

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE TACORONTE

TEXTO REFUNDIDO DE LA REVISIÓN PARCIAL DEL P.G.O.
DE TACORONTE EN EL ÁMBITO DE SAN JERÓNIMO- LOS
PERALES

APROBADO DEFINITIVAMENTE Y DE FORMA PARCIAL,
MEDIANTE ACUERDO DE LA COTMAC DE 23/05/2007, EN
LA PARTE QUE SE CORRESPONDE CON EL SUELO
CLASIFICADO COMO SUELO URBANO CONSOLIDADO, CON
SUSPENSIÓN EN LA PARTE QUE SE CORRESPONDE AL SUELO
CLASIFICADO COMO RÚSTICO

Y, APROBADO DEFINITIVAMENTE, LEVANTADA LA
SUSPENSIÓN EN LA PARTE QUE SE CORRESPONDE AL SUELO
CLASIFICADO COMO RÚSTICO, MEDIANTE ACUERDO DE LA
COTMAC DE 30/06/2010.

La Secretaria de la COTMAC
Belén Díaz Elías
P.A. Demelza García Marichal

MEMORIA DE ORDENACIÓN



REVISIÓN PARCIAL DE PLANEAMIENTO EN SAN JERÓNIMO LOS PERALES

TEXTO REFUNDIDO

DICIEMBRE 2009

WALTER BELTRÁN Y ASOCIADOS SL

DOCUMENTO ÚNICO, SEGÚN ACUERDO DE
APROBACIÓN DEFINITIVA POR COTMAC 30/06/2010,
TOMA CONOCIMIENTO POR DECRETO DEL CONCEJAL
DELEGADO Nº 3045 FECHA 22/10/2010.

LA SECRETARÍA GENERAL,

Belén Díaz Elías



EN LA CIUDAD DE TACORONTE, A 23 DE OCTUBRE DE 2010



AYUNTAMIENTO
DE
TACORONTE



INDICE

1 INTRODUCCIÓN 4

 1.1 OPORTUNIDAD Y PROCEDENCIA..... 4

 1.2 SOBRE EL CARÁCTER DE REVISIÓN 4

 1.3 MARCO JURÍDICO DE LA INSTALACIÓN TURÍSTICO ALOJATIVA 4

 1.4 CARACTERÍSTICAS GENERALES 5

2 FINES Y OBJETIVOS:..... 6

3 ESTRUCTURA DEL DOCUMENTO..... 7

4 CUESTIONES SOBRE EL MARCO JURÍDICO-ADMINISTRATIVO 8

 4.1 SOBRE LA EXONERACIÓN DEL TRÁMITE DE AVANCE..... 8

 4.2 IDONEIDAD DEL ÁMBITO DE LA REVISIÓN..... 10

 4.3 CARÁCTER URBANO DEL SUELO Y JUSTIFICACIÓN DE SUS
 DIMENSIONES Y DE LA UBICACIÓN DE LA EDIFICACIÓN. 12

 4.4 ADAPTACIÓN A LA LEY DE DIRECTRICES..... 13

 4.5 ADAPTACIÓN A LAS DETERMINACIONES DEL PLANEAMIENTO
 TERRITORIAL 14

 4.5.1 Plan Insular de Ordenación de Tenerife 14

 4.5.2 Plan Territorial Especial de Ordenación Turística Insular de
 Tenerife 15

 4.6 SOBRE LA VINCULACIÓN FUNCIONAL DEL HOTEL Y DEL
 EQUIPAMIENTO DEPORTIVO. 15

5 CONCLUSIONES DE LA INFORMACIÓN Y DIAGNÓSTICO 17

 5.1 CARACTERÍSTICAS GENERALES 17

 5.2 DIAGNÓSTICO AMBIENTAL..... 18

 5.2.1 Características de la problemática ambiental existente en la fase
 previa a la redacción del plan. 18

 5.2.2 Definición de las limitaciones de uso derivadas de algún
 parámetro ambiental 19

 5.2.3 Dinámica de transformación del territorio 19

 5.2.4 Diagnóstico de potencialidad 20

 5.3 EL ENTORNO URBANO. SAN JERÓNIMO-LOS PERALES..... 20

 5.4 VALORES Y POTENCIALIDADES..... 21

 5.4.1 El patrimonio cultural. Valoración y situación actual..... 21



DOCUMENTO ÚNICO SEGÚN ACUERDO DE
APROBACIÓN DEFINITIVA POR COTM/AC 30/09/2010.
TOMA CONCOMITANTE POR DECRETO DEL CONCEJAL
DELEGADO Nº 3045 FECHA 22/10/2010.
LA SECRETARÍA GENERAL.



[Handwritten signature]

EN LA CIUDAD DE TACORONTE, A 22 DE OCTUBRE DE 2010.

