderos

1. La instalación de una nueva explotación ganadera establecida de carácter artesanal deberá estar vinculada a una actividad agrícola o a la propia vivienda del titular. Se entiende que la explotación está vinculada a una actividad agrícola si se da alguno de los siguientes supuestos:

a) Que el titular de la explotación ganadera sea agricultor o ganadero a título principal, lo que se constatará mediante la justificación de que como mínimo el cincuenta por ciento de su renta provenga de la actividad agrícola o ganadera.

b) Que el titular de la explotación ganadera, aún no siendo agricultor o ganadero a título principal, tenga su vivienda habitual en el mismo municipio donde se emplace la explotación ganadera, o en el supuesto de que resida en un municipio distinto, la distancia entre su vivienda habitual y la parcela donde se emplace la explotación ganadera no sea superior a los 15 kilómetros.



## PLAN ESPECIAL DEL PAISAJE PROTEGIDO DE LOS ACANTILADOS DE LA CULATA

c) Que el titular de la explotación ganadera tenga en propiedad una superficie agrícola útil en producción de 5.000 m<sup>2</sup> como mínimo y que dicha superficie se encuentre a una distancia inferior a los 15 Km. del lugar donde se vaya a emplazar la granja.

d) Que el titular de la explotación ganadera tenga en régimen de arrendamiento por un periodo mínimo de 5 años, una finca en producción que disponga de una superficie agraria útil de 5.000 m<sup>2</sup> como mínimo, debiéndose encontrar dicha finca a una distancia inferior a los 15 Km. del lugar donde se vaya a emplazar la granja.

### 2. Condiciones para los establos y criaderos de animales

a) La superficie mínima de las parcelas para poder albergar una explotación será de 1000 m<sup>2</sup>.

b) La pendiente máxima de los terrenos para ser aptos para este aprovechamiento será del 40%.

c) La parcela en la que se sitúa la explotación debe estar delimitada por alguno de sus lados por una vía de titularidad pública apta para el tráfico rodado o por vías de acceso privadas sobre la que exista derecho de paso acreditado en documento público

d) Las explotaciones ganaderas deberán guardar la distancia mínima de 50 m al suelo clasificado como urbano o asentamiento rural, entendiéndose como distancia mínima establecida la proyectada sobre plano horizontal. En los casos en los que las distancias sobre el perfil del terreno superen a las mediciones en planta en más de un 30 % y existan barreras naturales o accidentes del terreno, que minimicen los efectos negativos ocasionados como consecuencia del desarrollo de la actividad, podrán tomarse las mediciones realizadas sobre el perfil del terreno.

#### e) Parámetros

i. La edificabilidad en parcelas destinadas a la actividad pecuaria no podrá superar el 20 % (0,20 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>).

ii. La separación mínima a linderos será de 3 m y a viales 5 m. El retranqueo de las edificaciones e instalaciones de la explotación no será menor de 10 metros al viario de acceso y de 5 metros a los linderos de la finca

iii. La volumetría máxima de las edificaciones de las explotaciones ganaderas vendrá dada por las propias necesidades de la actividad, la superficie máxima edificable, la ocupación máxima y la altura máxima permitida.

iv. La altura máxima de las edificaciones es de 4m. La determinación de la altura máxima de las edificaciones se realizará desde puntos del terreno inmediatamente colindante al punto de coronación de la cubierta.

#### f) Condiciones estéticas



## PLAN ESPECIAL DEL PAISAJE PROTEGIDO DE LOS ACANTILADOS DE LA CULATA

- i. No podrán realizarse edificaciones que presenten características tipológicas o soluciones estéticas propias de las zonas urbanas.
- ii. En ningún caso se podrá emplear en las edificaciones materiales no aptos para su uso constructivo y/o elementos de deshecho.
- iii. Los materiales empleados en los elementos que estén directamente en contacto con el ganado, deberán ser inocuos para los animales, debiendo ser además de fácil limpieza y desinfección. Se vigilará que no presenten bordes salientes o afilados que puedan dañar a los animales.
- iv. Las edificaciones deberán presentar todos sus paramentos totalmente acabados, mediante la aplicación de enfoscados, revestidos, chapados, etc.
- v. Se deberán emplear elementos naturales como setos, arbolados, taludes, empedrados, etcétera, con el objeto de minimizar el impacto visual de las edificaciones, vallados e instalaciones.

### **SECCIÓN QUINTA: PARA LOS USOS TURÍSTICOS**

#### **Artículo 70. Actividades turísticas**

1. A los efectos del presente plan y atendiendo a las definiciones del anexo primero, punto 8. Usos turísticos, sólo serán autorizables los establecimientos de turismo ligados a la naturaleza y los establecimientos de turismo rural.
2. Sin perjuicio de lo establecido en la legislación sectorial vigente, se deberán cumplir los requisitos siguientes:
  - a) Se tratará de edificaciones de arquitectura tradicional preexistentes, que cumplan con lo establecido en la normativa sectorial.
  - b) No se permitirán las intervenciones de ampliación de estas edificaciones, salvo aquellas necesarias para garantizar la habitabilidad.
  - c) Podrán tener asociadas explotaciones agrícolas.

### **SECCIÓN SEXTA: PARA LAS INTERVENCIONES SOBRE LA ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD**

#### **Artículo 71. Intervenciones sobre la estructura de la propiedad en fincas situadas en suelo rústico.**

1. La segregación y agregación simultáneas serán permitidas siempre y cuando una de las dos fincas, resultado de la operación realizada, supere la superficie mínima cultivable de 10000 m<sup>2</sup>.
2. Se permitirá la división de una finca rústica en dos o más nuevas fincas siempre y cuando las nuevas fincas resultado de dicha segregación superen la unidad mínima de cultivo de 10000 m<sup>2</sup>.

### **SECCIÓN SÉPTIMA: PARA LAS INTERVENCIONES SOBRE LOS MOVIMIENTOS DE TIERRAS**

#### **Artículo 72. Intervenciones sobre los movimientos de tierras**



## PLAN ESPECIAL DEL PAISAJE PROTEGIDO DE LOS ACANTILADOS DE LA CULATA

1. Se definen los movimientos de tierra como toda remoción, recogida o deposición de materiales del terreno, así como toda transformación de su perfil.
2. La altura del desmonte o terraplén estará en consonancia con la de los abancalamientos existentes en el entorno o en lugares de pendiente similar.
3. Los proyectos para los movimientos de tierra asociados a una nueva edificación, o la legalización de una existente, deberán incluir las secciones necesarias para la descripción gráfica del estado final de los perfiles del terreno.
4. No se permite el acopio sobre el terreno del material procedente de las excavaciones durante más de 3 meses. En caso de que fuera necesario prorrogarlo por más tiempo, se solicitará autorización expresa justificando la necesidad de dicho acopio.
5. Los excedentes de los movimientos de tierras deberán ser trasladados a un lugar de vertido o acopio autorizado, o para emplearlos como aporte de suelo en parcelas de cultivo.
6. En la ejecución de intervenciones de movimientos de tierras, se evitará la interrupción de escorrentías o drenajes naturales debiendo garantizarse en todo caso su canalización.
7. En los movimientos de tierras en laderas se evitarán aquellas roturaciones y prácticas susceptibles de generar procesos erosivos si no viniesen acompañadas de abancalamiento u otros sistemas de protección.

### **SECCIÓN OCTAVA: PARA LAS INTERVENCIONES SOBRE LAS INFRAESTRUCTURAS VIARIAS Y DE TRANSPORTE TERRESTRE**

#### **Artículo 73. Definición y aplicación.**

1. Las presentes disposiciones se aplican sobre los terrenos cuya función específica es la de la infraestructura que los define.
2. A los efectos del presente Plan Especial los terrenos calificados como zonas de infraestructuras viarias comprenden los siguientes ámbitos:
  - a) Los espacios viarios (rodados o peatonales) en suelos urbanos y asentamientos rurales identificados como tales y representados en la cartografía adjunta con la etiqueta ELAP en el caso de los peatonales.
  - b) Los espacios viarios definidos en el Artículo 25 del presente texto normativo.

#### **Artículo 74. Condiciones sobre la parcelación.**

1. Cada uno de los ámbitos calificados como zona de Servicios Infraestructurales conformará en sí mismo una única parcela.
2. Los terrenos calificados de zona viaria, por su propia naturaleza, no son parcelables.

#### **Artículo 75. Condiciones sobre las zonas de viario rodado.**



## PLAN ESPECIAL DEL PAISAJE PROTEGIDO DE LOS ACANTILADOS DE LA CULATA

1. Las dimensiones transversales de los viarios en suelo urbano y asentamiento rural serán las delimitadas en el plano de ordenación pormenorizada. Los espacios con calificación de zona viaria fuera de los ámbitos anteriores, tendrán las dimensiones resultantes de la normativa vigente que les resulte de aplicación en cada caso.
2. En el interior de un suelo zonificado como viario rodado pueden disponerse los siguientes elementos constitutivos del mismo:
  - a) Calzada: espacio pavimentado para la circulación específica de vehículos.
  - b) Aceras: espacios acondicionados para el tránsito y estancia exclusivo de peatones.
  - c) Aparcamientos: espacios reservados para el estacionamiento de vehículos en la propia vía pública, sin interferir con la circulación vehicular ni peatonal.
  - d) Elementos auxiliares para la ordenación de la circulación y protección de la seguridad vial, tales como glorietas, setos, arcenes, espacios para canalizaciones, etc.
3. En la ejecución de nuevos viarios rodados se observarán las siguientes condiciones:
  - a) La anchura mínima de las aceras será de 1,0 metros.
  - b) Las aceras, se acompañarán de alineaciones de árboles cada 5 metros. Se plantarán, conservando la guía principal y con un tronco recto, con tutores y protecciones que aseguren su enraizamiento y crecimiento en los primeros años.
  - c) La pavimentación de aceras y calzadas se hará teniendo en cuenta las condiciones del soporte y las del tránsito que discurrirá sobre ellas, así como las que se deriven de los condicionantes de ordenación urbana y estéticos.
  - d) La separación entre las aceras y las calzadas se hará de forma que queden claramente definidos sus perímetros, sin que sea imprescindible que se produzca mediante diferencia de nivel. A tales efectos se diversificarán los materiales de pavimentación de acuerdo con su diferente función y categoría, circulación de personas o vehículos, lugares de estancia de personas, estacionamiento de vehículos, calles compartidas, cruces de peatones, etc.
  - e) Los aparcamientos en viario público se acondicionarán con vegetación de modo que quede dificultada la visión de los vehículos y se integre de la mejor manera en el ambiente en que se encuentre.
4. En los terrenos calificados como viario rodado no se permitirá ningún tipo de actuación edificatoria aparente, ni instalación exenta alguna, salvo las siguientes:
  - a) Las necesarias para los servicios propios de la circulación: alumbrado público, señalización de tráfico, rotulación de calles, paradas de autobuses y similares.
  - b) Elementos de mobiliario urbano públicos tales como papeleras, contenedores de basura, pérgolas, bancos, soportes informativos, etc.



PLAN ESPECIAL DEL PAISAJE PROTEGIDO DE LOS ACANTILADOS DE LA CULATA

c) Kioscos, cabinas telefónicas y similares, en carácter de concesión, y siempre que las características de las aceras sean las adecuadas para su instalación.

**Artículo 76. Condiciones sobre las zonas de viario peatonal.**

1. Sobre estas zonas serán de aplicación las condiciones del artículo anterior en los aspectos que procedan, considerando que, dadas sus especiales características, deben ser urbanizadas con tratamientos singulares y predominio de los ajardinamientos, se representarán en los planos de ordenación pormenorizada mediante la etiqueta ELAP.

2. En la disposición de los árboles se seguirán criterios geométricos, prevaleciendo las alineaciones longitudinales en el sentido de las calles.

3. Siempre que sea posible por la topografía existente, se suprimirán las barreras arquitectónicas, creando itinerarios practicables para personas de movilidad reducida.

**Artículo 77. Intervenciones sobre la red viaria y de accesos en suelo rústico**

1. Atendiendo a las disposiciones del Título III CAPÍTULO 4. RÉGIMEN ESPECÍFICO del presente Plan Especial, la admisibilidad de intervenciones en las distintas categorías de suelo rústico son las siguientes:

| Intervenciones                          | SRPN      | SRPP      | SRPC      | SRPA      |
|---|-----------|-----------|-----------|-----------|
| Apertura de nuevas pistas               | prohibido | prohibido | prohibido | permitido |
| Ampliación de pistas y viario existente | prohibido | prohibido | prohibido | permitido |
| Cambio o refuerzo del firme             | permitido | permitido | permitido | permitido |
| Ensanche                                | prohibido | prohibido | prohibido | permitido |
| Señalización y protección               | prohibido | permitido | prohibido | permitido |

2. Se deberán cumplir los siguientes condicionantes para cada una de las intervenciones expresadas en el punto anterior.

a) Apertura de nuevas pistas

i. Cuando se trate de apertura de acceso a explotaciones agrícolas preexistentes.

ii. Sólo se permitirá un acceso por parcela, si bien excepcionalmente se podrá autorizar la apertura de un segundo acceso, por razones de tamaño o ubicación de la parcela.

iii. El trazado de las nuevas pistas deberá ajustarse a la topografía del terreno y no superar los 3m de anchura, pudiéndose puntualmente superar esta anchura para permitir el cruce de vehículos en doble sentido y/o habilitar apartaderos.

b) Intervenciones de conservación, acondicionamiento y rehabilitación



## PLAN ESPECIAL DEL PAISAJE PROTEGIDO DE LOS ACANTILADOS DE LA CULATA

- i. En el suelo Rústico de Protección Paisajística se podrán permitir las obras de adecuación de los ensanches de la carretera como miradores.
  - ii. La instalación de vallas protectoras, quitamiedos y la mejora de bordes de carretera y caminos, precisará de su adecuación mediante el revestido de piedra o pintado con colores acordes con el entorno.
  - iii. La pavimentación y repavimentación de las pistas se realizará mediante hormigón coloreado acorde con el terreno circundante.
  - iv. Las pistas de accesos de particulares deberán adecuarse ambientalmente y eliminar el asfaltado, si existiera, por tierra apisonada, y en casos de graves problemas con el firme, se podrá autorizar por el Órgano Gestor, el uso de hormigón coloreado acorde con el entorno para reducir el impacto visual y la erosión.
3. En los desmontes y terraplenes se respetará lo dispuesto en el Artículo 72 relativo a los movimientos de tierras, procurándose además que sea el mínimo posible.
4. En las proyectos de apertura como en los de acondicionamiento de las vías se deberán contemplar las acciones necesarias para evitar los procesos erosivos; en concreto, se realizarán drenajes y contrapendientes transversales para evitar los daños causados por el desplazamiento del agua sobre las vías.
5. Ninguna obra podrá interrumpir el natural discurrir de las aguas.
6. La eliminación total o parcial de la red viaria y de accesos existente, por desuso, sustitución o rehabilitación paisajística deberán estar autorizados por el órgano Gestor que estimará el impacto que estas obras pudieran generar en el entorno afectado para valorar su oportunidad.

### **SECCIÓN NOVENA: PARA LAS INTERVENCIONES SOBRE LAS INFRAESTRUCTURAS**

#### **Artículo 78. Intervenciones sobre las infraestructuras hidráulicas**

1. Todas las intervenciones o usos sobre las infraestructuras hidráulicas se ajustarán a lo establecido en el Plan Hidrológico Insular de Tenerife aprobado mediante el Decreto 319/1996, de 23 de diciembre (BOC 1997/022, 15 de febrero de 1997).
2. Serán autorizables las nuevas concesiones para pozos en el área correspondiente con el sector hidrogeológico 301 definido en el Plan Hidrológico Insular de Tenerife, siempre y cuando sean de tipo convencional, con galerías de fondo. En el resto del espacio las concesiones para nuevas explotaciones de aprovechamiento de aguas subterráneas son no autorizables.
3. Para cualquier tipo de actuación en infraestructuras en propiedad de una comunidad de regantes o herederos, se estará a lo establecido en la legislación sectorial y según lo que establezca el órgano competente.
4. Condiciones para las nuevas conducciones
  - a) Preferentemente las nuevas canalizaciones se realizarán de manera tradicional en acequias constituidas por pequeños canales necesariamente en superficie para evitar obturaciones por las bocas, con hueco máximo de



## PLAN ESPECIAL DEL PAISAJE PROTEGIDO DE LOS ACANTILADOS DE LA CULATA

cincuenta centímetros de ancho por cincuenta de alto, a base de materiales tradicionales integrados en el medio.

b) Las nuevas canalizaciones deberán quedar enterradas, salvo en el caso de que esto produzca mayores impactos visuales y/o paisajísticos derivados del enterramiento de las mismas, en cuyo caso se procederá a realizar su trazado en superficie mediante adaptación a los bordes de viales y linderos.

c) La ejecución de las obras se hará de la forma más respetuosa posible con el medio ambiente: la integración paisajística de este tipo de construcciones minimizará el impacto visual y se evitará cualquier tipo de vertidos.

5. En la Zona de Uso Tradicional la ampliación, reestructuración, rehabilitación, acondicionamiento y conservación de las conducciones existentes podrá autorizarse por parte del órgano competente en materia de regulación hidrológica, de acuerdo con la legislación vigente y previo informe de compatibilidad del Órgano Gestor del Espacio de acuerdo con las siguientes condiciones:

a) La ejecución de estas intervenciones deberá llevar asociada, siempre que sea necesario, la rehabilitación paisajística del canal o conducción sobre el que se esta interviniendo.

b) Únicamente serán permitidas estas intervenciones en conducciones que abastezcan explotaciones agrícolas activas y con una verdadera necesidad de regadío, o conducciones que abastezcan núcleos de población.

c) La ejecución de las obras se hará de la forma más respetuosa posible con el medio ambiente: la integración paisajística de este tipo de construcciones minimizará el impacto visual y se evitará cualquier tipo de vertidos.

d) Se estimará el impacto que estas obras pudieran generar en el entorno afectado, para valorar su oportunidad.