5.4.2 Los ecosistemas naturales, entre la recuperación y la depredación: 22

5.5 PROBLEMAS Y CONFLICTOS 22

5.5.1 Problemas derivados del planeamiento general vigente. 23

5.6 LA EVOLUCIÓN DEMOGRÁFICA Y LA ACTIVIDAD ECONÓMICA 24

5.6.1 El papel de Tacoronte en la oferta turística. 25

6 CRITERIOS DE ORDENACIÓN 26

7 LAS ALTERNATIVAS DE ORDENACIÓN..... 27

7.1 LOS CRITERIOS DE DISEÑO Y PROYECTACIÓN 27

7.1.1 Diseño técnico..... 27

7.1.2 Diseño paisajístico 28

7.1.3 Diseño agronómico 31

7.1.4 Utilización de Aguas del Canal del Norte..... 31

8 JUSTIFICACIÓN DE LA PROPUESTA 32

8.1 LA INSTALACIÓN HOTELERA 32

8.2 EL EQUIPAMIENTO RECREATIVO-DEPORTIVO 33

9 DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA PROPUESTA DE ORDENACIÓN. 35

9.1 LA ORDENACIÓN DEL SUELO URBANO..... 35

9.1.1 La disposición de la edificación. 35

9.2 LA ORDENACIÓN DEL SUELO RÚSTICO..... 38

9.3 INTERVENCIÓN EN EL SISTEMA VIARIO 39

10 Anexo 1: JUSTIFICACION DE SUPERFICIES DE LAS INSTALACIONES DE LA ESCUELA MUNICIPAL DE GOLF..... 41

10.1 CASA CLUB:..... 41

10.2 BODEGA-TALLERES: 42

10.3 GALERÍA-TIRABOLAS: 43

11 Anexo 2: MEMORIA DE INSTALACIONES DE LA ESCUELA MUNICIPAL DE GOLF..... 44

11.1 INSTALACIÓN DE ABASTECIMIENTO DE ENERGÍA ELÉCTRICA44

11.1.1 Tensión de Servicio y Punto de Acometida.- 44

11.1.2 Previsión de cargas.-..... 44

11.1.3 Solución Adoptada.- 44

11.1.4 Línea de Media Tensión.-..... 44

11.1.5 Centro de Transformación.- 44



DOCUMENTO ÚNICO, SEGÚN ACUERDO DE APROBACIÓN DEFINITIVA POR CORTA PLAZA, TOMA COMPLEMENTO POR DECRETO DEL CAJIN 2010/11 DELEGADO Nº 30455 FECHA 22/10/2010

LA SECRETARÍA GENERAL

[Firma manuscrita]

EN LA CIUDAD DE TACORONTE, A 22 DE OCTUBRE DE 2010

11.1.6 Red de baja tensión.- 45

11.1.7 Sistema de producción de energía eléctrica mediante
instalación solar fotovoltaica.- 45

11.1.8 Alumbrado Exterior..... 45

11.2 ABASTECIMIENTO DE AGUA POTABLE.- 46

11.3 ABASTECIMIENTO DE AGUA DE RIEGO.- 46

11.4 EVACUACIÓN DE AGUAS RESIDUALES.- 46



DOCUMENTO ÚNICO, SEGÚN ACUERDO DE
APPROBACIÓN DEFINITIVA POR COTRIMAC 30/06/2010.
TOMA CONOCIMIENTO POR DECRETO DEL CONCELLO
DELEGADO Nº 3045, FECHA 22/10/2010.



LA SECRETARIA GENERAL.
[Signature]

En la ciudad de Tui, a 22 de Octubre de 2010

1 INTRODUCCIÓN

1.1 OPORTUNIDAD Y PROCEDENCIA

La revisión parcial se plantea para admitir la implantación de un hotel ligado a la "Casa de Don Lucio", una edificación emblemática en el municipio de Tacoronte, incluida como "isloote" en la declaración de BIC del Casco Histórico de Tacoronte y también incluida en el Catálogo de Edificaciones Protegidas del municipio que le adjudica una protección integral. Junto con el gran drago que se encuentra en sus proximidades esta edificación forma un conjunto monumental del máximo interés.

Esta operación se encontraba prevista en el Avance del Plan General de Ordenación de Tacoronte, sometido a información pública en el año 2005 y que continúa con su proceso de formulación. No obstante la continuidad señalada, se ha decidido por parte de la Corporación municipal adelantar la nueva ordenación de esta zona, dado el carácter estratégico que para el municipio representa contar con una instalación del tipo, dimensión y significación económica de la que se plantea. Se desliga de este modo esta actuación del conjunto de la discusión sobre el territorio municipal, una vez ya elaborado y sometido a participación el Avance, para acelerar una actuación que en dicho proceso no sufrió ningún tipo de contestación y que supone un elemento clave en la reconducción de la economía municipal.

1.2 SOBRE EL CARÁCTER DE REVISIÓN

Se tramita con el carácter de revisión dado que se clasifica como urbano una cierta extensión de suelo rústico, que si bien no tiene gran significación a nivel municipal, si que queda englobada dentro de los supuestos de revisión establecidos en el artículo 46 del TRLOTENC, al producirse una modificación de elementos de la ordenación estructural. Por otra parte, debe tener carácter de revisión dado que se produce una alteración notable en el uso de los suelos, que pasan de ser residenciales los urbanos y agrícolas los rústicos, a turístico hotelero los urbanos y recreativo-deportivo, si bien con un uso agrícola mayoritario, los rústicos.

1.3 MARCO JURÍDICO DE LA INSTALACIÓN TURÍSTICO ALOJATIVA

La actuación se enmarca en una de las excepciones establecidas por el (Plan Territorial Especial de Ordenación de la Oferta Turística de Tenerife (en adelante PTEOTT), que en su artículo 3.2, apartado 2, establece que las implantaciones de establecimientos turísticos convencionales fuera de las áreas con destino Turístico y de las Mixtas, sólo se admiten "cuando constituyan establecimientos hoteleros que se proyectan en suelo urbano consolidado de carácter no turístico". Permite, asimismo, dentro de las condiciones estipuladas en el párrafo anterior, la realización de hoteles



DOCUMENTO ÚNICO. SEGUN ACUERDO DE APROBACIÓN DEFINITIVA POR COMISIÓN DE TOMA DE INFORMACIÓN POR DECRETO DEL CONCEJAL DELEGADO Nº 3045 FECHA 22/10/2010.



LA SECRETARÍA GENERAL.

EN LA CIUDAD DE TACORONTE, A 22 DE OCTUBRE DE 2010

ligados a edificaciones declaradas Bien de Interés Cultural o catalogadas por sus valores de carácter patrimonial, con una capacidad máxima de 120 camas, pero sin superar la relación de "una plaza por cada 5m² construidos de la superficie previamente integrante del edificio catalogado (..)".

El número de plazas sería el máximo admitido por la normativa, 120, como resultado de dividir la superficie de la edificación, 600 m2 entre 5, de acuerdo a lo dispuesto en el citado artículo 3.2 del PTEOTT. Su categoría de sería de 5 estrellas y dará cabida a un centro de convenciones y de formación.

1.4 CARACTERÍSTICAS GENERALES

El hotel tendría una superficie aproximada de 11.000 m2 construidos en una parcela de 29.500, en los que hoy se levanta la citada edificación tradicional ocupando unos 500 m2, mientras el resto de la finca se encuentra ocupado por cultivos abandonados en distintos grados de recolonización por vegetación de sustitución. Anexo al hotel y en el resto de la finca se plantea ejecutar un equipamiento deportivo privado, si bien de uso público y libre acceso, dedicado al golf y otras actividades deportivas. Estas instalaciones serían de uso libre por los clientes del hotel pero utilizables por los particulares que lo desearan. Estas instalaciones ocupan una parcela de casi 145.000 m2. En esta finca, hoy ocupada por herbazales que crecen sobre terrenos de cultivo abandonados, y por algunos campos de cultivo que mantienen su funcionalidad, se pretende realizar una instalación modélica, que integre paisajísticamente las instalaciones deportivas con los cultivos tradicionales y con la vegetación autóctona propia de la zona.

En este suelo rústico se pretende promover, dentro del marco municipal emprendido para proyectos de excelencia agrícola, una bodega y lagar tradicional para la promoción del vino de la zona, realización de catas, museo etnográfico del vino y elaboración de productos tales como mermeladas y orujos. Se plantarán zona de viñedos para la implantación de variedades autóctonas, con paseos interiores para su disfrute.

Se pretende con ello y con la rehabilitación de la casa y de la ermita devolver el esplendor que tuvo la finca original en los siglos XVI y XVII.

Se implantarán "bodegas y viñedos y la restauración de la Ermita considerando que actualmente se encuentra en estado de abandono. Que además, la parte rural, se integrará con dicho establecimiento en zona de cultivos agrícolas de la zona y actividades recreativas al aire libre devolviendo el esplendor que tuvo la finca original".

La implantación de estas instalaciones fue objeto de un convenio entre el Ayuntamiento de Tacoronte y los promotores, en el que el Ayuntamiento se comprometía a modificar el planeamiento para incorporar estas instalaciones y los promotores adquirirían un conjunto de compromisos que se expresan en los párrafos siguientes.



DOCUMENTO ÚNICO, SEGÚN ACUERDO DE
 APROBACIÓN DEFINITIVA POR COMISIÓN 30/06/2010.
 TOMA CONOCIMIENTO POR DECRETO DEL CONCEJAL
 DELEGADO PP. 30/05 FECHA 22/10/2010.



LA SECRETARIA GENERAL,
[Firma manuscrita]

EN LA CIUDAD DE TACORONTE, A 28 DE OCTUBRE DE 2010

"La entidad promotora adquiere, además, frente al Ayuntamiento de Tacoronte los compromisos siguientes:

1.- La ermita será de acceso público

2.- Las instalaciones del Hotel se facilitarán al Ayuntamiento para la celebración de eventos y actos institucionales municipales. Anualmente, se concertarán las fechas y actos a celebrar.

Asimismo en la contratación y formación del personal del establecimiento hotelero se procurará la selección de vecinos de este término municipal, hasta el 50 % del personal empleado, siempre que dicho personal reúna la cualificación exigida para el puesto concreto de la plantilla ofertado. En todo caso, la decisión final de la contratación pertenecerá al empresario.

3.- La entidad promotora asume el costo de ejecución de la mejora de la calle Los Perales y la mejora del entorno de la Plaza de San Jerónimo.

4.- La entidad promotora participará al 50 % con el Ayuntamiento en el coste de la ejecución de la ampliación y mejora de la calle lateral que comunica con la Carretera de El Pris, cuyo presupuesto de contrata, a efectos del porcentaje indicado de aportación del promotor, no podrá superar el importe de 180.303'63 €.

5.- La entidad promotora asume finalmente el compromiso de mantener en el tiempo la unidad y calidad de explotación del Hotel rural y actividades en suelo rústico con arreglo al proyecto objeto de este Convenio."