6. La nueva ejecución de estanques será autorizable por el Órgano Gestor del Espacio de acuerdo con las siguientes condiciones:

a) Únicamente será ejecutable en Zona de Uso Tradicional.

b) Los estanques deberán estar vinculados a explotaciones agrícolas y no deben de superar los 10000 m<sup>3</sup>.

c) Se considerará la necesidad de su instalación.

d) Preferiblemente se optará por la reestructuración, rehabilitación, acondicionamiento y/o conservación de los estanques existentes.

e) Se dispondrán enterrados o semienterrados con una altura máxima del muro sobre rasante de 2,5 metros medidos en cualquier punto del terreno y revestidos en piedra o estar integrados con los terrenos circundantes con colores apropiados, debiendo respetar en todo caso las condiciones de proporcionalidad con la explotación a la que sirve



## PLAN ESPECIAL DEL PAISAJE PROTEGIDO DE LOS ACANTILADOS DE LA CULATA

7. La ampliación, reestructuración, rehabilitación, acondicionamiento y conservación de estanques será autorizable por el Órgano Gestor del Espacio de acuerdo con las siguientes condiciones:

- a) La ejecución de estas intervenciones deberá llevar asociada, siempre que sea necesario, la integración paisajística del estanque.
- b) La ejecución de las obras se hará de la forma más respetuosa posible con el medio ambiente.
- c) La ejecución de estas intervenciones deberá estar debidamente justificada.
- d) Se estimará el impacto que estas obras pudieran generar en el entorno afectado, para valorar su oportunidad.

8. En Zona de Uso Restringido y Moderado las intervenciones de conservación, acondicionamiento y rehabilitación de las infraestructuras hidráulicas existentes deberán estar autorizadas por el Órgano Gestor que estimará el impacto que estas obras pudieran generar en el entorno afectado y la posibilidad de la reubicación de las mismas, para valorar su oportunidad.

9. En Zona de Uso Restringido y Moderado la conservación, acondicionamiento y rehabilitación de las conducciones deberá de cumplir los siguientes requisitos:

- a) La ejecución de estas intervenciones deberá llevar asociada, siempre que sea necesario, la integración paisajística del canal o conducción sobre el que se esta interviniendo.
- b) Únicamente serán permitidas estas intervenciones en conducciones que abastezcan explotaciones agrícolas activas y con una verdadera necesidad de regadío y/o conducciones que abastezcan núcleos de población.
- c) La ejecución de las obras se hará de la forma más respetuosa posible con el medio ambiente: la integración paisajística de este tipo de construcciones minimizará el impacto visual y se evitará cualquier tipo de vertidos.
- d) La demolición de las infraestructuras hidráulicas existentes, por desuso, sustitución o rehabilitación paisajística deberán estar autorizados por el órgano Gestor que estimará el impacto que estas obras pudieran generar en el entorno afectado para valorar su oportunidad.

### **Artículo 79. Intervenciones sobre las infraestructuras energéticas**

1. La nueva construcción de tendidos eléctricos buscará trazados alternativos fuera del Espacio Natural, y en cualquier caso, no se autorizará su instalación a través de Zonas de Uso Restringido y Moderado. Una vez agotados los trazados alternativos, se permitirá la nueva ejecución de las líneas eléctricas con un trazado subterráneo bajo los viales y pistas existentes, debiendo justificarse esta decisión.

2. Las intervenciones de conservación, acondicionamiento y rehabilitación de las infraestructuras eléctricas existentes deberán estar autorizadas por el Órgano Gestor que estimará el impacto que estas obras pudieran generar en el entorno afectado y la posibilidad de la reubicación de las mismas, para valorar su oportunidad.



## PLAN ESPECIAL DEL PAISAJE PROTEGIDO DE LOS ACANTILADOS DE LA CULATA

3. La demolición de las infraestructuras energéticas existentes, por desuso, sustitución o rehabilitación paisajística deberán estar autorizados por el órgano Gestor que estimará el impacto que estas obras pudieran generar en el entorno afectado para valorar su oportunidad.

### **Artículo 80. Intervenciones sobre las infraestructuras de telecomunicaciones**

1. Las intervenciones de conservación, acondicionamiento y rehabilitación de las infraestructuras de telecomunicaciones existentes deberán estar autorizadas por el Órgano Gestor que estimará el impacto que estas obras pudieran generar en el entorno afectado y la posibilidad de la reubicación de las mismas, para valorar su oportunidad.

2. La demolición de las infraestructuras de telecomunicaciones existentes, por desuso, sustitución o rehabilitación paisajística deberá estar autorizada por el Órgano Gestor que estimará el impacto que estas obras pudieran generar en el entorno afectado para valorar su oportunidad.

### **SECCIÓN DÉCIMA: PARA LAS INTERVENCIONES DE CERRAMIENTOS DE FINCAS Y CONTENCIÓN DE BANCALES**

#### **Artículo 81. Condiciones para los cerramientos de fincas**

1. Los cerramientos de fincas o propiedades habrán de realizarse con sistemas constructivos semitransparentes, dejando un porcentaje de hueco superior al 85%.

2. No se permite el uso de celosías de hormigón o cerámica.

3. La altura total máxima admitida para los vallados será de 2,20 m. Los primeros 0,60 m. del vallado se podrán sustituir por un murete de mampostería ordinaria con todas sus caras vistas

#### **Artículo 82. Condiciones para los muros de contención**

1. Se podrá permitir la construcción de muros opacos en aquellos lugares donde sea necesario para la contención de tierras o por proteger zonas colindantes con cauces o lugares de escorrentía. En ambos casos el problema deberá quedar justificado, y la utilización de muro de fábrica se limitará a la zona que presente esa circunstancia, sin rebasar, en el caso de la contención de tierras, el nivel del terreno en su lado más alto.

2. Los nuevos cierres a realizar frente a vías públicas deberán guardar las distancias y retiros que determina la legislación sectorial vigente en materia de carreteras, así como:

a) En caminos será la magnitud mayor de las distancias entre 3.5 m. al eje de la vía y 0.5 m. al borde de la calzada

b) Ningún cierre con frente a vía pública tendrá curvas o esuinas con radios menores de 6 metros

3. En cualquier caso la construcción o restauración de muros o contención de bancales deberá tener siempre acabado en piedra vista.



## PLAN ESPECIAL DEL PAISAJE PROTEGIDO DE LOS ACANTILADOS DE LA CULATA

### TÍTULO IV. CRITERIOS PARA POLÍTICAS SECTORIALES

#### **Artículo 83. Actuaciones en materia de aprovechamientos agrarios.**

1. Se evitará la utilización de productos fitosanitarios que por sus características y sustancias activas puedan resultar tóxicas o peligrosas para el ser humano, la fauna y la flora.
2. La puesta en cultivo de los terrenos que sean autorizables preverá la utilización de especies de cultivo adecuadas al grado de conservación del espacio natural y de las condiciones edafológicas de los terrenos.
3. Se favorecerán las iniciativas que repercuten en el valor tecnológico y la aplicación de modos de producción que favorezcan la conservación de los paisajes.

#### **Artículo 84. Actuaciones para los aprovechamientos hidráulicos**

1. Con carácter general, para los aprovechamientos hidráulicos se estará a lo dispuesto en el Plan Hidrológico Insular.
2. Se deberá garantizar la defensa y protección de los acuíferos estableciendo un control de los volúmenes de extracción de las galerías en explotación.
3. Se deberá mantener las surgencias naturales y de los caudales ecológicos.
4. Se deberá garantizar la conservación de los cauces y el cumplimiento de sus funciones naturales en cualquier tipo de circunstancias.

#### **Artículo 85. Actuaciones para las conducciones y redes aéreas existentes.**

1. En las conducciones y líneas de las instalaciones eléctricas, telefónicas o similares presentes en el Espacio Protegido se procurará su integración con medidas correctoras para los impactos que genera o mediante la instalación subterránea siempre que técnicamente sea posible.
2. Se promoverá la unificación de las redes de abastecimiento para evitar la proliferación de conducciones.
3. Para limitar los impactos sobre la avifauna por colisión con cables y torretas, se procurará dotarlas con dispositivos que eviten la electrocución de aves. Se deberán tomar medidas como la colocación de salvapájaros, así como garantizar el aislamiento de los cables y la adaptación y corrección de soporte.
4. Asimismo se procurará que los trabajos o las obras de efectos más impactantes no se lleven a cabo en horarios nocturnos o épocas de mayor riesgo para la evolución de la avifauna del espacio.

#### **Artículo 86. Actuaciones para los sistemas de saneamiento.**

Para la evacuación o eliminación de las aguas residuales debe promoverse que las edificaciones se doten de fosa séptica o sistema de depuración conforme al Reglamento de Control de Vertidos (Decreto 174/1994) y demás normativa aplicable.



## PLAN ESPECIAL DEL PAISAJE PROTEGIDO DE LOS ACANTILADOS DE LA CULATA

### **TÍTULO V. NORMAS, DIRECTRICES Y CRITERIOS DE ADMINISTRACIÓN Y GESTIÓN**

#### **Artículo 87. Órgano de Gestión y Administración.**

El Órgano de Gestión y Administración del Paisaje Protegido tendrá, entre otras, las siguientes atribuciones:

1. Promover las vías de colaboración precisas con otras Administraciones públicas, organismos y particulares.
2. Garantizar el cumplimiento de las disposiciones del Plan Especial.
3. Procurar la suficiente dotación de medios para la gestión del Paisaje Protegido, sobre todo en lo concerniente a medios materiales y humanos.
4. Autorizar o informar, en su caso, las actuaciones que se realicen en el Paisaje Protegido, según las disposiciones del presente Plan.
5. Informar a los visitantes acerca de los fundamentos de protección del Paisaje y los objetivos del Plan y acerca de la actividad de gestión que desarrolla.
6. Divulgar los valores naturales y culturales del Paisaje, incidiendo de forma particular sobre los visitantes y las poblaciones de los municipios implicados en el Espacio Protegido.
7. Informar y orientar acerca de los requisitos jurídicos y técnicos que la normativa imponga a los proyectos o actuaciones que se propongan realizar.
8. Coordinar la gestión de los servicios de uso público que se establezcan en el Paisaje Protegido.
9. Cualquier otra función atribuida por este Plan o normativa aplicable.
10. Instar las acciones precisas para la salvaguarda y correcto uso de la información sobre los valores naturales y culturales del espacio.
11. El organismo gestor del espacio adoptará iniciativas orientadas a integrar sus intervenciones en la perspectiva de la sostenibilidad, mediante la implantación de los sistemas de gestión ambiental que aseguren la adecuada consideración de los aspectos ambientales en sus actividades y servicios.
12. El Órgano Gestor podrá, de forma excepcional, y justificado por motivos relacionados directamente con la conservación de los valores objeto de protección, limitar, prohibir o establecer otro tipo de regulación sobre las distintas actividades y usos a realizar en el Paisaje Protegido.

#### **Artículo 88. Directrices y criterios para la gestión.**

Las directrices para la gestión contienen las líneas de actuación, a desarrollar por el Órgano de Gestión y Administración del Paisaje Protegido al objeto de garantizar la preservación de los valores objeto de protección del espacio y cumplir con los objetivos establecidos en el presente Plan.



## PLAN ESPECIAL DEL PAISAJE PROTEGIDO DE LOS ACANTILADOS DE LA CULATA

1. Se dará prioridad a las actuaciones encaminadas a la protección, conservación y mejora del estado de los recursos naturales y paisajísticos, con vistas a corregir afecciones actuales o impedir futuros impactos sobre los mismos.
2. Las actuaciones a desarrollar en el interior del Espacio Protegido deberán realizarse en todo caso con las menores molestias posibles para la flora y la fauna silvestres.
3. Se tendrán en cuenta los estudios realizados para establecer la incidencia de los diferentes usos y actividades sobre los hábitats, la flora y la fauna.
4. Las alteraciones de la flora y de la vegetación silvestre, así como de los componentes de la fauna silvestre, requerirán de un estudio sobre sus consecuencias en el equilibrio ecológico de las formaciones bióticas del Paisaje Protegido.
5. Para la dinamización de la economía y la conservación de la calidad del paisaje, se procurará el mantenimiento de las explotaciones existentes y la disminución de la superficie de cultivo abandonada, mediante el aumento de la productividad agrícola. Para ello, el órgano de gestión del espacio, desarrollará un programa para el fomento de la actividad vitivinícola y medidas que generen sinergias para la producción entre vecinos. Del mismo modo, se impulsará la recuperación y adecuación de canalizaciones hacia zonas de producción en zonas de uso tradicional y especial.
6. Se procurará asesoramiento y apoyo, preferentemente en la zona de uso tradicional, al mantenimiento o incorporación de prácticas agrarias mediante usos de productos y sistemas que resulten compatibles ambientalmente.
7. Se cuidará la estabilización y regeneración de los terrenos situados en vertientes, con terrazas o bancales que hayan dejado de ser conservados o se abandonen como suelos agrícolas. La estabilización y regeneración de terrenos será apoyada y promovida desde el Órgano Gestor, cuando estos terrenos se encuentren en la zona de uso tradicional o en zona de uso moderado con protección paisajística, asesorando a los propietarios sobre las vías de financiación existentes y las razones ecológicas, paisajísticas o de conservación de suelos.
8. Con el fin de evitar procesos de erosión del suelo en las zonas aterrazadas, los cultivos que en ella se establezcan no deberán implicar un laboreo continuo, se realizarán labores previas para la mejora de las cualidades del suelo, se establecerá un manejo cuidadoso y se aplicarán las medidas preventivas o correctoras para evitar su degradación.
9. De acuerdo con lo establecido en la directriz 58 incluida en las Directrices de Ordenación General de Canarias, se preverá la existencia de corredores, en suelo rústico, entre las distintas formaciones naturales existentes en el espacio, fomentando en las áreas que lo precisen las defensas mediante setos vegetales, con exclusión de vallados de fábrica, salvo en asentamientos rurales y, excepcionalmente, vinculados a explotaciones pecuarias o a determinadas instalaciones agrícolas tecnológicamente avanzadas.
10. Se deberá promover las medidas que disminuyan o eliminen los impactos paisajísticos por las infraestructuras hidráulicas, la red viaria y de transporte terrestre, y el tendido aéreo presentes en el espacio.



## PLAN ESPECIAL DEL PAISAJE PROTEGIDO DE LOS ACANTILADOS DE LA CULATA

11. Se eliminarán los impactos paisajísticos debidos a la acumulación de residuos y escombreras.
12. El Órgano de Gestión y Administración del espacio fomentará la mejora de los sistemas de saneamiento de los núcleos urbanos y las edificaciones dispersas presentes en el espacio. De este modo se impulsará la instalación, o el cambio cuando los sistemas de depuración se hayan quedado obsoletos, hacia sistemas de depuración ecológicos (filtros verdes), con aprovechamiento posterior de las aguas tratadas para regadío de explotaciones agrícolas, parques y jardines. Asimismo, se promoverá la instalación de filtros verdes en aquellas edificaciones dispersas, sin acceso a la red de saneamiento, o con fosas sépticas.
13. El Órgano de Gestión y Administración, previo acuerdo con los propietarios, deberá promover medidas de mantenimiento, restauración y conservación de los elementos de interés arquitectónico, tanto públicos como privados, del espacio, tales como las edificaciones de Viña Grande, edificaciones tradicionales situadas en el barranco Hondo, caserío de San Nicolás y el Matadero municipal del Ayuntamiento de Icod.
14. Se deberá elaborar material adecuado para la divulgación de los valores del Paisaje Protegido, se diseñará una red de senderos interpretativos autoguiados aprovechando la red de pistas y senderos del acantilado, y se mejorará y facilitará el acceso a la información para la población local y los visitantes, mediante el uso de nuevas tecnologías y aprovechando los equipamientos existentes, tanto públicos como privados, relacionados con el uso público.
15. Se atenderá al mantenimiento y difusión de aquellos itinerarios (senderos y pistas) que faciliten el disfrute y el acceso a los lugares de interés. En este sentido, además de la señalización básica del espacio protegido, se incorporará toda aquella que se estima necesaria en relación a la normativa, infraestructura, puntos de interés y posibles servicios.
16. Para la ejecución del seguimiento ecológico del estado de conservación del Paisaje, se procurará el diseño de un Programa de Seguimiento Ecológico que integre diferentes variables, tanto bióticas como abióticas, establezca umbrales de valoración, facilite el diagnóstico continuado y la comparación con otras situaciones o espacios similares. El seguimiento ecológico se utilizará como una herramienta que contribuya a la toma de decisiones y a la mejora del conocimiento sobre la estructura y funcionamiento de los ecosistemas presentes. En este sentido, se apuntan los siguientes criterios:
  - a) El sistema diseñado deberá de seleccionar indicadores objetivamente verificables, cuya fuente y que aporten información sobre el grado de cumplimiento de los objetivos ambientales planteados en el presente Plan. Este sistema deberá permitir realizar una evaluación periódica sobre la eficacia y la eficiencia de las medidas, acciones y regulaciones establecidas en el presente documento para el cumplimiento de sus objetivos.
  - b) El seguimiento se desarrollará preferentemente en las zonas en las que se constate la existencia de procesos de recuperación o mejora de condiciones naturales, así como en las afectadas por procesos de degradación o que presenten cierto riesgo de amenaza en el estado de conservación de los recursos.



## PLAN ESPECIAL DEL PAISAJE PROTEGIDO DE LOS ACANTILADOS DE LA CULATA

c) El sistema diseñado deberá seleccionar las especies consideradas indicadoras, que serán objeto de seguimiento periódico, preferentemente anual, en el que se deberá contemplar, al menos, los siguientes aspectos:

i. El control y seguimiento de las especies de flora y fauna amenazadas, en especial de aquellas que proporcionen información del funcionamiento del sistema y de las perturbaciones naturales o antrópicas diagnosticadas, de manera integrada con los sistemas de información y programas de seguimiento que han sido puestos en marcha por las diversas administraciones (proyecto SEGA, Banco de Datos de Biodiversidad...).

ii. El análisis contemplará los diversos aspectos que informen del funcionamiento ecológico, para poder realizar pronósticos y orientar la toma de decisiones, detectar cambios y poder valorar la eficacia de las medidas de conservación adoptadas hasta el momento.

d) Debe considerar específicamente el seguimiento del estado de conservación de los hábitats y especies de interés comunitario, según la Directiva 92/43/CEE, relativa a la conservación de los hábitats naturales y de la fauna y flora silvestres presentes en el espacio protegido.

e) Del mismo modo, este programa de seguimiento debe considerar específicamente el control y seguimiento de la contaminación de acuíferos por aguas residuales.

17. De acuerdo con la finalidad de protección del Paisaje, y con el objeto de realizar un control de la sostenibilidad de las actividades y usos que se desarrollan en el espacio, es necesario llevar a cabo un seguimiento de los parámetros socioeconómicos que indiquen las características, evolución y tendencia de la población. Para ello se elaborará e implementará un Programa de Seguimiento Socioeconómico. Igualmente se deberán establecer los umbrales de valoración que permitan tipificar, comparar situaciones y realizar diagnósticos continuados de los procesos, incluyendo al menos en el mismo las cuestiones relacionadas con:

a) La demografía en el espacio: variación y estructura de población, nivel de estudios, niveles de ocupación, renta per cápita...

b) Las actividades económicas desarrolladas en el interior del Paisaje Protegido. Tipos de cultivos presentes en el Espacio y seguimiento de las explotaciones ganaderas existentes (tamaño y régimen de explotación). Inventariado de las actividades de transformación y las actividades comerciales y las relacionadas con el turismo.

c) La distribución de la propiedad en el espacio.

d) Consumo de recursos (suelo, agua, pasto, energía...), redes de ocupación (canalización, viario, superficie construida, instalaciones), características de los sistemas agrícolas presentes.

e) Estimación de riesgos y posibles amenazas derivadas del uso de productos químicos en las tareas agrícolas, de incendios, de sistemas de aprovechamientos de bajo control, como el pastoreo de suelta o de corta de matorrales para alimentación del ganado, sobreexplotación del acuífero, pérdida



## PLAN ESPECIAL DEL PAISAJE PROTEGIDO DE LOS ACANTILADOS DE LA CULATA

de biodiversidad, incidencia de las diversas actividades en el Paisaje, desarrollo del uso público...

18. De acuerdo con los objetivos del espacio se desarrollará un sistema de seguimiento y evaluación de la gestión realizada donde se valore el grado de cumplimiento de los objetivos de gestión establecidos en el presente Plan. En relación con el mismo se desarrollará un programa de seguimiento de la gestión de carácter participativo donde se valore la influencia de la gestión en las condiciones socioeconómicas y ambientales de la población local.

19. Se adoptarán las medidas apropiadas, respecto a los hábitats y especies que han motivado la designación del espacio como Lugar de Importancia Comunitaria, tal y como se establece en la Directiva 92/43/CEE, relativa a la conservación de los hábitats naturales y de la fauna y flora silvestres, prestando especial atención a lo establecido en su artículo 6. Tales como:

a) Reevaluación de los criterios de la Etapa I del Anexo 3 de la Directiva 92/43/CEE, para cada uno de los hábitats y especies de interés comunitario presentes en el Acantilado de la Culata.

b) Reestablecimiento, en su caso, al estado de conservación favorable de cada uno de los hábitats y especies de interés comunitario, presentes en el espacio protegido.

c) Evaluación, en su caso, de la importancia respecto a su área de distribución natural, de las poblaciones de las especies recogidas en el anexo IV de la Directiva 92/43/CEE, las cuales requieren una protección estricta.

d) Categorización de las actividades humanas llevadas a cabo en la actualidad, en compatibles, incompatibles, necesarias o neutras, según afecten al estado de conservación de los hábitats y especies de importancia comunitaria, y a la integridad del Lugar de Importancia Comunitaria.

e) Seguimiento del estado de conservación de los hábitats y especies de interés comunitario, presentes en el espacio protegido.

20. Se promoverá el establecimiento de medidas adecuadas para garantizar la seguridad de la población y los visitantes evitando situaciones de riesgos o potencial peligro, y estableciendo medidas de emergencia ante eventuales catástrofes. Concretamente y con motivo de celebraciones festivas como Los Hachitos de Icod de los Vinos, a fin de garantizar conjuntamente la seguridad de los visitantes y la conservación de los recursos naturales, se deberán establecer puntualmente los dispositivos necesarios de ordenación y vigilancia.

21. De acuerdo con lo establecido en la directriz 41 incluida en las Directrices de Ordenación General de Canarias desde la administración del espacio se establecerán las medidas para fomentar el sistema de depósito, devolución y retorno de envases, prestando una especial atención a los que se utilizan en la hostelería, la restauración y el catering, siendo muy aconsejable el fomento de este sistema en las bodegas asociadas a las explotaciones del espacio. Así mismo, deberán de promoverse medidas que estimulen la separación de residuos entre la población local y los visitantes.



## PLAN ESPECIAL DEL PAISAJE PROTEGIDO DE LOS ACANTILADOS DE LA CULATA

22. Para la erradicación de la caza furtiva y la captura de passeriformes, se incrementará la vigilancia, aplicando las sanciones correspondientes, y se realizará un seguimiento del número de denuncias o infracciones impuestas en el espacio. Al mismo tiempo, se deberá desarrollar un programa de educación ambiental con escolares y con la población local en general.

23. Se promoverán medidas de control de las poblaciones de especies alóctonas presentes en el acantilado para disminuir las amenazas existentes sobre la flora y la fauna autóctona.



## PLAN ESPECIAL DEL PAISAJE PROTEGIDO DE LOS ACANTILADOS DE LA CULATA

### TÍTULO VII: VIGENCIA Y REVISIÓN

#### Artículo 89. Vigencia

1. En cumplimiento del artículo 51 del Reglamento de Procedimientos de los instrumentos de ordenación del sistema de planeamiento de Canarias<sup>5</sup>, el Plan Especial de Acantilados de la Culata entrará en vigor con la íntegra publicación de su normativa en el Boletín Oficial de Canarias, sin perjuicio de la publicación del acuerdo de aprobación definitiva.

2. Tendrá una vigencia indefinida, mientras no se revise o modifique el documento. No obstante, se recomienda comenzar su revisión a los cinco años de su entrada en vigor de forma que pueda evaluarse el grado de cumplimiento de los objetivos previstos, salvo que, por circunstancias sobrevenidas deba hacerse con antelación.

#### Artículo 90. Revisión y modificación

1. La revisión o modificación del Plan se regirá por lo previsto en los artículos 45 y 46 del Texto Refundido

2. Las determinaciones contenidas en este documento podrán variar mediante su revisión o modificación, ambos actos se someterán al mismo procedimiento de trámite y aprobación que el propio Plan.

3. Se entiende por revisión la adopción de nuevos criterios con respecto a la estructura general del territorio o a la zonificación, motivada por la elección de un modelo territorial distinto, o por la aparición de circunstancias sobrevenidas que incidan sustancialmente, afectando a la aplicación de las determinaciones de ordenación del Plan o que imposibiliten la consecución de los objetivos previstos por circunstancias sociales, económicas o ecológicas no previstas. También se considera una causa para iniciar un proceso de revisión el iniciar este proceso en las Normas de Conservación del Sitio de Interés Científico de Interián, con el objetivo de coordinar y unificar la planificación y gestión de ambos espacios.

4. Se considera modificación toda alteración de las determinaciones del Plan que conlleve algún cambio aislado y puntual en la zonificación o en elementos concretos del Plan.

---

<sup>5</sup> aprobado por decreto 55/2006, de 9 de mayo (BOC nº 104 de 31 de mayo de 2006).



## PLAN ESPECIAL DEL PAISAJE PROTEGIDO DE LOS ACANTILADOS DE LA CULATA

### **DISPOSICIÓN TRANSITORIA ÚNICA**

En tanto no se apruebe el proyecto relativo a la implantación de un sistema de transporte terrestre tipo funicular y que justifica la delimitación de un corredor de Zona de Uso Especial-Suelo Rústico de Protección de Infraestructuras que se define en los Artículo 14 y Artículo 25 del presente Plan Especial, el régimen de usos aplicable a dicho ámbito territorial es el correspondiente al de la Zona de Uso Moderado-Suelo Rústico de Protección Paisajística en el que se inserta el resto de la colada histórica de Garachico, y que se recoge en el Artículo 38 de este texto normativo.



## PLAN ESPECIAL DEL PAISAJE PROTEGIDO DE LOS ACANTILADOS DE LA CULATA

### ANEXO PRIMERO: DEFINICIÓN DE USOS Y ACTIVIDADES.

#### 1. USOS MEDIOAMBIENTALES

1. Son usos medioambientales aquellos que suponen el ejercicio sobre el territorio de actividades cuyo fin es la conservación y conocimiento de los recursos naturales. Para que una actividad se adscriba a esta categoría de usos, debe ser ejercida por personal al servicio o bajo el control de la Administración Pública.

2. El ejercicio de actividades e intervenciones adscritas a usos medioambientales no pueden suponer alteraciones significativas de las condiciones naturales del territorio (salvo las imprescindibles para evitar procesos destructivos sobre los recursos). La admisibilidad de estos usos no implica la ejecución de obras de movimiento de tierras, de instalaciones, de viario o de edificación; como criterio general, el uso de los espacios adaptados artificialmente (especialmente edificios) en cuyo interior se desarrollen actividades medioambientales será dotacional (en la categoría que corresponda).

3. Los usos medioambientales se pormenorizan en las siguientes categorías de 2º que a su vez comprenden los grupos de actividades que se resumen en la siguiente tabla:

| Usos pormenorizados 2º grado | Grupos de actividades   |
|------------------------------|---|
| Conservación medioambiental  | vigilancia ambiental<br>limpieza y medidas de corrección de impactos<br>extinción de incendios<br>silvicultura de protección<br>silvicultura de conservación<br>cambio de especies<br>Repoblación<br>control de poblaciones |
| Investigación científica     |   |
| Educación ambiental          | interpretación de la naturaleza<br>educación en la naturaleza   |

#### 1.1. Usos de conservación medioambiental

1. Entre los usos de conservación medioambiental se incluyen todas las actividades que tienen por objeto el mantenimiento de los elementos bióticos y abióticos del medio, así como de los procesos ecológicos, sea en su estado original o de forma compatible con su aprovechamiento.

2. Se consideran parte de esta categoría los siguientes grupos de actividades:

- i. Las de vigilancia ambiental.
- ii. Las de limpieza y adopción de medidas de corrección de impactos.
- iii. Las de extinción de incendios, así como cualesquiera que, con carácter de emergencia, se realicen ante catástrofes naturales.



## PLAN ESPECIAL DEL PAISAJE PROTEGIDO DE LOS ACANTILADOS DE LA CULATA

- iv. Las de silvicultura de protección, entendida como el ejercicio de diversas técnicas de tratamiento sobre las masas forestales con la finalidad de disminuir los riesgos de incendios y de aparición de plagas y enfermedades.
- v. Las de silvicultura de conservación, similares a las anteriores, pero cuyo fin es, principalmente, la mejora de las masas forestales mediante el incremento de su madurez y diversidad.
- vi. Las de cambio de especies: aquellas que se realizan sobre las masas vegetales y consisten en el cambio de especies alóctonas por autóctonas, o de autóctonas fuera de su óptimo climático por autóctonas en su óptimo climático.
- vii. Las de repoblación: consistentes en la introducción de especies arbóreas o arbustivas en su entorno climático, seleccionadas con criterios ecológicos, a fin de recuperar espacios deteriorados. Excepcionalmente, se admitirá dentro de la categoría de conservación el uso de otras especies, siempre que se justifique suficientemente su idoneidad.
- viii. Las de control de poblaciones de animales o plantas que se encuentran fuera de su óptimo ecológico.

### 1.2. Usos científicos sobre los recursos naturales

1. Entre los usos científicos sobre los recursos naturales se incluyen las actividades relacionadas directa y exclusivamente con la investigación, control, análisis y estudio de los recursos naturales, así como todas aquéllas que empleen el medio únicamente para profundizar en su conocimiento.

2. El ejercicio de las actividades científicas incluidas en esta categoría apenas debe precisar de intervenciones sobre el medio, en tanto se limita a la observación y, en su caso, a la recolección de unos pocos especímenes o muestras; sin embargo, cuando sea estrictamente necesario, podrán admitirse intervenciones de media intensidad (perforaciones, vallados, etc.) siempre que, a la finalización de las investigaciones, se restituya el territorio afectado.

3. En esta categoría se encuentran comprendidas actividades tales como las de cartografía, fotografía y elaboración de mapas e inventarios, experimentación y modelización sobre el aprovechamiento de los recursos a escalas reducidas, observación y control astronómicos, estudios e investigaciones geológicas, sobre la vegetación, sobre la fauna, sobre el clima, etc.

### 1.3. Usos de educación ambiental

1. Entre los usos de educación ambiental se incluyen las actividades relacionadas directa y exclusivamente con fines formativos e informativos sobre la naturaleza y el uso sostenible de sus recursos. Se distinguen dos grupos básicos de actividades:

2. Las de interpretación de la naturaleza: que consisten en el simple disfrute del espacio natural, normalmente de forma autónoma, recibiendo la información mínima para satisfacer la curiosidad de un ciudadano medio.



## PLAN ESPECIAL DEL PAISAJE PROTEGIDO DE LOS ACANTILADOS DE LA CULATA

3. Las de educación en la naturaleza: que implican la dirección por personal cualificado y la organización de los participantes en grupos según un programa ajustado a la finalidad didáctica. Por las características de estas actividades es frecuente que su ejercicio se combine con otras distintas; en tal sentido, se incluirán en este grupo las actividades que, aún comprendiendo otras complementarias, vengan recogidas en su integridad en un programa específico de educación ambiental aprobado por la Administración Pública. Incluimos dentro de esta categoría las actividades de información y divulgación del espacio.

## 2. USOS RECREATIVOS

1. Son usos recreativos aquellos que se concretan en la realización de actividades de ocio y esparcimiento.

2. El Plan Especial distingue los siguientes grupos de 2º y 3º nivel según el grado de transformación del territorio, que se relacionan en la siguiente tabla:

| Usos pormenorizados 2º grado              | Grupos de actividades  |
|---|--|
| Usos recreativos en espacios no adaptados | Esparcimiento elemental<br>Esparcimiento con equipo ligero<br>Esparcimiento con vehículos de motor<br>Esparcimiento elemental con asistencia de público                                  |
| Usos recreativos en espacios adaptados    | Áreas recreativas y miradores<br>Instalaciones recreativas<br>Áreas de acampada  |
| Usos recreativos en espacios edificados   | Edificios recreativos aislados de pequeña dimensión<br>Edificios recreativos de pequeña dimensión<br>Edificios recreativos de media dimensión<br>Edificios recreativos de gran dimensión |
| Usos en complejos recreativos             |  |

3. Los espacios recreativos pueden ser adscritos a una categoría dotacional cuando cumplan las condiciones que, para dicha categoría concreta quedan establecidas en el presente Plan. De otra parte, tales espacios pueden, a su vez, calificarse como usos turísticos cuando forman parte de recintos sometidos a unidad de explotación en los cuales existen inmuebles de alojamiento turístico.

### 2.1. Usos recreativos en espacios no adaptados

1. Comprenden actividades que se desarrollan de forma temporal sobre ámbitos territoriales cuyo destino principal es otro (normalmente, uno propio del suelo rústico), con el cual son compatibles ya que, una vez que finalizan las actividades de recreativas, no deben quedar vestigios significativos de las mismas.

2. Cabe distinguir al menos tres niveles en esta categoría, según la intensidad con que se realizan estas actividades recreativas:

- i. Esparcimiento elemental: comprende las actividades para cuyo ejercicio no se emplean animales, medios, accesorios o cualquier equipo complementario y se realizan individualmente o en pequeños grupos. Así pues, se incluyen, entre otras, el senderismo y el paseo, el reposo, reuniones, pasar la noche al raso sin tienda de campaña, etc.



## PLAN ESPECIAL DEL PAISAJE PROTEGIDO DE LOS ACANTILADOS DE LA CULATA

ii. Esparcimiento con equipo ligero: comprende las actividades en cuyo ejercicio se emplean animales, medios, accesorios o cualquier equipo complementario, siempre de tipo ligero y no motorizado. No formarán parte de esta categoría las actividades recreativas organizadas en grandes grupos y/o con asistencia de público no participante. Así pues, se incluyen, entre otras, la monta de animales, cicloturismo, acampada, vuelo de personas (parapente, ala delta, etc.) y de objetos (cometas, aerodelismo), y escalada. Dentro de esta categoría no se incluye la caza que, pese a su marcado carácter recreativo se adscribe a los usos productivos.

iii. Esparcimiento con vehículos de motor: comprende las actividades deportivas o de ocio, realizadas individualmente o en pequeños grupos y sin asistencia de público no participante, para cuyo ejercicio se utilizan vehículos a motor. Se incluyen, por tanto, la circulación de automóviles o motocicletas a campo traviesa o por viarios no asfaltados (salvo de vehículos que se estén empleando en actividades agrícolas, forestales, de conservación de la naturaleza o de ejecución de obras permitidas, de características apropiadas a su función), pruebas, entrenamientos y/o ejercicios de habilidad, velocidad, resistencia o análogas con vehículos de motor tanto a campo traviesa como en cualquier viario, incluso pavimentado, la navegación en vehículos acuáticos con motor (incluyendo la pesca deportiva), vuelo de personas en aparatos con motor, etc.

iv. Esparcimiento elemental con asistencia de público: comprende cualesquiera de las actividades incluidas en alguno de los niveles anteriores cuando se ejercen de forma organizada como espectáculo público. El ejercicio de este nivel de usos de esparcimiento implica necesariamente la admisibilidad en el ámbito territorial concreto del nivel de actividad correspondiente sin público.