También, y de forma conexas e inseparables con la modificación anteriormente expuesta, se plantea retocar la ordenación de la zona, en lo que respecta a tipología y sección de vías, y funcionalidad de las infraestructuras, manteniendo los terrenos de cesión previstos e incrementando incluso las cesiones de viario con respecto a las previstas inicialmente, con objeto de contar con unas vías adecuadas desde el punto de vista funcional y de calidad como espacio público.

2 FINES Y OBJETIVOS:

Con la modificación se plantea la implantación de una instalación hotelera con amplias superficies de equipamiento complementario, en forma de jardines, instalaciones deportivas y espacios libres cultivados. La base del tratamiento de la finca es una imagen paisajística basada en la recuperación del entorno rural característico de la zona. En este paisaje recuperado, se insertan las edificaciones y las instalaciones deportivas y recreativas.

Cuatro son las finalidades primordiales del documento:



DOCUMENTO ÚNICO, SEGÚN ACUERDO DE APROBACIÓN DEFINITIVA POR COTRAC 3006/2010. TOMA CONOCIMIENTO POR DECRETO DEL CONCEJAL DELEGADO Nº 30045 FECHA 22/10/2010.



LA SECRETARÍA GENERAL,

[Handwritten signature]

EN LA CIUDAD DE TACORONTE, A 22 DE OCTUBRE DE 2010

1. Posibilitar la implantación de un hotel en un ámbito de gran atractivo turístico al aunar los atractivos del entorno rural con la ubicación inmediata a un casco urbano cargado de valores patrimoniales y a varios espacios de gran interés natural y cultural (Acantilado costero, Barranco de Guayonge, Monte de Agua García).
2. Conseguir la rehabilitación y mantenimiento de un edificio de evidente interés cultural a través de una atribución de funciones integrada en la instalación hotelera.
3. Proporcionar un equipamiento recreativo y deportivo con una visión novedosa que intenta insertarse en el paisaje y en la cultura que ha ido construyendo el lugar; esta inserción se pretende lograr mediante el uso de elementos de la cultura agraria local y del paisajismo rural culto de raíces mediterráneas.
4. Poner en cultivo una amplia superficie de terreno hoy abandonado que constituirá el entorno de la instalación hotelera y de la recreativa.



3 ESTRUCTURA DEL DOCUMENTO

El documento se estructura en cuatro grandes apartados:

- La memoria de información, descriptiva de la realidad existente, que contiene los datos más relevantes sobre:
 - El medio físico.
 - El medio socioeconómico
 - Los usos.
 - La situación jurídico-administrativa.
 - Las infraestructuras existentes.
- La Memoria de ordenación que contiene la justificación y descripción de la ordenación planteada, comprensiva de:
 - Las conclusiones de la información y el diagnóstico
 - Los criterios y alternativas de ordenación.
 - La descripción y justificación de la ordenación propuesta.
- La ordenación propuesta en suelo urbano
 - Parámetros y normas de aplicación en suelo urbano.
- La ordenación propuesta en suelo rústico
 - Parámetros y normas de aplicación en suelo rústico.
- La evaluación ambiental.

DOCUMENTO ÚNICO, SEGÚN ACUERDO DE APROBACIÓN DEFINITIVA POR COIRMAC 30/05/2010. TOMA CONOCIMIENTO POR DECRETO DEL CONDESAJ. DELEGADO Nº 3045 FECHA 22/10/2010. LA SECRETARÍA GENERAL,



EN LA CIUDAD DE TACORONTE, A 22 DE OCTUBRE DE 2010

- Los planos de información y de ordenación.
- El informe de sostenibilidad.



4 CUESTIONES SOBRE EL MARCO JURÍDICO-ADMINISTRATIVO

4.1 SOBRE LA EXONERACIÓN DEL TRÁMITE DE AVANCE

Con fecha 6 de noviembre de 2003 (Registro de Entrada nº 11.206), don Enrique Hernandis Moreno, actuando en representación de la entidad mercantil Casas Canarias de Campo S.L. presentó un escrito de sugerencias en el que proponía el cambio de clasificación a suelo urbano consolidado en terrenos de la Finca San José, en Los Perales, con destino a la instalación de un establecimiento alojativo, proponiendo la concertación de los criterios y objetivos de ordenación para su habilitación urbanística.

Después de las negociaciones correspondientes, se formalizó un convenio urbanístico con fecha 13 de Enero de 2005, suscrito por el Alcalde-Presidente del Ilustre Ayuntamiento de Tacoronte y don Enrique Hernandis Moreno, en representación de la entidad mercantil Casas Canarias de Campo S.L., con los siguientes objetivos:

“1) Ordenar la parcela urbana con destino a la rehabilitación de la edificación de interés arquitectónico para su destino a establecimiento excepcional hotelero, categoría 5 estrellas, para 60 habitaciones, en el suelo urbano preexistente con más la ampliación que se propone, para dar cabida en dicha parcela a la ampliación de la edificación que permita acomodar las zonas comunes del establecimiento y la zona de alojamiento, con diseño respetuoso de las nuevas agregaciones al carácter del edificio preexistente. Se rehabilitará la actual Ermita para el culto, que permita la celebración de actos litúrgicos de libre acceso. Asimismo, el establecimiento hotelero dará cabida a un centro de convenciones y de formación.