### 2.2. Usos recreativos en espacios adaptados

1. Comprenden actividades que se desarrollan en áreas que, si bien han sido preparadas para acoger permanente o habitualmente su ejercicio, se mantienen relativamente poco transformadas respecto al entorno natural.

2. Se incluyen las áreas recreativas y miradores del espacio vinculados a las actividades de uso público, así como las instalaciones recreativas vinculadas a la exposición de cultivos agrícolas tradicionales y las áreas de acampada (no campamentos de turismo).

3. En el presente Plan no se incluyen como usos recreativos en espacios adaptados las instalaciones recreativas (zoológicos, exhibición de animales y/o plantas) y centros ecuestres, que se incluyen en la definición de complejos recreativos, así como las instalaciones para prácticas deportivas al aire libre (pequeños campos de golf, tiro al plato, tiro con arco, o campos de fútbol) que se consideran instalaciones deportivas abiertas.

### 2.3. Usos recreativos en espacios edificados

1. Comprenden actividades que se ejercen mayoritariamente en el interior de edificaciones sin requerir la vinculación de grandes superficies de suelo. En esta



## PLAN ESPECIAL DEL PAISAJE PROTEGIDO DE LOS ACANTILADOS DE LA CULATA

categoría se incluyen, entre otros, pabellones deportivos, recintos feriales, salas de espectáculos, casinos y salas de juego, discotecas y salas de fiestas, etc.

2. En esta categoría caben todas las intervenciones necesarias para la construcción del edificio y la adecuación de la parcela, dentro de los límites dimensionales que establezca el planeamiento; a tales efectos, cabe distinguir, al menos, los siguientes niveles dentro de esta categoría:

i. Edificios recreativos aislados de pequeña dimensión: entendiéndose como tales los que se disponen normalmente en suelos rústicos, con altura máxima de dos plantas sobre las rasantes naturales del terreno y superficie edificada total menor de 500 m<sup>2</sup>.

ii. Edificios recreativos de pequeña dimensión: los que se disponen normalmente en áreas urbanizadas, integrados en las tramas y formando parte de edificios con otros usos, siempre que la superficie construida accesible por el público no sea mayor de 1.000 m<sup>2</sup> ni tenga una capacidad superior a 500 personas.

iii. Edificios recreativos de media dimensión: aquellos cuya superficie construida accesible por el público no sea superior a 5.000 m<sup>2</sup> ni tengan una capacidad de número de asistentes mayor a 1.000 personas.

iv. Edificios recreativos de gran dimensión: los que superen cualesquiera de los límites del apartado anterior, cumpliendo los requisitos de esta categoría.

### 2.4. Usos en complejos recreativos

1. Son los propios de instalaciones que, por sus dimensiones de suelo o edificadas, singularidad de su destino o capacidad de acogida de asistentes, no se incluyen en ninguna de las categorías anteriores.

2. En esta categoría de uso se incluyen, entre otros, los parques de atracciones, parques acuáticos, parques temáticos no relacionados con usos rústicos, hipódromos, canódromos, velódromos o similares no techados, complejos deportivos o clubes de gran dimensión, campos de golf, circuitos de karting, circuitos deportivos para vehículos a motor, etc.

### 3. USOS DE EQUIPAMIENTOS Y DOTACIONES

1. Tienen uso de equipamiento y/o dotacional los espacios destinados a la prestación de servicios que han alcanzado un carácter básico en nuestra sociedad, tales como la educación, la formación cultural y física, la seguridad, etc. La diferencia más significativa entre estas actividades y otras de prestación de servicios radica en que las primeras son consideradas socialmente como necesidades básicas que todo ciudadano debe poder satisfacer sin pagarlas individualizadamente.

2. El Plan Especial distingue, dentro de los usos de equipamiento y dotacionales, los siguientes grupos de 2º nivel y usos pormenorizados, que se relacionan en la siguiente tabla:



## PLAN ESPECIAL DEL PAISAJE PROTEGIDO DE LOS ACANTILADOS DE LA CULATA

| Usos 2º nivel         | Usos pormenorizados 1º nivel  | Usos pormenorizados 2º nivel   |
|-----------------------|---|--|
| Educativos            | Docente general<br>Formación profesional  | No se establecen   |
| Usos Culturales       | Centro cultural<br>Auditorio<br>Centro de espectáculos lucrativos                     | No se establecen   |
| Usos Sanitarios       | Hospitales<br>Clínicas<br>Centros de Salud<br>Centros médicos                         | No se establecen   |
| Usos Asistenciales    | Residencias de ancianos y<br>centros geriátricos<br>Guarderías<br>Centros de acogida  | No se establecen   |
| Usos Deportivos       | Instalaciones deportivas abiertas<br>Instalaciones deportivas cubiertas               | No se establecen   |
| Usos de Esparcimiento | Espacio libre público   | Parque urbano<br>Plaza<br>Jardín y área de juego<br>Zona verde de protección |
|                       | Esparcimiento en espacios adaptados   | Locales de ocio<br>Instalaciones recreativas abiertas                        |
| Usos Institucionales  | Oficinas de la Administración Pública<br>Servicios de seguridad<br>Correos y análogos | No se establecen   |
| Otros Equipamientos   | Centros de culto<br>Cementerios<br>Instalaciones de apoyo productivo                  | No se establecen   |

### 3.1. Uso educativo

Comprende aquellos inmuebles (tanto las edificaciones como las parcelas) que se destinan de forma permanente a la formación de la población mediante la impartición de enseñanzas regladas en el marco vigente. Formarán parte de esta categoría, por tanto, todos los centros con homologación oficial, sean públicos o privados.

### 3.2. Uso cultural

Comprende los inmuebles destinados de forma permanente a la conservación y transmisión de la cultura, tales como bibliotecas, museos, salas de exposición, casas de la cultura, auditorios, etc.

### 3.3. Uso sanitario

Comprende aquellos inmuebles destinados a la prestación de asistencia médica y quirúrgica, en régimen ambulatorio o con hospitalización. Sin perjuicio de una mayor precisión reguladora a través de disposiciones sectoriales, se incluirán centros sanitarios privados, pero no consultas médicas privadas en despachos profesionales.

### 3.4. Uso asistencial

1. Se incluyen en esta categoría los inmuebles destinados a la prestación de servicios sociales no específicamente sanitarios a la ciudadanía en general o grupos específicos de la población (centros de la tercera edad, casas-cuna, de acogida o de beneficencia, guarderías, centros de rehabilitación, etc.).



## PLAN ESPECIAL DEL PAISAJE PROTEGIDO DE LOS ACANTILADOS DE LA CULATA

2. Sólo se admitirán bajo esta calificación espacios de titularidad privada cuando hayan sido homologados por la Administración competente.

### 3.5. Uso deportivo

1. Se incluyen en esta categoría los espacios en que se disponen instalaciones para la práctica del deporte por los ciudadanos o el desarrollo de su cultura física.

2. No se considerarán de uso dotacional sino de esparcimiento, aquellas instalaciones deportivas de titularidad privada (clubes deportivos, campos de golf, gimnasios, etc.) ni las que, aun siendo públicas, se destinen a la exhibición como espectáculo público del ejercicio deportivo profesional.

### 3.6. Uso de esparcimiento

1. Comprende aquellos espacios libres (sin apenas edificación) de titularidad pública y que tienen como fin permitir el libre acceso a la población para que realice actividades de descanso, relación con los demás, juego y paseo, así como aquellos espacios adaptados para la realización de actividades de ocio y esparcimiento y que, por sus características o carácter de negocio privado, no se adscriben a los usos culturales o deportivos.

2. El Plan Especial establece condiciones de admisibilidad diferenciadas respecto a los usos pormenorizados de 1<sup>er</sup> nivel, para los que además se establece un listado de usos pormenorizados de 2<sup>o</sup> nivel, ya relacionados en la tabla de usos pormenorizados de este apartado.

i. Espacio libre público: aquellos terrenos (sin apenas edificación) de titularidad pública y cuyo fin es permitir el libre acceso a la población para que realice actividades de descanso, relación con los demás, juego y paseo.

ii. Esparcimiento en espacios adaptados: comprende aquellas edificaciones destinadas a la realización de actividades de ocio y esparcimiento y que, por sus características o carácter de negocio privado, no se adscriben a los usos culturales o deportivos.

### 3.7. Usos institucionales

1. Comprende aquellas instalaciones donde se desarrollan los usos pormenorizados que se definen a continuación:

i. Oficinas de la Administración Pública: el uso propio de los espacios en que se desarrollan las actividades de gestión de los asuntos públicos y de atención al ciudadano sobre éstas, tales como el Ayuntamiento, Juzgado, etc.

ii. Servicios de seguridad: el uso propio de las dependencias en que se concentran servicios destinados a asegurar la salvaguarda de las personas y los bienes.

iii. Correos y análogos.



## PLAN ESPECIAL DEL PAISAJE PROTEGIDO DE LOS ACANTILADOS DE LA CULATA

### 3.8. Otros equipamientos

1. Comprende los espacios que, pudiendo estar incluidos dentro de la categoría de usos de equipamientos y dotacionales, no tengan cabida en ninguno de los grupos anteriores de usos pormenorizados.

2. El Plan Especial establece condiciones de admisibilidad diferenciadas respecto a los siguientes usos pormenorizados de otros equipamientos:

i. Centro de culto: espacio dedicado permanente y principalmente a la celebración de cultos y servicios religiosos, siempre que el acceso al mismo sea libre y gratuito para todos los ciudadanos; no se incluirán los edificios administrativos de las instituciones eclesiales (uso oficinas), los espacios pertenecientes a Iglesias en los que se presten servicios dotacionales (que se adscribirán a la categoría correspondiente de este uso, si cumplen las condiciones establecidas para la misma), los seminarios (dotacional educativo) o los monasterios y conventos (residenciales).

ii. Cementerio: espacio destinado al enterramiento e incineración de restos humanos.

iii. Instalación de apoyo productivo: espacio de titularidad pública en el que se disponen instalaciones y se ejercen actividades para contribuir a la mejora y mantenimiento de actividades productivas debido al interés general o a su situación de desventaja en el mercado, tales como casas de la miel y el queso, bodegas, centros de investigación agraria, granjas experimentales.

### 4. USOS DE INFRAESTRUCTURAS

1. Los usos de infraestructuras son los propios de los espacios ocupados por instalaciones materiales que proveen servicios básicos para la organización del territorio en su conjunto, como las comunicaciones, abastecimientos, etc., y necesarios para el desarrollo del resto de los usos. Las infraestructuras de cada categoría de servicio, más aun que las de equipamientos, se disponen sobre el territorio en redes jerarquizadas.

2. Los usos de infraestructuras se pormenorizan en categorías según el tipo de servicios que prestan; así pues, cada categoría incluye los elementos que han de conformarse en, al menos, una red de prestación de servicios (algunas categorías implican más de una red).

3. El Plan Especial distingue, dentro de los usos de infraestructuras, las categorías de 2º y 3º nivel que se relacionan en la siguiente tabla:

| Usos pormenorizados 2º grado | Usos pormenorizados 3º grado  |
|------------------------------|---|
| Infraestructuras hidráulicas | Extracción de agua subterránea<br>Tomaderos<br>Grandes infraestructuras de almacenamiento<br>Estanques<br>Depósito regulador<br>Estaciones de tratamiento<br>Conducciones de transporte<br>Conducciones agrícolas |



## PLAN ESPECIAL DEL PAISAJE PROTEGIDO DE LOS ACANTILADOS DE LA CULATA

|  |   |
|--|---|
|  | Conducciones urbanas<br>Conducciones de aguas depuradas   |
| Infraestructuras de saneamiento                    | Fosas sépticas<br>Alcantarillado<br>Colectores generales<br>Depuradoras   |
| Infraestructuras de energía                        | Generador eléctrico<br>Líneas de transporte<br>Líneas de distribución<br>Líneas de conexión<br>Subestación de transformación<br>Centro de transformación<br>Transformadores |
| Infraestructuras de comunicación                   |   |
| Infraestructuras de tratamiento de residuos        |   |
| Infraestructuras viarias y de transporte terrestre |   |

### 4.1. Infraestructuras hidráulicas

Comprende aquellos elementos cuya finalidad es la extracción, producción, tratamiento, almacenamiento y distribución de agua.

### 4.2. Infraestructuras de saneamiento

Comprende aquellos elementos cuya finalidad es la recogida, tratamiento y evacuación de aguas.

### 4.3. Infraestructuras de energía

Comprenden los elementos destinados a la producción, transformación, acumulación, transporte y distribución de electricidad, incluyendo las instalaciones y equipos complementarios para su correcto funcionamiento y seguridad.

### 4.4. Infraestructuras de telecomunicación

Incluyen aquellas infraestructuras destinadas a la emisión, transmisión o recepción de signos, señales, escritos, imágenes, sonidos o información de todo tipo por hilo, radioelectricidad, medios ópticos u otros sistemas electromagnéticos.

### 4.5. Infraestructuras de tratamiento de residuos

Son las que se destinan a la gestión, tratamiento, reciclado, reutilización, recuperación, o eliminación de los residuos (salvo las de saneamiento), mediante los métodos más adecuados para limitar sus impactos sobre el medio ambiente.

### 4.6. Infraestructuras viarias y de transporte terrestre

1. Son los espacios construidos para que sobre ellos se produzca la circulación o movimientos de personas, animales o vehículos, y servir de acceso al resto de usos del territorio. Formarán parte de esta categoría de uso el propio elemento soporte de circulación, los elementos funcionales vinculados (obras de fábrica, puentes, túneles, así como los espacios para estacionamiento, auxilio, urgencias, pesaje, estaciones de pasajeros, intercambiadores modales, etc.) y las franjas de terreno de dominio público vinculadas al viario y a los canales de transporte.



## PLAN ESPECIAL DEL PAISAJE PROTEGIDO DE LOS ACANTILADOS DE LA CULATA

2. Todas estas infraestructuras han de ser de titularidad pública; por tanto, un viario privado formará parte del uso de los terrenos sobre los que discurra y a los cuales sirva.

3. El Plan establece condiciones de admisibilidad diferenciadas respecto a los siguientes usos pormenorizados de viario:

i. Autopista: vía destinada a la circulación exclusiva y rápida de vehículos en altas intensidades de tráfico, según las condiciones de la legislación de carreteras.

ii. Carretera: viario para la circulación preferente de vehículos, comprendiendo las categorías restantes de la legislación vigente de carreteras.

iii. Calle urbana: viario cuya función principal es canalizar el tránsito hacia las actividades urbanas a las que dan servicio y acceso, formando la trama urbana de un núcleo de población.

iv. Calle peatonal: viario de las tramas urbanas o rurales de características adecuadas a su uso peatonal y en los que no se permite la circulación de vehículos a motor o se restringe a servicios públicos, periodos limitados o a situaciones excepcionales.

v. Camino: vía que discurre por suelos rústicos, permite un nivel de circulación vehicular controlado y local, y forma parte de la malla principal desde la cual se organizan los accesos a los usos rústicos del territorio.

vi. Aparcamiento: espacios construidos y/o adaptados para que en ellos permanezcan estacionados vehículos particulares. No se incluyen los espacios similares que se incluyen en el grupo de las infraestructuras de transporte. El Plan establece condiciones de admisibilidad diferenciadas respecto a los siguientes usos pormenorizados de aparcamiento:

vii. Aparcamiento.

viii. Aparcamiento colectivo privado.

ix. Aparcamiento cerrado público.

x. Aparcamiento público al aire libre.

Transporte: espacios construidos y/o adaptados para que en ellos permanezcan estacionados vehículos de transporte, mientras están fuera de servicio, en reparación y conservación o en situación de espera y admisión de viajeros o de carga de mercancías previamente al inicio de los viajes. El Plan establece condiciones de admisibilidad diferenciadas respecto a los siguientes usos pormenorizados de transporte:

Instalación para el transporte público: espacios acotados, con acceso directo desde la vía pública pero separados de ésta, en los que se disponen las paradas de vehículos terrestres de transporte público de viajeros.



## PLAN ESPECIAL DEL PAISAJE PROTEGIDO DE LOS ACANTILADOS DE LA CULATA

Estación de suministro y lavado de vehículos: espacio acotado con acceso directo desde un viario cuya función principal es el suministro de carburante a los vehículos, si bien pueden incluir servicios complementarios (lavado y reparaciones elementales de los vehículos, servicio de grúa, bar-cafetería, venta al pormenor de pequeños artículos, etc.), siempre que la mayor parte de la parcela esté ocupada por los surtidores de combustible y las áreas de maniobra vinculadas a éstos.

### 5. USOS PRIMARIOS

1. Son usos primarios aquellos que suponen el ejercicio de actividades de aprovechamiento de los recursos del territorio, produciendo bienes que no requieren de procesos de transformación - salvo de importancia mínima- para su consumo, o para servir de insumos a actividades industriales.

2. Estos usos son propios del territorio rústico o del medio marino y se pormenorizan en las siguientes categorías de segundo grado:

| Usos pormenorizados 2º grado | Grupos de actividades   |
|------------------------------|---|
| Forestales                   | Obtención de madera para uso industrial<br>Recolección de varas, plantas medicinales o similares<br>Aprovechamiento apícola   |
| Agrícolas                    | Mantenimiento de cultivos<br>Uso tradicional<br>Agricultura intensiva sin cubrición<br>Agricultura intensiva con cubrición  |
| Ganaderos                    | Pastoreo extensivo<br>Ganadería estabulada familiar<br>Ganadería estabulada artesanal<br>Ganadería estabulada de carácter industrial<br>Guarda de animales domésticos |
| Extractivo-mineros           |   |
| Cinegéticos                  | Actividad cinegética con fines recreativos<br>Control de poblaciones  |

#### 5.1. Usos forestales

Los usos forestales incluyen las actividades que se relacionan directamente con el aprovechamiento de los recursos de los bosques. Se consideran parte de esta categoría los siguientes grupos de actividades:

- i. Las encaminadas a la obtención de madera para uso industrial mediante su transformación en aserradero en diversos productos (rollizo, viga, tablón, etc.). No forma parte del uso forestal el aprovechamiento de la madera procedente de actividades de conservación medioambiental.
- ii. Las de recolección de pinocha, leñas, horquetas, varas, zujes y horquilletas, plantas medicinales, setas o similares.
- iii. Las de aprovechamiento apícola, entendiéndose como tales la colocación de colmenas para producción de miel de flores silvestres, sin otras instalaciones.

#### 5.2. Usos agrícolas

Comprenden el conjunto de labores destinadas a la puesta en cultivo y explotación del suelo con la finalidad de producción de especies vegetales. La



## PLAN ESPECIAL DEL PAISAJE PROTEGIDO DE LOS ACANTILADOS DE LA CULATA

clasificación de los usos agrícolas según las intervenciones de transformación que suponen establecen los siguientes niveles de actividades:

- i. Mantenimiento de cultivos: corresponde al ejercicio de la actividad agrícola en terrenos ya preparados para el desarrollo de este uso en forma tradicional y con intensidad moderada. Lleva aparejadas como intervenciones propias sólo las de remoción de ejemplares de la flora y la fauna silvestre dentro de las áreas de cultivo y siempre que no sean objeto de protección y las de plantación y recolección de cultivos.
- ii. Uso Tradicional: implica un ejercicio más intenso de las actividades agrícolas, entendiéndose intervenciones propias de este nivel, además de las anteriores, las de abancalamiento, siempre que las obras se adapten a las características del entorno (materiales, altura de muros, superficie de huertas, etc.), las de vallado (también con las características del entorno) y las de ampliación de viarios, instalaciones y edificaciones existentes hasta los límites justificados por las necesidades agrícolas.
- iii. Agricultura intensiva sin cubrición: corresponde a un ejercicio más intenso de la actividad agrícola en el que, para potenciar su productividad, se admite en general una mayor intensidad en las obras e intervenciones vinculadas, si bien los planes, en cada caso, precisarán éstas y sus condiciones de ejecución. En este nivel de uso no se permite el empleo generalizado de sistemas de cubrición de cultivos (invernaderos) a fin de lograr el mantenimiento de la calidad del paisaje agrícola.
- iv. Agricultura con cubrición: es el último nivel previsto en cuanto a la intensidad del uso agrícola; las intervenciones propias son las mismas que en el caso anterior, diferenciándose en que se permite la cubrición de los cultivos, con las condiciones y proporción que sean establecidas por los respectivos planes de ordenación.

### 5.3. Usos ganaderos

Comprenden el conjunto de actividades destinadas a la guarda, cuidado, alimentación, reproducción, cría, engorde y explotación de animales domésticos, tanto si se realizan en corrales e instalaciones especializadas, como en régimen de pastoreo.

La clasificación de los usos ganaderos se realiza en función de las intervenciones de transformación que implican, surgiendo los siguientes niveles:

- i. Pastoreo extensivo: cuando la actividad se desarrolla mayoritariamente en el campo abierto, permitiendo a los animales desplazarse por amplias zonas y alimentarse de los pastos naturales, sin perjuicio de que se recojan en rediles.
- ii. Ganadería estabulada familiar: este nivel de uso se considera compatible con carácter general en las fincas de cultivo e incluso con las viviendas emplazadas en ámbitos rústicos. La unidad productiva familiar desarrolla en el interior de cada finca actividades de aprovechamiento ganadero con una cabaña limitada. Este uso tiene asociadas como intervenciones propias las de los usos agrícolas tradicionales, así como obras de instalación y edificación, siempre que su objeto, características y



## PLAN ESPECIAL DEL PAISAJE PROTEGIDO DE LOS ACANTILADOS DE LA CULATA

dimensiones se limite estrictamente a las necesidades de las actividades ganaderas.

iii. Ganadería estabulada de carácter artesanal: se entienden, en principio, adscribibles a esta categoría las instalaciones en que se superen las 10 cabezas en el caso de explotaciones de bovino o 5 madres en el de porcino (o, si cuentan con ambas cabañas, que la suma del doble del número de cerdas madres más cabezas bovinas sea superior a 10). Las intervenciones asociadas a este nivel de uso son las mismas que las del anterior, si bien pueden ser de mayor dimensión. Para especies distintas a las de bovino y porcino, se aplicarán las equivalencias correspondientes en UGM.

iv. Ganadería estabulada de carácter industrial: en este nivel de uso el ejercicio de la ganadería tiene carácter exclusivo o muy predominante en la instalación, la cual, por otra parte, ha de estar sometida a unas exigencias mucho mayores de funcionamiento. En tanto los planes competentes no establezcan otros parámetros distintos, el PIOT adscribe a este nivel cualquier instalación en que se superen las 76 cabezas en el caso de explotaciones de bovino o 38 madres en el de porcino (o, si cuentan con ambas cabañas, que la suma del doble del número de cerdas madres y cabezas bovinas sea superior a 76). Para especies distintas a las de bovino y porcino, se aplicarán las equivalencias correspondientes en UGM.

v. Guarda de animales domésticos: se califican con tal nivel las fincas en que se guardan animales que no se destinan al aprovechamiento de sus productos, sino a otros fines tales como compañía de seres humanos, ocio, vigilancia, etc. Así pues, se consideran incluidos en este nivel las guarderías de animales de compañía, los centros de adiestramiento, los criaderos de este tipo de animales, etc. No pertenecerán a este nivel de uso, sin embargo, las perreras públicas, los centros públicos de investigación o control de especies animales (ambos usos dotacionales), los establos o similares donde se guardan animales para prácticas recreativas o deportivas (salvo que estén en fincas separadas de las adscritas al ejercicio de tales usos y a las que no accedan los usuarios).

### 5.4. Usos extractivo-mineros

Comprenden el conjunto de actividades consistentes en la retirada de materiales geológicos de su emplazamiento natural para su posterior aprovechamiento económico. No forman parte de esta categoría de uso las extracciones de agua (usos de infraestructuras) ni el aprovechamiento de recursos minerales extraídos como resultado de movimientos de tierra ejecutados para adecuar los terrenos al ejercicio de otros usos autorizados.

### 5.5. Usos cinegéticos

Comprenden las actividades consistentes en buscar, perseguir, matar y cobrar animales silvestres. El ejercicio de este uso no implica autorización de ninguna intervención de transformación territorial asociada; por el contrario, su admisibilidad en un ámbito territorial concreto debe condicionarse a que, una vez finalizada, no permanezcan vestigios de la misma en el medio. Se incluyen dentro de este nivel:

- i. Las practicas cinegéticas como actividad productiva y de recreo.



## PLAN ESPECIAL DEL PAISAJE PROTEGIDO DE LOS ACANTILADOS DE LA CULATA

- ii. Las prácticas cinegéticas como medida de control poblacional de las especies cinegéticas

### 6. USOS INDUSTRIALES Y DE ALMACENAMIENTO

1. Tienen uso industrial y/o de almacenamiento los espacios en los cuales se realizan las operaciones de elaboración, transformación, reparación, almacenaje y distribución mayorista de productos, salvo que se incluyan como parte constitutiva de otros usos de acuerdo con las definiciones de este Anexo.

2. Todo uso de este grupo se aplica siempre a una superficie acotada de suelo (parcela) en cuyo interior se sitúan las edificaciones e instalaciones industriales.

3. El Plan Especial distingue, dentro de los usos industriales y de almacenamiento, los siguientes grupos de 2º nivel y 3º nivel que se relacionan en la siguiente tabla y para los que establece diferentes condiciones de admisibilidad:

| Usos pormenorizados 2º nivel                     | Usos pormenorizados 3º nivel  |
|--|---|
| Producción Industrial                            | Industria ligera<br>Industria pesada.                                   |
| Almacenes y comercio mayorista                   | Cuartos de aperos<br>Almacenes agrícolas<br>Industriales<br>Comerciales |
| Artesanía y oficios artísticos                   | No se establecen  |
| Reparación y mantenimiento de objetos domésticos | No se establecen  |
| Talleres de reparación de vehículos              | No se establecen  |

#### 6.1. Producción industrial

Comprende los edificios e instalaciones donde se llevan a cabo procesos de transformación de bienes para su uso final, o para la obtención de insumos intermedios, mediante procesos seriados o, en todo caso, no propios de las actividades incluidas en la categoría de artesanía y oficios artísticos.

#### 6.2. Almacenes y comercio mayorista

1. Corresponden a aquellos espacios en que se guardan, depositan o almacenan bienes y productos cuyo destino es ser insumos de la producción industrial o proveer establecimientos comerciales (no pueden albergar actividades de venta al pormenor).

2. No serán almacenes los que, emplazados en una parcela con otro uso principal al cual se adscriben, se destinan a guardar bienes vinculados a la actividad de ese uso y no superen los límites dimensionales establecidos respecto al uso principal, salvo los cuartos de aperos.

#### 6.3. Artesanía y oficios artísticos

Son los usos propios de aquellos locales en los que se realizan exclusivamente actividades para la obtención o transformación de productos por procedimientos no seriados o en pequeñas series, de muy limitada dimensión en cuanto a superficie, trabajadores y maquinaria y potencia eléctrica.

En esta categoría, las actividades deben ser compatibles con los requerimientos ambientales de un entorno residencial. Se incluirá en esta categoría la venta directa de



## PLAN ESPECIAL DEL PAISAJE PROTEGIDO DE LOS ACANTILADOS DE LA CULATA

los bienes producidos artesanalmente, siempre que la actividad se realice en el mismo local y no ocupe una superficie mayor del 50% del total.

### 6.4. Reparación y mantenimiento de objetos domésticos

Son los usos propios de aquellos locales en los que se realizan exclusivamente actividades de reparación y mantenimiento de objetos domésticos, sin alterar de forma significativa la naturaleza inicial de los bienes.

En esta categoría no se incluyen los locales destinados a la reparación de objetos de grandes dimensiones o que requieran de una superficie de trabajo mayor de 1.000 m<sup>2</sup> (en tales casos, se considerarán como usos de industria ligera). De otra parte, si las actividades de reparación se prestan junto a las de venta con una superficie inferior al 50% del local, se considerarán uso comercial en la categoría correspondiente.

### 6.5. Talleres de reparación de vehículos

Son los propios de los espacios en donde se realizan habitualmente el mantenimiento y arreglos de vehículos de motor (mecánica, electricidad, carrocería, etc.).

No se adscriben a esta categoría las estaciones de servicio ni los espacios donde se estacionan los servicios de remolque para asistencia en carretera (categoría de estacionamientos restringidos); en cambio, sí se incluyen los espacios donde se realizan las inspecciones técnicas a vehículos, así como las actividades de venta de repuestos y accesorios de vehículos de motor, si se realizan en la misma parcela y no ocupan más del 25% de la superficie total.

## 7. USOS TERCIARIOS

1. Tienen uso terciario los espacios donde se prestan servicios al público adscritos a los sectores económicos del comercio minorista, la hostelería (salvo de alojamiento turístico), el transporte y/o las comunicaciones (sólo actividades muy concretas como las de las agencias de viajes, mensajería, etc.), el financiero, el inmobiliario, el empresarial, el profesional, etc.

2. Desde la óptica urbanística y territorial, las características más significativas de los usos comerciales y de servicios son la vinculación de la actividad a un espacio permanente, la posibilidad de asistencia frecuente de público general al local, su compatibilidad con los usos cotidianos de la población residente (conviniendo incluso que se localicen en los mismos entornos urbanos) y, finalmente, el carácter de negocio privado que, por lo general, tienen tales actividades.

3. El Plan Especial distingue, dentro de los usos terciarios, los siguientes grupos de 2<sup>o</sup> nivel y 3<sup>er</sup> nivel que se relacionan en la siguiente tabla y para los que establece diferentes condiciones de admisibilidad.

| Usos pormenorizados 2 <sup>o</sup> nivel | Usos pormenorizados 3 <sup>er</sup> nivel                       |
|--|---|
| Comercio                                 | Venta minorista<br>Servicios personales<br>Bares y restaurantes |
| Oficina                                  | Administrativas<br>Financieras y bancarias<br>Profesionales     |



## PLAN ESPECIAL DEL PAISAJE PROTEGIDO DE LOS ACANTILADOS DE LA CULATA

### 7.1. Comercio

1. Comprenden aquellos espacios en los cuales se realizan actividades de venta al pormenor al público en general de bienes materiales para ser usados o consumidos fuera de los mismos; también forman parte de los usos de comercio minorista los locales donde se prestan servicios personales al público de frecuencia usual y que no se engloban dentro del grupo de las oficinas, así como aquellos espacios donde se desarrollan actividades hosteleras.

2. Un espacio con esta calificación podrá incluir usos complementarios no comerciales, siempre que la superficie total de éstos no supere el 50% de la destinada a la circulación del público en general; nunca podrán ser usos complementarios del comercial los residenciales o turísticos, ni cualesquiera que incluyan actividades incompatibles con el uso público general.

### 7.2. Oficina

1. Se refiere a los espacios en que se realizan actividades cuya función principal es la prestación de servicios administrativos, técnicos, financieros, de información u otros análogos, mediante la gestión y transmisión de información.

2. No se incluirán en el uso de oficinas los espacios con tales fines que se integren en otro uso principal del cual dependen (tales como las oficinas de los espacios comerciales, turísticos); tampoco se incluirán los locales administrativos de titularidad pública que pertenezcan a la categoría dotacional correspondiente.

## 8. USOS TURÍSTICOS

1. Tienen uso de alojamiento turístico aquellos establecimientos en los que se presta un servicio de alojamiento temporal (sin cambio de residencia) y que se ofertan en régimen de libre concurrencia y mediante precio.

2. Tendrán también uso de alojamiento turístico los espacios asociados física, funcional y jurídicamente al inmueble principal de alojamiento, en los que se desarrollen actividades complementarias y necesarias a las de alojamiento.

3. Los establecimientos turísticos se clasifican, a los exclusivos efectos de las disposiciones establecidas por el presente Plan Especial y sin perjuicio de que cada establecimiento haya de adscribirse a alguna de las modalidades señaladas en el artículo 32 de la Ley 7/1995, en las siguientes categorías, diferenciadas según el carácter de los servicios y la actividad turística que desarrollan, las cuales se resumen en la siguiente tabla:

| Usos pormenorizados 2º nivel                        | Usos pormenorizados 3º nivel  |
|---|---|
| Establecimientos turísticos convencionales          | Hotel<br>Hotel apartamento<br>Pensión<br>Hotel en casco urbano no turístico |
| Complejos turísticos                                | No se establecen  |
| Establecimientos turísticos ligados a la naturaleza | No se establecen  |
| Establecimientos de turismo rural                   | Casas rurales<br>Hotel rural  |
| Campamentos de turismo                              | No se establecen  |



## PLAN ESPECIAL DEL PAISAJE PROTEGIDO DE LOS ACANTILADOS DE LA CULATA

|   |                  |
|---|------------------|
| Establecimientos turísticos recreativos | No se establecen |
|---|------------------|

### 8.1. Establecimientos turísticos convencionales

Se entenderán incluidos en la categoría de Establecimientos turísticos convencionales los inmuebles donde se presten servicios de alojamiento turístico en áreas urbanas que no lleven asociada más oferta complementaria que la exigida por la legislación vigente.

i. Hotel: Establecimiento comercial que bajo unidad económica de explotación ofrece alojamiento, con o sin otros servicios complementarios, de acuerdo con su categoría; ocupa la totalidad o parte independizada de un inmueble, constituyendo sus dependencias un todo homogéneo con entradas y, en su caso, ascensores, escaleras, otras dotaciones de uso exclusivo del establecimiento y reúne los requisitos técnicos y de equipamiento establecidos en el ordenamiento sectorial vigente.

ii. Hotel apartamento: establecimientos comerciales en el que además de concurrir las condiciones indicadas para los hoteles, cada unidad alojativa debe estar dotada del equipamiento e instalaciones necesarias para la conservación, preparación y consumo de alimentos, fríos y calientes

iii. Pensión: establecimiento hotelero que se explota en un inmueble compartido con otros usos, siendo de utilización común los ascensores, escaleras y demás dotaciones que pudiera haber en el edificio y cualesquiera otros establecimientos alojativos que no alcancen las condiciones mínimas para ser considerados como hotel.

iv. Hotel en casco urbano no turístico: es el uso propio de los establecimientos que bajo una unidad económica de explotación, y correspondiéndose con alguno de los usos definidos como hotel o apartamento en el presente Plan, se sitúan en áreas urbanas no turísticas, para facilitar alojamiento a visitantes no vacacionales.

### 8.2. Complejos Turísticos

Incluyen aquellos establecimientos que combinen la oferta alojativa con uno o más elementos de oferta complementaria al servicio de aquella; las dimensiones y características de la oferta complementaria deben tener entidad suficiente para ser consideradas como un establecimiento independiente capaz de definir al propio conjunto.

### 8.3. Establecimientos turísticos ligados a la naturaleza

Se consideran incluido en esta categoría a todo inmueble en el que se presten servicios en régimen de explotación, se sitúen en entornos de alto valor natural, fuera de núcleos poblados, a fin de permitir el disfrute pasivo de la naturaleza.

### 8.4. Turismo Rural

1. Se incluyen en esta categoría los establecimientos de alojamiento turístico vacacional en edificaciones de arquitectura tradicional situados en el medio rural, en



## PLAN ESPECIAL DEL PAISAJE PROTEGIDO DE LOS ACANTILADOS DE LA CULATA

núcleos rurales o en cascados urbanos de valor histórico artístico relacionados con entornos rurales, reconocidos como tales por el planeamiento urbanístico municipal.

2. Pueden distinguirse los siguientes tipos:

- i. Casas Rurales: edificaciones de alojamiento complementados con el disfrute de entornos de alto valor natural, en emplazamientos relativamente aislados de actividades humanas y núcleos poblados.
- ii. Hotel Rural: establecimiento consistente en un edificio, que reúna las características tipológicas o de interés histórico-artístico definidas en el apartado anterior en el que se prestan servicios turísticos de alojamiento en régimen hotelero y bajo una única unidad de explotación, de acuerdo a las condiciones expresadas en la normativa sectorial turística.