2) Delimitar los usos en el suelo rústico, tanto los tradicionales agrícolas como las actividades recreativas al aire libre, para su vinculación con el referido uso hotelero en la pieza urbana. Para desarrollar bodegas y viñedos y la restauración de la Ermita devolviendo el esplendor que tuvo la finca original en los siglos XVI y XVII considerando que actualmente se encuentra en estado de abandono. Que además, la parte rural, se integrará con dicho establecimiento en zona de cultivos agrícolas de la zona y actividades recreativas al aire libre devolviendo el esplendor que tuvo la finca original.

En este suelo rústico se pretende promover, dentro del marco municipal emprendido para proyectos de excelencia agrícola, una bodega y lagar tradicional para la promoción del vino de la zona, realización de catas, museo etnográfico del vino y elaboración de

DOCUMENTO ÚNICO, SEGÚN ACUERDO DE APROBACIÓN DEFINITIVA POR COTRAC 30/06/2010. TOMA CONOCIMIENTO POR DECRETO DEL CONCEJAL DELEGADO Nº 3045 FECHA 22/10/2010.



LA SECRETARÍA GENERAL,

[Handwritten signature]

EN LA CIUDAD DE TACORONTE, A 21 DE OCTUBRE DE 2007

productos tales como mermeladas y orujos. Se plantarán zona de viñedos para la implantación de variedades autóctonas, con paseos interiores para su disfrute.

Asimismo entre las actividades al aire libre se pretende crear una escuela de práctica del golf para nueve hoyos, integrada por los cultivos agrícolas.

3) Determinar los compromisos de la entidad promotora en orden a la presentación de los proyectos técnicos y las garantías a prestar en orden a su ejecución en la temporalidad que se acuerde”.

El Avance del Plan General de Ordenación de Tacoronte fue aprobado por el Pleno de la Corporación en sesión de 25 de julio de 2005, y sometido al trámite de participación ciudadana mediante anuncios publicados en el Boletín Oficial de la Provincia núm. 127, de 5 de agosto de 2005, y en uno de los periódicos de mayor circulación de la provincia, acordándose posteriormente la ampliación del plazo para la formulación de sugerencias y observaciones en sesión plenaria celebrada el 7 de octubre de 2005.

En la Memoria de Ordenación del referido Avance, se hacía referencia expresa al contenido de las actuaciones a las que se refiere la Revisión Parcial, en los siguientes términos (página 42):

“5.3 El Sistema de dotaciones y espacios libres,

En el municipio se registran dos casos singulares, en principio desvinculados de esta lógica de conexión entre las dotaciones y equipamientos descrita anteriormente (...). Estas responden a dos iniciativas singulares, por un lado a la ampliación del Mercadillo del Agricultor, por otra a la iniciativa de un grupo empresarial de promover un equipamiento deportivo recreativo en una gran finca aguas abajo del camino de Los Perales.

En cuanto a la instalación deportivo-recreativa aguas abajo del Camino de Los Perales, se trata de una iniciativa que pretende integrar una instalación hotelera que rehabilita una hacienda hoy en ruinas con una instalación deportivo-recreativa complementaria que abarca el resto de la finca. El Ayuntamiento de Tacoronte ha suscrito un convenio con los propietarios para el desarrollo de esta iniciativa”.

Asimismo, dichas actuaciones aparecen representadas gráficamente en la documentación del Avance en los planos 5: Modelo de Ordenación y 7: Alternativa al Modelo de Ordenación, asignándose expresamente la condición de equipamiento a los espacios destinados a la implantación de dicha iniciativa.

Por consiguiente, la posibilidad de implantación de un hotel de cinco estrellas y de un equipamiento deportivo y de ocio fue expresamente contemplada entre las alternativas de planeamiento tomadas en consideración en el Avance del Plan General de Ordenación para la definición del modelo de ocupación y utilización del territorio municipal, y de los elencos fundamentales de la organización y el funcionamiento urbano



DOCUMENTO ÚNICO, SEGÚN ACUERDO DE APROBACIÓN DEFINITIVA POR CONTRAC 30/06/2010. TOMA CONCIENCIA POR DECRETO DEL CONCEJAL DELEGADO Nº 5045 FECHA 22/10/2010.
LA SECRETARÍA GENERAL.
EN LA CIUDAD DE TACORONTE, A 21 DE OCTUBRE DE 2010



[Handwritten signature]

actual y su esquema de futuro (artº 32 TRLOTENC), por lo que procede, en consecuencia, exonerar a la Revisión Parcial de la fase de Avance, puesto que su objeto y finalidad ya han sido sobradamente cubiertos por el Avance del Plan General de Ordenación, con una perspectiva global y de conjunto, como exige la legislación urbanística, por lo que reiterar la exigencia de Avance implicaría una duplicidad innecesaria.

Además de lo señalado cabe destacar que en el periodo de participación pública, los propietarios de los terrenos donde se pretende implantar el hotel y las instalaciones recreativas, presentan una sugerencia en el sentido de modificar la clasificación de suelo en la zona y presentan una propuesta de convenio. Es a partir de estas propuestas que se prosigue en la concreción de la iniciativa. La Revisión parcial surge como consecuencia de la imposibilidad constatada por el Ayuntamiento de tramitar la totalidad del PGO en un plazo más o menos corto, lo que ha llevado a seguir una política de realizar modificaciones o revisiones parciales que tratan de resolver zonas o problemas estratégicos del plan. Entre ellas están las que afectan al área de El Patronato, al Entorno del Edificio de Usos Múltiples, a la Unidad de Actuación 50 y a la que es objeto de este documento. Se trata por tanto de Revisiones Parciales o Modificaciones Puntuales que tienen su origen en el Avance de la Revisión del PGO y que revisten especial importancia para el municipio.