### 8.5. Campamentos de turismo

Comprende los espacios acondicionados para la prestación del servicio de alojamiento turístico mediante ocupación temporal con albergues móviles (tiendas de campaña, caravanas o similares) transportados por el turista y retirados al acabar su estancia, en las condiciones que se determinen en la normativa sectorial aplicable y caracterizándose dicho espacio por su destino para el disfrute de la convivencia vacacional al aire libre.

### 8.6. Establecimientos turísticos recreativos

Se incluyen en esta categoría los inmuebles, espacios e instalaciones cuyo uso principal sea la realización de actividades recreativas, de ocio y de esparcimiento en espacios adaptados, destinados fundamental y mayoritariamente a los visitantes turísticos de la isla.

## 9. USOS RESIDENCIALES

1. Tienen uso residencial aquellos espacios destinados al alojamiento permanente de personas. Tendrán también uso residencial los espacios asociados física, funcional y jurídicamente al inmueble principal de alojamiento, en los que se desarrollen actividades complementarias y necesarias a las de alojamiento.

2. A efectos de individualización de las unidades de vivienda, cada una será la que se delimite como tal en el Catastro y/o en el Registro de la Propiedad.

3. El Plan Especial establece condiciones de admisibilidad diferenciadas respecto a los siguientes usos pormenorizados: vivienda unifamiliar libre, vivienda colectiva libre y vivienda en régimen de protección pública.

### 9.1. Vivienda unifamiliar libre

Es el uso propio de parcelas con acceso independiente desde el espacio público en las que se dispone una o, eventualmente, dos viviendas, que no están sometidas a regímenes legales de protección pública.



## PLAN ESPECIAL DEL PAISAJE PROTEGIDO DE LOS ACANTILADOS DE LA CULATA

### **9.2. Vivienda colectiva libre**

Es el uso propio de los espacios residenciales y de zonas comunes adscritas en parcelas en las cuales se dispone uno o más edificios dentro de los cuales existen varias unidades de vivienda no sometidas a ningún régimen de protección pública (independientemente de que haya también espacios destinados a otros usos). Para corresponder a este uso, se tendrá que poder llegar a cada una de las unidades de vivienda de la parcela desde cualquiera de los accesos del edificio al exterior.

### **9.3. Vivienda en régimen de protección pública**

Es el uso propio de cualquier parcela residencial, sea de vivienda unifamiliar o colectiva, en la cual las viviendas que se sitúen deben estar sometidas a algún régimen de protección pública.



## PLAN ESPECIAL DEL PAISAJE PROTEGIDO DE LOS ACANTILADOS DE LA CULATA

### ANEXO SEGUNDO: PARÁMETROS NORMATIVOS REGULADORES DE LA EDIFICACIÓN

#### 1. CONCEPTOS NECESARIOS PARA LA APLICACIÓN DE LAS CONDICIONES DE ORDENACIÓN DE LA EDIFICACIÓN.

##### 1.1. Tipos de espacios resultantes de la división básica del territorio

1. Las determinaciones de ordenación pormenorizada del planeamiento, en la medida que establecen el uso y aprovechamiento de las diversas partes de un ámbito territorial, siempre generan una división del mismo en dos tipos de espacios, diferenciados por criterios topológicos:

a) De un lado, aquellos que se disponen formando una red con continuidad topológica y cuya función característica es dotar de accesibilidad al territorio, posibilitando su aprovechamiento.

b) De otro, aquellos que se disponen como polígonos discontinuos, separados entre sí por los espacios anteriores que les dotan de accesibilidad; estos espacios tienen como función principal dar soporte a las actividades y aprovechamientos humanos.

2. Algunos espacios pueden resultar de difícil adscripción a alguna de las dos categorías anteriores, tales como:

a) Terrenos que son simultáneamente espacios de servicio y servidos, debido a situaciones "anómalas", como, por ejemplo, servidumbres de paso que, siendo parte de una finca, dan acceso a otra adyacente sin acceso desde la red viaria.

b) Espacios soportes de actividades específicas que pueden ser a la vez conexión entre elementos de la red de accesibilidad, como un parque o plaza en el centro de una manzana que sería la unión entre dos calles que llegan a dos de sus lados opuestos.

c) Elementos separados espacial y funcionalmente por situarse en niveles altimétricos distintos, pero superpuestos en su proyección en planta; tal es el caso de un recinto de suelo que sobre rasante es una manzana mientras bajo rasante está cruzado por calles.

3. Con la finalidad de clarificar posibles situaciones ambiguas como las anteriores, este Plan Especial divide la totalidad del territorio que ordena pormenorizadamente en "elementos de accesibilidad" que forman redes continuas y "espacios de aprovechamiento", dispuestos en polígonos discontinuos. Los primeros siempre se adscriben a las zonas de viario (rodado o peatonal).

##### 1.2. Viario y red viaria

1. Se denomina **viario** a cada elemento conformante de la red de accesibilidad y servicio de un territorio. Se denomina red viaria a la formada en un territorio por la articulación de todos los viales.



## PLAN ESPECIAL DEL PAISAJE PROTEGIDO DE LOS ACANTILADOS DE LA CULATA

2. El Plan identifica como viarios con ordenación pormenorizada los espacios delimitados en el plano de ordenación pormenorizada a los que se les asigna una de las zonas viarias.

3. La característica más significativa de los viarios es que están interconectados a través de sus distintos elementos, conformando una red continua. Por regla general, todos los elementos de la red son de uso público (y con frecuencia también de dominio público), sin perjuicio de que estén sometido a las pertinentes regulaciones.

### 1.3. Manzana

1. Se denomina **manzana** a cada recinto de suelo que, definido como tal por el planeamiento que establezca la ordenación pormenorizada, conforma una unidad de espacio de aprovechamiento.

2. Los límites que formen el perímetro de una manzana habrán de ser líneas de alguno de los siguientes dos tipos:

- a) Las que definen el margen de un elemento viario, o
- b) Las que señalen el límite entre suelo rústico y suelo urbano o urbanizable.

3. La mayor parte de las extensiones de las manzanas son de uso y dominio privado y, como tales, susceptibles de divisiones interiores en razón de las distintas propiedades, destinos, etc.

### 1.4. Alineación viaria

1. Se entiende por **alineación viaria** la línea mediante la cual el planeamiento delimita los viarios y, consiguientemente, genera la correspondiente división del territorio que ordena, separando las manzanas de la red viaria.

2. En el plano de ordenación pormenorizada, este Plan Especial define con precisión todas y cada una de las alineaciones viarias de los terrenos que cuentan con ordenación pormenorizada.

### 1.5. Concepto de edificio

1. Se entiende por **edificio** (o edificación) toda construcción de dimensiones adecuadas para albergar usos o actividades.

2. Los edificios se individualizarán y distinguirán unos de otros atendiendo a la unidad de sus volúmenes aparentes, de acuerdo a los siguientes criterios:

a) La disposición de un único volumen aparente en dos o más parcelas urbanísticas hará que se considere como un edificio individual la parte que ocupe cada una de las parcelas. Así pues, la división parcelaria produce la división de un volumen continuo en tantos edificios como parcelas ocupe.

b) En cada parcela se contarán independientemente cuantos edificios haya en función de que cada uno se conforme como volumen propio aparente, aunque estén unidos por debajo del nivel de la parcela (un sótano común, por ejemplo) o por encima mediante elementos de comunicación de carácter formal o funcional (pérgolas, pasarelas, escaleras exteriores, etc.).



## PLAN ESPECIAL DEL PAISAJE PROTEGIDO DE LOS ACANTILADOS DE LA CULATA

c) Los elementos construidos que unen físicamente edificios sin romper sus respectivas unidades aparentes estarán sujetos al cumplimiento de las condiciones normativas que regulan la edificación y, especialmente, de las que tienen por objeto el control de sus dimensiones. Si así fuera necesario para la correcta aplicación de alguna norma, cada uno de estos elementos se adscribirá proporcionalmente a cada uno de los edificios que une.

d) La aplicación de estos criterios admitirá ciertos márgenes de flexibilidad según la diversa casuística existente, buscando las interpretaciones más acordes con la práctica habitual. Por ejemplo, dos volúmenes con mínimas separaciones entre ellos podrán considerarse como un solo edificio y, en el supuesto contrario, se podrá entender dividido en dos edificios un volumen formado por dos piezas de grandes dimensiones unidas por un elemento de débil presencia perceptual.

### 1.6. Tipos de edificios

1. Se considerará **edificio auxiliar** aquél de pequeña entidad en volumen construido (nunca más de una planta) que acompaña al principal de la parcela, complementando el uso de éste o cubriendo necesidades de servicio. Así, podrán ser edificios auxiliares volúmenes independientes tales como barbacoas, pérgolas, juegos infantiles, depósitos de agua, cuartos de instalaciones, cobertizos y cuartos de aperos o pequeña maquinaria, etc. Todo edificio no auxiliar se considerará edificio principal.

2. Para que volúmenes independientes de una parcela puedan considerarse edificios auxiliares, además de cumplir cada uno con las condiciones del número anterior, verificarán las siguientes:

a) Deberá existir siempre algún volumen construido que pueda ser considerado como edificio principal.

b) La suma de las superficies construidas de todos los edificios auxiliares no superará el 50% de la superficie construida total de los edificios principales de la parcela.

c) La suma de las superficies construidas de todos los edificios auxiliares no podrá ser mayor del 10% de la superficie máxima edificable establecida por el planeamiento para la totalidad de la parcela urbanística.

3. En tanto en ninguno de los planeamientos objeto de la adaptación que es el origen de este Plan no se establecen diferencias entre los tipos de edificios, las condiciones normativas sobre la edificación serán de aplicación sobre los edificios auxiliares con el mismo grado y alcance que sobre los principales.

### 1.7. Elementos del edificio

1. Se denominan **cuerpos volados** de un edificio aquellas partes del mismo que sobresalen de los planos que definen el volumen del edificio y que tienen carácter habitable u ocupable por las personas, tales como balcones, miradores, terrazas o similares.

2. Se denominan **elementos salientes** de un edificio aquellos elementos constructivos que sobresalen de los planos que definen el volumen del edificio sin tener carácter habitable u ocupable por las personas, tales como zócalos, aleros, cornisas, marquesinas, rótulos o similares.



## PLAN ESPECIAL DEL PAISAJE PROTEGIDO DE LOS ACANTILADOS DE LA CULATA

3. Se denominan **elementos técnicos de instalaciones** a aquéllos integrantes de las instalaciones al servicio del inmueble, tales como depósitos de agua, equipos de acondicionamiento de aire, filtros de aire, conductos de ventilación, antenas, pararrayos, escaleras y ascensores, tendederos de ropa, cuartos de lavado, y similares.

4. Se denomina **cuerpo principal del edificio** a la parte de éste que se define como un volumen unitario, una vez descontados los cuerpos volados, elementos salientes y elementos técnicos de instalaciones (salvo los incluidos en la envolvente del propio cuerpo principal).

### 1.8. Alcance de las condiciones de ordenación de la edificación

1. Se entiende por **condiciones de edificación** las determinaciones de ordenación pormenorizada mediante las cuales los planes regulan los distintos aspectos que deben observarse en los actos de edificación y prediales sobre parcelas edificables, que puedan ejercerse en un ámbito de ordenación determinado. Por tanto, estas condiciones no son de aplicación sobre actos de ejecución de otra naturaleza.

2. Toda condición sobre la edificación se aplicará:

a) Respecto a todos los actos de edificación y/o prediales (siempre que por las características propias del acto sea procedente).

b) Sobre todos y cada uno de los edificios que pudieran disponerse en la parcela, considerados tanto individualmente como en conjunto.

3. Las condiciones sobre la edificación se clasifican en los siguientes grupos:

a) Condiciones para la **regulación de la parcela**: aquéllas mediante las cuales el planeamiento regula las dimensiones y forma que deben tener las parcelas para que las mismas puedan ser soportes de actos edificatorios.

b) Condiciones de **disposición de la edificación** en la parcela: aquéllas mediante las cuales el planeamiento regula la forma en que deben o pueden disponerse los volúmenes construidos en el interior de la parcela urbanística.

c) Condiciones de **volumen y forma de la edificación**: aquéllas mediante las cuales el planeamiento regula la apariencia formal y dimensiones de los volúmenes edificables en la parcela.

d) Condiciones de **intensidad de la edificación**: aquéllas a través de las cuales el planeamiento establece indicadores cuantitativos directos que determinan o limitan el aprovechamiento edificatorio de las parcelas urbanísticas.

## 2. DETERMINACIONES PARA LA REGULACIÓN DE LA PARCELA

### 2.1. Alcance operativo de las determinaciones sobre la parcela

1. Las condiciones sobre la parcela son determinaciones de ordenación pormenorizada que, estrictamente, tienen su aplicación sobre los actos prediales. No obstante, estas condiciones también deberán cumplirse para la autorización de otros actos de ejecución (especialmente, los de edificación).



## PLAN ESPECIAL DEL PAISAJE PROTEGIDO DE LOS ACANTILADOS DE LA CULATA

2. El alcance operativo de cualquier condición sobre la parcela se resolverá de acuerdo a los siguientes criterios:

- a) Habrá de cumplirse para autorizar cualquier acto predial.
- b) No será de aplicación para autorizar actos sobre la vegetación, la flora y la fauna, movimientos de tierra, intervenciones viarias o instalaciones.
- c) No será de aplicación para autorizar las obras de edificación de demolición, de conservación, de acondicionamiento ni de reestructuración; en cambio, habrá de cumplirse para autorizar obras de edificación de ampliación de nueva planta.
- d) No será de aplicación para autorizar cambios de actividad.

### 2.2. Parcela urbanística

1. Se entiende por **parcela urbanística** la porción de suelo interior a una manzana que, cumpliendo los requisitos del plan, es sobre la que se aplican las condiciones de ordenación pormenorizada para resolver la autorización de actos de ejecución.

2. La parcela urbanística es el ámbito de suelo en que se divide una manzana, lo que implica que:

a) Toda la extensión de una parcela urbanística debe quedar comprendida en el interior de una misma manzana. Por tanto, las partes de una finca catastral que ocupen espacio calificado como viario no formarán parte de la parcela urbanística.

b) Toda la extensión de una manzana ha de quedar dividida en parcelas urbanísticas, de tal modo que cada punto de su interior habrá de pertenecer a una y solo a una parcela urbanística.

3. Asimismo, la parcela urbanística es el ámbito mínimo en cualquier división territorial, desde el punto de vista de la ordenación pormenorizada así como de la gestión y de la ejecución y, por tanto, en la misma confluyen todas las determinaciones propias del planeamiento. Por tanto, la parcela urbanística es el objeto inmueble afecto unitariamente al cumplimiento de los deberes urbanísticos y al que se refiere el ejercicio de los derechos y aprovechamientos urbanísticos. En consecuencia, la identificación de la parcela urbanística y la verificación de su carácter como tal es el primer control administrativo previo e indispensable para la autorización de cualquier acto de ejecución sujeto al cumplimiento de las condiciones de la ordenación pormenorizada.

4. Cuando se pretenda realizar un acto de ejecución sobre una parcela que esté adscrita a dos o más zonas de ordenación y, por tanto, le sean de aplicación diversas condiciones normativas se atenderá a los siguientes criterios:

a) Si existen diferentes condiciones de regulación de la parcela, se cumplirá la más restrictiva sobre toda la parcela urbanística.

b) Si existen diferentes condiciones de disposición de la edificación, cada una deberá cumplirse en la subparcela correspondiente.



## PLAN ESPECIAL DEL PAISAJE PROTEGIDO DE LOS ACANTILADOS DE LA CULATA

- c) Si existen diferentes condiciones de ocupación o de edificabilidad en la parcela, se cumplirá la más restrictiva sobre la totalidad de la parcela urbanística.
- d) Si hay diferentes condiciones de regulación de las alturas, cada una deberá cumplirse en la subparcela sobre la que se establezca.
- e) Si se establecen diferentes usos principales, la línea que separa cada zona de ordenación habrá de necesariamente considerarse como límite de parcela.
- f) Si se establecen diferentes usos compatibles en cada una de las partes de la parcela urbanística sólo serán compatibles aquéllos que lo sean en todas las zonas de ordenación y cumpliendo las condiciones más restrictivas de cada una de las zonas.
- g) Si se establecen diferentes usos prohibidos en partes distintas de la parcela urbanística, en la totalidad de ésta estará prohibido todo uso que lo esté en cualquiera de las zonas de ordenación que le afecte.
- h) Si se establecen otras condiciones diferentes en partes distintas de la parcela se resolverá su aplicación por analogía con los señalados en los párrafos anteriores.

### 2.3. Regulación de las condiciones de parcela

1. Al establecer la ordenación pormenorizada, las condiciones que debe cumplir una finca predial para alcanzar el carácter de parcela urbanística pueden establecerse de cualquiera de las siguientes formas:

- a) Señalando con carácter vinculante la parcelación de un recinto, bien en su integridad o bien alguno de sus elementos.
- b) Fijando determinados parámetros que habrán de verificarse para que una finca tenga el carácter de parcela urbanística.
- c) Remitiendo el establecimiento de tales condiciones (o algunas de ellas) a futuros instrumentos de ordenación.

2. Se entiende que un ámbito (normalmente una manzana, toda o en parte) tiene **parcelación vinculante completa** cuando el planeamiento señala expresamente, como determinación de ordenación pormenorizada, una división parcelaria, de modo tal que cada unidad ha de ser obligatoriamente en una parcela urbanística. En tales casos, cada una de las parcelas urbanísticas definidas es inalterable y el cambio de cualquiera de sus elementos exigirá la modificación del correspondiente planeamiento.

3. Se entiende que un ámbito tiene **parcelación vinculante parcial** cuando el planeamiento señala expresamente, como determinación de ordenación pormenorizada de cumplimiento obligatorio, sólo algunos elementos de la división parcelaria y no ésta en su integridad. Por ejemplo, trazando el eje longitudinal de una manzana rectangular y exigiendo que todas las parcelas han de hacer coincidir su lindero posterior sobre tal línea central.

4. El establecimiento de una parcelación vinculante (sea completa o parcial) implica la delimitación gráfica de las correspondientes líneas de cumplimiento obligado, incluso cuando la normativa pueda ser unívocamente expresada de forma literal.



## PLAN ESPECIAL DEL PAISAJE PROTEGIDO DE LOS ACANTILADOS DE LA CULATA

### 2.4. Subparcela y tipos de parcelas y subparcelas

1. Se entiende por **subparcela urbanística** cualquier polígono interior a una parcela urbanística. Por regla general, la delimitación de subparcelas urbanísticas tiene por objeto deslindar recintos sobre los que se han de aplicar determinadas condiciones de ordenación, cuando no coinciden con la parcela urbanística.

2. Se entiende como **parcela neta** la subparcela sobre la que se aplica un determinado parámetro de ordenación pormenorizada. Para una misma parcela urbanística pueden existir distintas parcelas netas en función del parámetro de ordenación pormenorizada que haya de aplicarse. Salvo que el planeamiento la defina expresamente, se entenderá que la parcela neta coincide con la parcela urbanística.

3. Se denominará **subparcela residual** cada uno de los recintos de la parcela urbanística que no tengan el carácter de parcela neta.

4. Se entiende como **parcela** (o subparcela) **regular** aquella en que todos sus lados son segmentos rectos mayores de tres metros y todos sus ángulos interiores están comprendidos entre 30ª y 210º. Se entiende por regularización de una parcela la división de ésta en varias subparcelas de forma que al menos una de ellas sea regular.

5. Se entiende como **parcela** (o subparcela) **exterior** aquella que tiene al menos uno de sus lados coincidente con la alineación de un viario o espacio público. Por el contrario, se denominará **parcela** (o subparcela) **interior** a aquella que no cumpla tal condición.

### 2.5. Linderos de la parcela urbanística

1. Los **linderos** de una parcela son los segmentos perimetrales que delimitan su superficie separándola de otras parcelas o de viarios.

2. Se denomina **lindero frontal** al que delimita la parcela con un viario. El lindero frontal de una parcela es pues parte de la alineación viaria.

3. Se considerará que una parcela tiene tantos linderos frontales como sucesiones continuas de segmentos (rectos o curvos) coincidentes sobre un mismo tramo de alineación viaria. Así pues, una parcela tendrá más de un lindero frontal cuando se superpongan sobre tramos distintos de alineación viaria o cuando se interrumpa la continuidad de los superpuestos sobre un mismo tramo.

4. Para individualizar cualquier lindero de una parcela que no tenga el carácter de frontal a efectos de aplicar las condiciones de ordenación, se entenderá como un lindero toda sucesión continua de segmentos (rectos o curvos) que cumpla los siguientes requisitos:

a) Que los ángulos interiores entre todos los pares de segmentos consecutivos de la sucesión estén siempre comprendidos entre 150º y 210º. En consecuencia, si entre dos segmentos consecutivos se forma un ángulo interior menor de 150º o mayor de 210º, el punto en que coinciden será el punto de separación entre dos linderos distintos, perteneciendo cada segmento a cada uno de ellos.

b) Que el ángulo que forme cada uno de los segmentos conformantes de la sucesión respecto al segmento resultante de unir los dos puntos extremos del que se considera como un único lindero sea inferior a 45º. En caso de que no se cumpla esta



## PLAN ESPECIAL DEL PAISAJE PROTEGIDO DE LOS ACANTILADOS DE LA CULATA

condición, la sucesión habrá de considerarse que comprende tantos linderos distintos como el mínimo número de divisiones necesarias para que se verifique.

c) Si alguno de los segmentos conformantes de la sucesión tiene menos de un (1) metro se considerará parte del lindero aunque no cumpla las condiciones anteriores respecto a alguno o ambos de los dos segmentos con los que enlaza o respecto al segmento que une los puntos extremos de la sucesión.

5. Individualizados los distintos linderos de una parcela, se considerará como longitud de cada lindero la medida lineal del segmento que une sus puntos extremos.

6. Cuando fuera necesario identificar diferenciadamente los linderos que no sean frontales, se distinguirá entre posteriores o laterales, y éstos, a su vez, entre izquierdos y derechos, según los siguientes criterios:

a) Se denominará lindero posterior a todo lindero de la parcela para el que se verifiquen las siguientes condiciones:

a1) Que en ninguno de sus puntos extremos conecte con un lindero frontal.

a2) Que el segmento recto resultante de unir los puntos extremos del lindero forme un ángulo menor de  $45^{\circ}$  con el linde frontal.

b) Se denominará lindero lateral a todo aquél que no sea ni frontal ni posterior.

c) Trazada una perpendicular por el punto medio del segmento de unión entre los extremos del lindero frontal de una parcela, cada uno de los linderos laterales a la izquierda de la misma (visto desde el viario) se denominará lindero lateral izquierdo y cada uno de los situados a la derecha se denominará lindero lateral derecho. En la distinción entre lindero lateral y derecho se atenderá además a lo siguiente:

c1) Si un mismo lindero lateral queda cortado por la línea que se traza perpendicular al frente de la parcela, se considerará que es izquierdo si tiene más longitud a este lado, y derecho en el caso contrario.

c2) Si la parcela tiene más de un lindero frontal y al trazarse más de una línea perpendicular no puede identificarse el carácter izquierdo o derecho de uno o varios linderos laterales, se resolverá considerando solamente el lindero frontal principal.

c3) Si, en el caso anterior, la parcela no hace distinción entre los linderos frontales o cuenta con más de uno principal, cada lindero lateral que no pueda claramente calificarse habrá de cumplir las condiciones establecidas tanto para los izquierdos como para los derechos.

7. Toda parcela exterior tiene al menos un lindero frontal y, salvo en el caso de que linde por todos lados con espacio viario, también tiene al menos un lindero lateral; sin embargo una parcela puede no tener lindero posterior. De otra parte, por aplicación de los criterios de individualización y calificación de linderos, una parcela puede tener varios linderos tanto frontales, como laterales o posteriores.



## PLAN ESPECIAL DEL PAISAJE PROTEGIDO DE LOS ACANTILADOS DE LA CULATA

### 2.6. Superficie de parcela

1. Se entiende por **superficie de una parcela** la dimensión de la proyección horizontal del área comprendida dentro de los linderos de la misma. La superficie de la parcela se expresa en m<sup>2</sup>s (metros cuadrados de suelo).

2. Se entiende por **superficie neta** de una parcela la medida de la superficie de la parcela neta a efectos de la verificación del cumplimiento de las condiciones de superficie normativa de parcela.

3. Se entiende por **superficie normativa mínima** de parcela el parámetro de ordenación pormenorizada mediante el cual se establece la superficie mínima que debe tener la parcela neta para alcanzar el carácter de parcela urbanística. En consecuencia, si una finca predial (o la parte de ésta con carácter de parcela neta) tiene una superficie inferior a la mínima, no tendrá carácter de parcela urbanística y no podrá ser soporte de los actos de ejecución sobre los que sea de aplicación este parámetro normativo.

4. Se entiende por **superficie normativa máxima** de parcela el parámetro de ordenación pormenorizada mediante el cual se señala la dimensión por encima de la cual una finca deja de tener el carácter de parcela urbanística. Cuando se establece este parámetro y una finca predial (o la parte de ésta con el carácter de parcela neta) supera tal valor normativo, necesariamente deberá dividirse en dos o más parcelas urbanísticas de forma que cada una de ellas tenga una superficie inferior al valor máximo.

### 2.7. Longitudes normativas de los linderos de la parcela

1. Se entiende por **longitud mínima de algún lindero** de parcela el parámetro normativo mediante el cual se señala la dimensión lineal (expresada en ml) que debe alcanzar tal lindero de la finca predial (o de la parte de ésta con el carácter de parcela neta) para tener el carácter de parcela urbanística.

2. Se entiende por **longitud máxima de algún lindero** de parcela el parámetro normativo mediante el cual se señala la dimensión lineal (expresada en ml) que no puede superar tal lindero de la finca predial (o de la parte de ésta con el carácter de parcela neta), ya que en tal caso no tendría el carácter de parcela urbanística.

3. Cualquier parámetro de longitud normativa de lindero debe verificarse sobre todos y cada uno de los linderos de tal tipo que tenga la parcela.

### 2.8. Círculo inscribible mínimo

Se denomina **círculo inscribible mínimo** al parámetro normativo que establece la dimensión mínima que debe tener el diámetro de un círculo que pueda inscribirse en la parcela neta para que la finca alcance el carácter de parcela urbanística.

## 3. CONDICIONES DE DISPOSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN

### 3.1. Áreas libres no edificables en el interior de las parcelas

1. Se entiende por **patio de manzana**, el espacio central de una manzana que no es ocupable por la edificación, o sólo lo es en plantas bajo rasante o excepcionalmente en planta baja. Los patios de manzana son resultado del



## PLAN ESPECIAL DEL PAISAJE PROTEGIDO DE LOS ACANTILADOS DE LA CULATA

establecimiento de líneas de disposición obligatorias posteriores (cuando se pretende asegurar una fachada continua en su perímetro) o de fondos máximos edificables (cuando se pretende asegurar una dimensión mínima).

2. Se entiende por **retranqueo** la franja de una parcela delimitada por una línea interior y uno de los linderos. Según el lindero respecto al cual se establezca, el retranqueo se denomina frontal, posterior o lateral. El límite interior del retranqueo frontal puede ser una línea de disposición obligatoria o de separación mínima al lindero frontal.

3. Se entiende por **círculo mínimo en área libre** la dimensión mínima, expresada en metros, del diámetro de un círculo que debe poderse inscribir en el interior del espacio no edificable de la parcela, con la finalidad de garantizar una dimensión y forma mínimas de éste.

### 3.2. Líneas de disposición obligatoria de la edificación

1. Se denomina **línea de disposición obligatoria de la edificación** aquella sobre la que el planeamiento establece que debe hacerse coincidir la proyección en planta de una determinada fachada de la edificación.

2. Sin ser todas las posibles, los siguientes tipos de líneas de disposición obligatoria son de uso frecuente en ciertos sistemas de ordenación pormenorizada:

a) Línea de disposición obligatoria frontal: la que se define dando frente a la alineación viaria, con el objeto de conformar una fachada continua de la edificación respecto a la calle.

b) Línea de disposición obligatoria posterior: la que se define en el interior de la manzana, normalmente formando un perímetro cerrado que se conforma como "patio de manzana", ya que respecto a tal espacio libre conviene que los edificios circundantes conformen fachadas unitarias.

c) Línea de disposición obligatoria lateral: la que se define sólo cuando el plan establece la obligatoriedad de que la edificación haga coincidir su fachada lateral o "medianera" con el lindero lateral correspondiente. Cualesquiera otros tipos de líneas de disposición obligatoria que los planes definieran gráficamente, aunque fueran sensiblemente paralelas a los lindes laterales o transversales a la alineación viaria, no se denominarán líneas de disposición obligatoria laterales.

### 3.3. Separación mínima a linderos

1. Se entiende por **separación mínima a un lindero** el parámetro normativo mediante el cual se establece la distancia que como mínimo debe guardar la edificación respecto a ese lindero concreto.

2. La separación mínima se expresa normalmente como un valor numérico en metros referido a un lindero determinado de la parcela, que se interpretará como la distancia respecto al lindero a que debe trazarse la línea paralela que señala el límite del correspondiente retranqueo.



## PLAN ESPECIAL DEL PAISAJE PROTEGIDO DE LOS ACANTILADOS DE LA CULATA

### 3.4. Fondo máximo edificable

1. Se entiende por **fondo máximo edificable** el parámetro normativo que establece la distancia máxima respecto al lindero frontal a la que puede disponerse cualquier edificación en el interior de una parcela. En consecuencia, todo espacio de una parcela situado a mayor distancia del lindero frontal que la definida por el fondo o profundidad máxima edificable, tendrá el carácter de área libre no edificable.

2. Como regla general, el parámetro de fondo máximo edificable se expresa de forma numérica, correspondiendo el valor a la distancia en metros desde el lindero frontal. Sin embargo, cuando así conviniera, el planeamiento puede definir gráficamente el fondo máximo edificable de un ámbito de suelo, de modo que la línea correspondiente señale el límite del espacio de parcela ocupable por la edificación.

### 3.5. Separación mínima entre edificios

1. Se entiende por **separación mínima entre edificios** el parámetro normativo que establece la distancia mínima horizontal que debe existir entre los puntos más próximos de cualesquiera dos edificios. Por regla general, la separación mínima entre edificios se aplicará a edificios situados en la misma parcela urbanística.

2. Este parámetro será de aplicación sobre los edificios en su integridad, incluyendo cualesquiera de sus elementos constitutivos, sean los cuerpos principales como los cuerpos volados, elementos salientes y/o elementos técnicos de instalaciones; no obstante, no se aplicará sobre las plantas de los edificios totalmente bajo el nivel de la parcela urbanizada.

## 4. CONDICIONES DE VOLUMEN Y FORMA DE LA EDIFICACIÓN

### 4.1. Referencias altimétricas para la regulación de la altura

1. Para la regulación de la altura de la edificación es necesario disponer de una serie de referencias altimétricas a partir de las cuales medir las proyecciones verticales de un edificio. Así pues, tales referencias altimétricas sirven para la aplicación de los parámetros normativos sobre la edificación y en especial los que regulan la altura.

2. Se define como **rasante de vía pública** en un punto determinado de ésta, la cota de altitud (expresada en metros sobre el nivel del mar, de acuerdo con la cartografía oficial). Serán rasantes normativas de vía pública los valores de rasante que el planeamiento señale que deben cumplirse en puntos concretos del viario.

3. Se entenderá como **perfil longitudinal del frente** de una parcela la línea que une las proyecciones sobre un plano vertical de las rasantes del tramo de viario en contacto con el correspondiente lindero frontal. El perfil longitudinal normativo del frente de una parcela será la línea que resulte de la proyección de las rasantes normativas del viario en el tramo de alineación coincidente con el lindero frontal.

4. Para definir y aplicar los perfiles longitudinales normativos de parcelas concretas se atenderán los siguientes criterios:

a) Cuando, el planeamiento señale la rasante normativa sobre los ejes viarios, dicho valor (más, en su caso, la altura de la acera), será el de la rasante normativa en el punto del tramo de alineación en que interseque un segmento transversal al eje viario trazado desde el punto en que se hubiera fijado la rasante normativa.



## PLAN ESPECIAL DEL PAISAJE PROTEGIDO DE LOS ACANTILADOS DE LA CULATA

b) Si sobre el lindero frontal de la parcela hubiera uno o más puntos con la rasante normativa fijada (sea porque la señala el Plan directamente o porque resulta de aplicar lo dispuesto en la letra anterior), los valores altimétricos de tal o tales puntos formarán parte del perfil longitudinal normativo.

c) A efectos de trazar el perfil normativo de una parcela, además de los puntos de su lindero frontal que eventualmente pudieran tener definida su rasante, se considerarán los dos puntos exteriores que, situados sobre el mismo tramos de alineación, sean los más cercanos a cada extremo del correspondiente lindero frontal y tengan señaladas rasantes normativas por el plan.

d) En base a los criterios anteriores, el perfil longitudinal normativo del frente de una parcela se trazará mediante la unión sucesiva sobre un plano vertical de los valores altimétricos de todas las rasantes normativas intervinientes. Así, si no hubiera ninguna rasante normativa expresamente establecida para el lindero frontal, el perfil será el tramo del segmento recto resultado de unir los dos puntos exteriores con rasante correspondiente al frente de la parcela (y las rasantes de cada punto del lindero frontal de la parcela las que resulten por interpolación); si hay puntos del lindero frontal con rasante establecida, el perfil habrá de pasar por los mismos.

e) Cuando sobre un frente de parcela no se hayan expresamente señalado las rasantes normativas y éstas se calculen mediante interpolación, el perfil longitudinal normativo resultante del procedimiento descrito en los párrafos anteriores podrá ajustarse en la formulación de los instrumentos de ejecución según los condicionantes reales y el estado de consolidación urbanística, y siempre que se sitúe dentro del intervalo definido por los valores extremos de referencia.

5. Se define como **rasante normativa de una parcela a vía pública** la rasante del perfil longitudinal normativo en el punto medio de su lindero frontal.

6. Si la diferencia entre las rasantes de los dos puntos extremos del lindero frontal sobre el perfil longitudinal normativo fuera más de 3 metros, se entenderá que tal parcela tiene tantas rasantes normativas a vía pública como el mínimo número de segmentos en que haya de dividirse el lindero frontal para que la diferencia entre cualesquiera dos rasantes del perfil longitudinal normativo en los puntos medios de dos segmentos consecutivos no sea superior a tres metros.

7. Se denominan **planos de referencia de parcela** a cada una de las superficies horizontales o inclinadas que son el resultado de los movimientos de tierra y obras complementarias mediante las cuales se transforma la orografía previa del terreno natural para adecuarlo a la actuación que se pretende. En las áreas no edificadas de la parcela, los planos de referencia son las superficies sobre las que se producen los recorridos peatonales interiores y los accesos a las edificaciones.

### 4.2. Plantas de la edificación

1. Se entiende por **planta de un edificio** toda superficie horizontal y cubierta, acondicionada para albergar el ejercicio de actividades.