4.2 IDONEIDAD DEL ÁMBITO DE LA REVISIÓN.

En el informe del Cabildo Insular de Tenerife se señala que, a la vista de la realidad física y de las determinaciones estructurales del planeamiento que definen el modelo urbanístico vigente del municipio, se entiende que el ámbito mínimo objeto de revisión debe ser el comprendido entre la carretera TF-165 por el Oeste, la carretera TF-122 por el Este, el Barranco de San Juan por el Norte, y el barranco de San Jerónimo por el Sur, con la finalidad de garantizar la coherencia urbanística en su conjunto y la adecuada inserción de la propuesta en el modelo de ordenación municipal.

Como primera cuestión, el referido ámbito no responde a los criterios tradicionalmente utilizados por la legislación y la técnica urbanística para la delimitación de ámbitos de planeamiento y gestión, basados en la existencia de límites naturales o jurídicos claramente reconocibles, como ocurre en este supuesto con la pieza de suelo urbano consolidado de Mesa del Mar, que marca un límite suficientemente claro, preciso y reconocible, que no permite justificar la extensión del ámbito hacia el norte.

Por otra parte, como ya se ha señalado en los antecedentes, el conjunto de la intervención proyectada (hotel y equipamiento deportivo) aparecía contemplado en el Avance del Plan General de Ordenación, aprobado por el Pleno de la Corporación en sesión de 25 de julio de 2005, y seguidamente sometido al trámite de información pública; por consiguiente, en el ámbito de esta pieza territorial, las alternativas de ordenación

DOCUMENTO ÚNICO. SEGÚN ACUERDO DE APROBACIÓN DEFINITIVA POR COTIMAC 30/05/2010. TOMA CONOCIMIENTO POR DECRETO DEL CONCEJAL DELEGADO Nº 3045 FECHA 22/10/2010.
LA SECRETARÍA GENERAL,
[Firma]
EN LA CIUDAD DE TACORONTE, A 22 DE OCTUBRE DE 2010



contempladas en el Avance del PGO mantienen sustancialmente la clasificación y categorización urbanística actualmente vigente.

De ello se sigue que la coherencia urbanística del conjunto de la intervención ha sido analizada en el contexto del conjunto del municipio, por lo que queda garantizada su adecuada inserción en el modelo de ordenación municipal, sin que exista razón alguna para deducir que la delimitación del ámbito de planeamiento propuesta por el Cabildo Insular, pueda mejorar el resultado de la aplicación de dichos criterios (coherencia urbanística y adecuada inserción en el modelo de ordenación municipal).

Por lo demás, el ámbito territorial de la Revisión Parcial contiene todos los elementos y características necesarios para que resulte el único espacio idóneo para la implantación de un hotel, vinculado funcionalmente con un equipamiento deportivo-recreativo, con las dimensiones, características y finalidad previstas.

En efecto, no existe ningún otro espacio alternativo en el que concurren simultáneamente las siguientes características y circunstancias:

- a) La existencia de una edificación de valor histórico reconocido, como presupuesto para la instalación de un hotel de la calidad establecida, y que tenga las dimensiones apropiadas para obtener un número de plazas alojativas que garantice su rentabilidad.
- b) La presencia de valores naturales, patrimoniales y paisajísticos, en un entorno predominantemente rural, que configuran un catálogo de recursos y atractivos turísticos imprescindible para cumplir con las exigencias de la legislación urbanística y sectorial de aplicación y con las determinaciones del planeamiento territorial.
- c) La disponibilidad de terrenos con las características físicas, valor agrológico y dimensiones suficientes para albergar un equipamiento deportivo-recreativo de la modalidad prevista, vinculado al establecimiento alojativo, como elemento complementario imprescindible para la cualificación de la oferta.
- d) La existencia de una estructura de la propiedad apropiada para facilitar la gestión urbanística pertinente para el desarrollo y ejecución de las determinaciones del planeamiento revisado, ya que en cualquier otro lugar la fragmentación de la propiedad haría inviable o muy dificultosa la consecución de los objetivos urbanísticos previstos.
- e) La existencia de una iniciativa urbanística específica, respaldada por un grupo empresarial de solvencia contrastada, que pueda asegurar a corto plazo la implantación de un hotel de cinco estrellas y la consecución de los objetivos de revitalización económica del municipio.

Ciertamente, existen muchas otras edificaciones singulares, de valor histórico o arquitectónico en las que pudiera materializarse una iniciativa



DOCUMENTO ÚNICO, SEGÚN ACUERDO DE
APPROBACIÓN DEFINITIVA POR COMITÉ 30/03/2010.
TOMA COMPLEMENTO POR DECRETO DEL CONCELHAL
DELEGADO Nº 30/05 FECHA: 22/10/2010.