2. Para la individualización e identificación de las diferentes plantas de una edificación se seguirán los siguientes criterios:

a) Cada volumen edificado computará e identificará sus plantas de forma independiente; por tanto, si en una parcela hay más de una edificación, las plantas de



## PLAN ESPECIAL DEL PAISAJE PROTEGIDO DE LOS ACANTILADOS DE LA CULATA

una serán independientes de las de la otra, al margen de sus niveles altimétricos y posibles comunicaciones por elementos auxiliares.

b) Serán límites de una planta los paramentos que la separan del exterior no edificado. Las superficies transitables de cuerpos volados exteriores, sin embargo, se considerarán parte de la planta correspondiente desde la cual se acceda a los mismos; por el contrario, las terrazas o similares accesibles desde plantas interiores pero que formen parte de planos de referencia de la parcela no se considerarán planta.

c) Se considerarán plantas distintas cualesquiera en que el plano de suelo de uno esté por encima del plano de techo de la otra.

d) Podrán considerarse parte de una misma planta todos los planos de pavimento sucesivos dispuestos a distinto nivel y los elementos de comunicación (escaleras o rampas) que los enlazan permitiendo el paso de uno a otro, siempre que no estén en la situación de la letra anterior y la distancia vertical entre dos planos sucesivos no sea mayor de 2 metros.

3. Se denominará **planta sótano** a aquella que tiene subterránea la cara inferior de su forjado.

4. Se denominará **planta semisótano** a aquella que tiene la cara inferior de su forjado de techo por encima del terreno circundante, pero a no más de un (1) metro.

5. Se denominará **planta baja** a la inferior de una edificación que, no siendo sótano ni semisótano, el nivel de su pavimento está situado a no más de 1,50 metros sobre el terreno circundante. La planta baja es en la que normalmente se encuentra el acceso a la edificación, bien desde la vía pública o desde los planos de referencia de la parcela.

6. Se denominará **entreplanta** aquella que en su totalidad tiene el forjado de suelo en una posición intermedia entre los planos de piso y techo de otra planta. Para que una planta en posición intermedia respecto a otra planta se considere entreplanta, su superficie no ha de superar el 60% de la planta principal; en caso contrario, deberá identificarse con el carácter de planta que le corresponda.

7. Se denominará **planta de piso** toda aquella que, sin ser entreplanta, tenga su pavimento situado por encima del techo de la planta baja (o de la planta superior bajo rasante si no existiera planta baja).

8. Se considerarán **plantas especiales**, porque tienen una identificación propia sin que dejen de ser también una planta de las anteriormente definidas (sótano, semisótano, baja, entreplanta o de piso), las que se definen a continuación:

a) Planta porticada: aquella planta techada cuyo perímetro no está delimitado por paramentos continuos, sino abierto al exterior con arcos, pórticos o similares. Normalmente las plantas porticadas son plantas bajas, como ampliación de ésta hacia la parcela; sin embargo, también pueden existir plantas de piso porticadas.

b) Pasaje: espacio situado en cualquier planta de un edificio (o incluso en varias plantas) que comunica entre sí áreas no edificadas o da acceso a otros edificios.

c) Planta ático: la última planta de un edificio cuya superficie edificada es inferior a la normal en las plantas de piso y al menos su fachada frontal está retranqueada



## PLAN ESPECIAL DEL PAISAJE PROTEGIDO DE LOS ACANTILADOS DE LA CULATA

hacia el interior de la parcela respecto a la de las plantas de piso. Como es la última planta (sin incluir las construcciones auxiliares sobre cubierta) no puede haber más de un ático en cada edificio; en consecuencia, en el supuesto de que las plantas superiores de un edificio tuvieran progresivamente retranqueadas sus fachadas frontales, sólo la última sería planta ático, y las inferiores plantas de piso.

d) Planta bajo cubierta: aquélla cuyo volumen habitable queda comprendido mayoritariamente bajo el espacio definido por la cubierta inclinada.

9. En la regulación de la altura en número de plantas se considerarán plantas bajo rasante todas aquéllas que sean inferiores a la planta baja (semisótanos y sótanos) y serán plantas sobre rasante la baja y todas las que estén por encima de ésta.

10. Cuando una planta individualizada como tal cuente con varios niveles altimétricos en su interior o bien respecto al terreno circundante (sean planos de referencia o el perfil longitudinal normativo del frente), para la identificación práctica de su carácter (o de las distintas partes que la componen) se atenderán los siguientes criterios:

a) Se delimitará el perímetro de la planta formado por la sucesión de las aristas de intersección entre los paramentos exteriores y los planos de referencia de la parcela o, en su caso, el perfil longitudinal normativo del frente de parcela. Formarán también parte de tal perímetro los paramentos que linden con patios interiores.

b) Ese perímetro se dividirá en tramos que se calificarán en uno de los siguientes:

b1) Paramentos de sótano: son aquellos cuya arista de intersección con la cara inferior del forjado de techo de la planta está bajo el plano de referencia de parcela o bajo el perfil longitudinal normativo del frente de parcela.

b2) Paramentos de semisótano: son aquellos cuya arista de intersección con la cara inferior del forjado de techo está sobre el plano de referencia de la parcela o sobre el perfil longitudinal normativo del frente de parcela pero, en ambos casos, a no más de 1 metro de los mismos.

b3) Paramentos de planta baja: son aquellos cuya arista de intersección con la cara inferior del forjado de techo está a más de 1 metro sobre el plano de referencia de la parcela o sobre el perfil longitudinal normativo del frente de parcela y, además, la arista de intersección con la cara superior del pavimento no está a más de 1,50 metros sobre el perfil longitudinal normativo del frente de parcela.

b4) Paramentos de planta de piso: son aquellos cuya arista de intersección con la cara superior del pavimento está a más de 1,50 metros sobre el perfil longitudinal normativo del frente de parcela.

c) Se trazarán paralelas a 12 metros de cada tramo diferenciado. Así, para cada tramo diferenciado de paramento exterior resultará en el interior de la planta un polígono delimitado por el propio tramo, su paralela y dos segmentos perpendiculares al tramo por sus puntos extremos. Toda la superficie de la planta incluida en uno de estos polígonos se denominará “banda sótano”, “banda semisótano”, “banda planta



## PLAN ESPECIAL DEL PAISAJE PROTEGIDO DE LOS ACANTILADOS DE LA CULATA

baja” o “banda planta de piso”, según el tipo de paramento que sea el tramo respecto al cual se define.

d) Las superficies de la planta que estén incluidas en dos o más bandas se considerarán parte de la banda correspondiente a una planta superior; las que no queden incluidas en ninguna banda se considerarán también parte de la banda correspondiente a la planta superior de las que haya en la planta.

e) Una planta en la que puedan trazarse varias bandas podrá considerarse en su totalidad con la denominación de planta que corresponda a la superior de las bandas existentes. No obstante, si así conviniera para la aplicación de condiciones de ordenación, podrá considerarse cada banda diferenciada con la denominación propia de la planta correspondiente. En tal caso, la superficie de la banda correspondiente que forme un polígono cerrado habrá de ser, al menos, un 25% del total de la planta; si fuera inferior, ese polígono habrá de integrarse en alguna banda adyacente correspondiente a una planta superior.

f) En un mismo edificio no podrá haber dos plantas bajas cuyas proyecciones horizontales coincidan. Así, si como consecuencia de las divisiones descritas en este número, en dos plantas pueden delimitarse partes de sus superficies como planta baja, y si sus proyecciones horizontales se intersecan, el área de intersección perteneciente a la planta superior se considerará planta de piso, mientras que la de la planta inferior se considerará planta baja.

### 4.3. Altura normativa en número de plantas

1. La altura normativa en número de plantas es el parámetro mediante el cual el planeamiento establece bien el número máximo (altura máxima en número de plantas) o mínimo (altura mínima en número de plantas) de plantas que pueden tener los edificios en un determinado recinto de ordenación pormenorizada.

2. El cómputo del número de plantas de una edificación, para verificar el cumplimiento de los parámetros de altura normativa, respetará los siguientes criterios:

a) La altura normativa, sea máxima o mínima, habrá de verificarse respecto a cualquier línea vertical imaginaria que pueda trazarse dentro del perímetro de la edificación. En consecuencia, si para distintas verticales de un edificio hubiera distintos números de plantas diferenciadas, se entenderá que el número de plantas del edificio es el mayor de todos.

b) Para determinar el número de plantas bajo rasante se contarán todas aquellas con el carácter de sótano y/o de semisótano.

c) Para determinar el número de plantas sobre rasante se contarán todas aquellas situadas a partir de la baja, incluyendo ésta.

d) Las entreplantas no computarán como plantas a efectos de verificar la altura de la edificación en número de plantas.

e) Los áticos y/o plantas bajo cubierta sí se contabilizarán en el número total de plantas sobre rasante.



## PLAN ESPECIAL DEL PAISAJE PROTEGIDO DE LOS ACANTILADOS DE LA CULATA

### 4.4. Altura normativa en metros a viario y a parcela

1. La **altura normativa de una edificación** en metros es el parámetro mediante el cual se establece la dimensión, expresada en metros, que deben medir los edificios.

2. Según la referencia de medición, se distingue entre altura normativa a viario y altura normativa a parcela. De otra parte, esta determinación de ordenación pormenorizada puede tener el carácter de altura normativa máxima o mínima.

3. Para verificar el cumplimiento del parámetro de altura normativa en metros a viario respecto a una edificación concreta se respetarán los siguientes criterios:

a) Se proyectará el volumen edificado sobre un plano vertical trazado por el segmento que una los dos extremos del lindero frontal correspondiente. La base de la figura resultante de esta proyección será el perfil longitudinal del frente de parcela.

b) Se trazarán tantas proyecciones verticales como linderos frontales tenga la parcela. Los parámetros normativos de altura a vía pública habrán de verificarse para todas y cada una de las figuras geométricas resultantes de tales proyecciones verticales.

c) Por regla general, el parámetro normativo de altura en metros a vía pública se aplicará desde la base de la figura descrita hasta la proyección de la cara superior del último forjado plano de la edificación (altura a cornisa). Sin embargo, el planeamiento podrá establecer expresamente que la aplicación del parámetro normativo de altura en metros a vía pública (sea máxima o mínima) se verificará hasta la proyección de la cumbre de la cubierta inclinada (altura a coronación).

d) El valor en metros de la altura normativa a vía pública deberá verificarse en la vertical trazada por el punto de la alineación pública que corresponda a la rasante normativa de la parcela (tal como se regula en el número 5 de la disposición 4.1). En el caso de que, según lo dispuesto en el número 6 de la disposición 4.1, al frente de parcela le correspondiesen dos o más rasantes normativas, la altura normativa a vía se verificará en toda la longitud del tramo del lindero frontal respecto la rasante normativa correspondiente.

e) En parcelas en esquina o chaflán, las distintas proyecciones verticales se desarrollarán como si fuesen una sola, aplicándose la altura normativa de acuerdo a los criterios anteriores. Si en estos supuestos fuera necesaria la división en tramos, ésta se hará de modo que la rasante normativa donde se aplica la altura normativa coincida con los ángulos de la alineación.

4. Para verificar el cumplimiento del parámetro de altura normativa en metros a parcela respecto a una edificación concreta se respetarán los siguientes criterios:

a) Se dispondrán tantos planos verticales de proyección y medición alrededor del edificio como fueran necesarios para que cada uno de ellos sea paralelo al correspondiente paramento vertical; cada uno de estos planos tendrá como línea de base su intersección con el plano de referencia de la parcela en contacto con el edificio.

b) En cada uno de estos planos verticales se aplicará la altura normativa trazando tantas líneas verticales como fuera necesario (según la variación de niveles



## PLAN ESPECIAL DEL PAISAJE PROTEGIDO DE LOS ACANTILADOS DE LA CULATA

de los planos de referencia de la parcela) y definiendo, en consecuencia, la arista superior (en cada plano) de la máxima o mínima proyección del volumen.

c) La altura normativa a parcela urbanizada deberá cumplirse en todos y cada uno de los planos verticales del edificio.

d) Si por necesidades proyectuales o de la topografía del terreno, el edificio dispusiera sus plantas escalonadas, la altura normativa deberá cumplirse en cada paramento vertical, de modo que el escalonamiento no implique aumento de la altura máxima.

e) Si el escalonamiento de un conjunto edificado en el interior de una parcela en pendiente se resuelve mediante la separación en distintos edificios, para cada uno de ellos se aplicará la altura normativa referida a sus propios planos de referencia.

### 4.5. Construcciones por encima de la altura

1. Con carácter general, se entenderá que las construcciones que se relacionan a continuación pueden disponerse por encima de los límites que resulten de la aplicación de la altura máxima en metros:

a) Los remates, cajas de escaleras, casetas de ascensores, depósitos, cuartos de lavado, trasteros y demás edificios auxiliares similares, siempre que no tengan una altura total superior a 3,5 metros.

b) Los antepechos, barandillas, remates ornamentales, pérgolas y glorietas construidas con materiales ligeros y cerramientos de celosías o similares, de altura inferior a 2,5 metros.

c) Chimeneas de ventilación o de evacuación de humos, calefacción y acondicionamiento de aire, con las dimensiones mínimas para su buen funcionamiento según las normas técnicas pertinentes.

d) Los paneles de captación de energía solar y los anuncios publicitarios.

e) Las vertientes de las cubiertas inclinadas, siempre que la cumbre no esté a más de 5 metros sobre la cota más baja de paramento exterior en que se haya aplicado la altura máxima normativa, ni sobresalga de un plano inclinado 45° respecto a la vertical y trazado por la línea que forman el borde superior del forjado de la última planta con los planos de fachada o por el borde superior de las cornisas y aleros desde la misma.

2. Por su propia definición, las plantas bajo cubierta ocuparán volumen por encima de la altura máxima a cornisa en metros; asimismo, los áticos, si así lo permite el planeamiento, podrán ser construcciones por encima de este parámetro normativo. En cualquier caso, aunque superen la altura máxima en metros a cornisa, tanto los áticos como las plantas bajo cubierta contabilizarán a efectos del cumplimiento de la altura máxima sobre rasante en número de plantas.



## PLAN ESPECIAL DEL PAISAJE PROTEGIDO DE LOS ACANTILADOS DE LA CULATA

### 5. CONDICIONES DE INTENSIDAD DE LA EDIFICACIÓN

#### 5.1. Ocupación en planta de la edificación

1. Se define como **superficie ocupada por la edificación** la dimensión superficial de las proyecciones horizontales de todos los volúmenes edificados en la parcela.

2. Como condición propia de la ordenación pormenorizada, se entiende por ocupación en planta de la edificación, el parámetro normativo mediante el cual se establece o limita el valor de la superficie ocupada en las parcelas de un ámbito de ordenación. Este parámetro puede establecerse con el carácter de ocupación máxima (que es el supuesto frecuente) o de ocupación mínima.

3. El Plan señala el valor normativo máximo de la ocupación en planta de la edificación fijando un porcentaje normativo de ocupación, expresado en tanto por ciento, que multiplicado por la superficie de la parcela, resulta la dimensión (máxima o mínima) de la ocupación en planta de la edificación.

4. En la aplicación normativa de los parámetros de ocupación en planta de la edificación se respetarán los siguientes criterios específicos:

a) Los espacios no techados (patios) que pudiera haber interiores al perímetro de la proyección horizontal de una edificación no computarán en la determinación de la superficie ocupada.

b) Las proyecciones horizontales de los cuerpos volados computarán como parte de la superficie ocupada de una edificación, pero no así las proyecciones horizontales de los elementos salientes ni de los elementos técnicos de instalaciones.

c) Cuando se establezca un valor normativo de ocupación en planta para el conjunto de la parcela (sin distinguir por plantas de la edificación), se entenderá que es de aplicación sobre todas las plantas (incluyendo las de sótano).

#### 5.2. Superficie edificable normativa

1. Se entiende por **superficie edificada** de una parcela (expresada en m<sup>2</sup> construidos) la suma de las superficies edificadas de cada una de las plantas de cada uno de los edificios que hubiera en la parcela. La superficie edificada de una planta es la comprendida entre sus límites exteriores.

2. En la medición de las superficies edificadas de una parcela para verificar el cumplimiento de las determinaciones de ordenación, se seguirán los siguientes criterios:

a) No computarán como superficie edificada las plantas porticadas, los pasajes entre espacios libres públicos, los patios interiores sin cubrir, las construcciones auxiliares cerradas con materiales ligeros y desmontables, ni los espacios bajo cubierta sin posibilidad de uso habitacional.

b) No computarán como superficie edificada las plantas sótano y semisótano.

c) Las entreplantas computarán al 100% de su superficie real; las plantas bajo cubierta inclinada habitables computarán al 100% de su superficie real en todo el área con altura libre interior superior a 150 cm. y al 50% en el resto.



## PLAN ESPECIAL DEL PAISAJE PROTEGIDO DE LOS ACANTILADOS DE LA CULATA

d) Las edificaciones auxiliares situadas sobre la planta de cubierta (lavaderos, trasteros, cuartos de máquinas o de instalaciones, depósitos, etc.) no computarán siempre que no ocupen más del 20% de la superficie en planta de la cubierta. Las construcciones ligeras y de materiales desmontables erigidas sobre la cubierta con finalidad compositivo funcional (pérgolas, etc.) tampoco se computarán como superficie edificada, sin perjuicio de que hayan de cumplir otras condiciones específicas.

e) Los cuerpos volados computarán como superficie edificada en un 100% de su dimensión real si son cerrados, en un 50% si son semiabiertos y en un 20% si son abiertos. Esta norma se aplicará a escaleras y pasillos de circulación exteriores.

f) El resto de espacios techados computarán como superficie edificada en un 100% de su dimensión real.

3. Se entiende por **superficie edificable normativa** al parámetro de ordenación pormenorizada mediante el cual el planeamiento establece o limita el valor que puede o debe alcanzar la superficie edificada en cualquiera de las parcelas del correspondiente RIO(p). Este parámetro puede establecerse con el carácter de superficie edificable máxima (el supuesto frecuente) o de superficie edificable mínima.

4. Se entiende por **coeficiente de edificabilidad** (o sólo edificabilidad) el valor, expresado en m<sup>2</sup> construidos por m<sup>2</sup> de suelo, resultante de dividir el valor de la superficie edificable normativa asignada por el planeamiento entre la superficie de suelo del ámbito al cual se asigna. Este parámetro se denominará edificabilidad máxima si se obtiene a partir de la superficie edificable normativa máxima, y edificabilidad mínima si procede de la superficie edificable mínima.