LA SECRETARIA GENERAL
[Handwritten signature]

EN LA CIUDAD DE TACORONTE, A 22 DE OCTUBRE DE 2010

inversora similar, pero o no tienen las dimensiones apropiadas para albergar una instalación hotelera, o no cumplen simultáneamente las restantes condiciones señaladas, bien por no encontrarse en suelo urbano, lo que constituye un presupuesto necesario para la conversión de inmuebles históricos en hoteles; bien por no disponer de un entorno de características apropiadas, por la inexistencia de valores naturales y paisajísticos significativos; bien porque la estructura catastral o la realidad física y urbanística no permiten garantizar la viabilidad del equipamiento deportivo, por encontrarse la propiedad muy fragmentada o existir edificaciones, construcciones o instalaciones que conllevarían que la implantación del equipamiento tuviera un impacto territorial y económico-social significativo.



4.3 CARÁCTER URBANO DEL SUELO Y JUSTIFICACIÓN DE SUS DIMENSIONES Y DE LA UBICACIÓN DE LA EDIFICACIÓN.

En relación con el carácter urbano de los terrenos destinados a la implantación del establecimiento alojativo, la actual clasificación y categorización de parte de los mismos como suelo urbano no consolidado, no se corresponde con la realidad física y urbanística del suelo, en buena parte consolidado por la edificación, y en su totalidad dotado de los servicios urbanísticos necesarios en el frente de la parcela para su consideración como suelo urbano. En el apartado 15: LOS SERVICIOS URBANÍSTICOS DE LAS PARCELAS AFECTADAS, de la Memoria de Información, donde se realiza una descripción de los servicios urbanísticos de la parcela, de suficiencia y de la eventual necesidad de suplementarlos, se justifica la concurrencia de los servicios urbanísticos básicos.

Además, se ha concertado con el promotor en el correspondiente convenio urbanístico la realización de actuaciones de reurbanización del entorno de la parcela, no tanto por inexistencia o insuficiencia de los servicios urbanísticos básicos, como por la conveniencia de recalificar el espacio urbano en consonancia con la calidad del establecimiento alojativo, incluso fuera del ámbito de actuación (Plaza de San Jerónimo), con la finalidad de realzar la calidad paisajística y los recursos turísticos y atractivos de la zona.

En cuanto a la dimensión de la parcela clasificada como suelo urbano consolidado, debe ajustarse al programa de edificación previsto para la instalación hotelera, que incluye no solo el establecimiento alojativo propiamente dicho, sino los espacios construidos necesarios para las instalaciones complementarias (recepción, espacios comunes, áreas ajardinadas, centro de convenciones y congresos, etc.), cumpliendo los parámetros requeridos por la legislación sectorial para instalaciones hoteleras del nivel de calidad establecido.

Por su parte, la disposición de la edificación con destino a hotel de cinco estrellas debe respetar escrupulosamente, aunque integrándolo en el conjunto de la instalación alojativa, el inmueble histórico de la Casa de Don

DOCUMENTO ÚNICO. SEGÚN ACUERDO DE APROBACIÓN DEFINITIVA POR CONTRATO 30/06/2010. TOMA CONOCIMIENTO POR DECRETO DEL CONSEJAL DELEGADO Nº 3045 FECHA 22/10/2010.
 LA SECRETARÍA GENERAL,

 EN LA CIUDAD DE TACORONTE, A 27 DE OCTUBRE DE 2010.



Lucio, por lo que necesariamente deben separarse de él los volúmenes edificatorios de mayor dimensión.

Asimismo, dicha disposición debe evitar determinadas dificultades topográficas, para mejorar la integración de la edificación en el terreno, y respetar los elementos vegetales de porte arbóreo, no sólo por su valor e interés intrínseco, sino por el evidente aporte de calidad que suponen, como elementos centrales de las áreas ajardinadas propias de los espacios libres interiores de una parcela hotelera de estas características, que requiere amplias áreas abiertas para la confortabilidad de la estancia y el disfrute de los usuarios.

Otro elemento importante, que explica el desplazamiento de los volúmenes edificatorios hacia el interior, es la conveniencia de separar los espacios alojativos propiamente dichos del borde del camino, por la necesidad de disponer de amplios espacios para la recepción de los clientes, para la dotación de aparcamientos vinculados a la instalación hotelera, y para la creación de espacios ajardinados que reduzcan al máximo las molestias asociadas al tráfico. También por la disposición de amplios espacios libres públicos ligados al camino de Los Perales y que, además de resaltar la edificación patrimonial, representan una sustancial mejora en la calidad de vida de los ciudadanos de la zona.

4.4 ADAPTACIÓN A LA LEY DE DIRECTRICES

Analizado el contenido y determinaciones de la Revisión Parcial, se estima que desde el punto de vista sustantivo se adaptan a las Directrices de Ordenación General y del Turismo de Canarias, por cuanto

- Cumple las exigencias contenidas en la Directriz 58.2.b, al existir en la Memoria justificación suficiente y precisa del interés general del conjunto de la actuación para el municipio, fundamentada en su capacidad e idoneidad para incentivar la revitalización económica del municipio.
- Cumple con los principios de la actividad turística definidos en la Directriz 120, identificándose con el cambio de modelo pretendido por las Directrices hacia un modelo de desarrollo turístico diversificado, diferenciado, competitivo y sostenible, manteniendo la integridad cultural, conservando y mejorando el paisaje, sin incidencia negativa alguna sobre los procesos ecológicos esenciales, la diversidad biológica o los sistemas vitales básicos (conforme se justifica en el Informe de Sostenibilidad)
- Cumple asimismo los criterios relativos a la actividad turística, definidos en la Directriz 121, y al equipamiento complementario, contenidos en la Directriz 124.
- En lo que concierne a las actividades agropecuarias, cumple con los criterios y objetivos definidos en la Directrices 126 y 127, puesto que conserva la potencialidad biológica y la capacidad productiva del suelo rústico, aprovecha el potencial endógeno y potencia la diversificación de la actividad agraria, y utiliza prácticas adecuadas de conservación y gestión de los recursos naturales, evitando o



DOCUMENTO ÚNICO, SEGÚN ACUERDO DE APROBACIÓN DEFINITIVA POR COTRAC 3006/2010. TOMA CONOCIMIENTO POR DECRETO DEL CONCEJAL DELEGADO Nº 3045 FECHA 22/10/2010.

LA SECRETARÍA GENERAL,

[Firma]

EN LA CIUDAD DE TACORONTE, A 22 DE OCTUBRE DE 2010



reduciendo posibles factores de contaminación al utilizar métodos y prácticas agrarias plenamente respetuosas con el medio.

- Asimismo, cumple con las directrices 3 (Criterios), 7 (Definición del modelo), 10 (Ordenación de las actuaciones de interés general en suelo rústico), 14 (Equipamiento turístico complementario) y 15 (Otras condiciones de calidad del espacio turístico) de las Directrices de Ordenación del Turismo de Canarias

4.5 ADAPTACIÓN A LAS DETERMINACIONES DEL PLANEAMIENTO TERRITORIAL

4.5.1 Plan Insular de Ordenación de Tenerife

La implantación de un hotel de cinco estrellas que integra una edificación de interés histórico y la vegetación de porte arbóreo existente, vinculado a un equipamiento deportivo-recreativo, se acomoda a la estrategia de futuro que para la actividad turística se contempla en el Plan Insular de Ordenación, cuya memoria se refiere a la conveniencia de vincular *“las operaciones de transformación territorial a proyectos reales de inversión turística, acordes con los objetivos de desarrollo y recualificación del sector, y a la necesidad de interrelacionar, desde el origen del proceso el turismo y el territorio, debiendo la forma del territorio condicionar y prefigurar el proceso turístico, y de introducir mecanismos específicos dirigidos a diversificar la oferta y elevar progresivamente la calidad de los productos turísticos tinerfeños.”*

Por lo que concierne a la disposiciones normativas, en relación con el conjunto del objeto de la Revisión, el destino urbanístico determinado se ajusta a los criterios de actuación establecidos en el Plan Insular de Ordenación respecto del Modelo de Ordenación Comarcal de Acentejo (artículo 2.2.8.6):

“Política turística: los objetivos principales para esta comarca son, por un lado, preservar aquellas zonas y enclaves de interés natural y patrimonial que puedan constituir un atractivo turístico y, por otro, potenciar la actividad agropecuaria como configuradora de su paisaje. La consecución de estos objetivos permitirá configurar el área como una zona turística especializada ligada a la explotación del potencial endógeno de sus numerosos recursos naturales, culturales y paisajísticos, con una baja intensidad alojativa, pero con gran presencia en los circuitos recreativos comerciales. La rehabilitación y aprovechamiento del patrimonio rural para uso turístico y recreativo vinculado a la naturaleza y la agricultura, y el acondicionamiento del litoral, para el uso recreativo de los visitantes y de la población local han de ser los ejes de actuación en este campo”.

Por lo que atañe al equipamiento deportivo-recreativo, se ajusta a los criterios y determinaciones del Plan Insular de Ordenación para la categoría de usos de esparcimiento en espacios adaptados, que comprenden *actividades que se desarrollan en áreas que, si bien han sido preparadas*



DOCUMENTO ÚNICO. SEGÚN ACUERDO DE APROBACIÓN DEFINITIVA POR COITMAC 30/06/2010. TOMA CONOCIMIENTO POR DECRETO DEL CONSEJAL DELEGADO Nº 3045 FECHA 22/10/2010.

LA SECRETARÍA GENERAL



[Handwritten signature]

EN LA OFICINA DE TACORONTE A 22 DE OCTUBRE DE 2010

para acoger permanente o habitualmente su ejercicio, se mantienen relativamente poco transformadas respecto al entorno natural.

La adscripción a este uso depende de las características de las actividades para cuyo ejercicio se adapta, y de las dimensiones e intensidades de transformación del medio que supone su instalación. Específicamente, se encuentran incluidos en esta categoría de esparcimiento en espacios adaptados, entre otras, las instalaciones para prácticas deportivas al aire libre con mínimos requerimientos urbanizadores o edificatorios, como pequeños campos de golf.

4.5.2 Plan Territorial Especial de Ordenación Turística Insular de Tenerife

Este plan desarrolla determinadas determinaciones del PIOT, y en concreto establece las condiciones de las instalaciones que pueden realizarse fuera de los ámbitos Turísticos delimitados por el PIOT y desarrollados por el PTEOTT; en estas zonas, sólo se admitirán establecimientos turísticos de carácter excepcional, no afectos a los límites y ritmos de crecimiento conforme con la Directriz 27.2 b) DOTC, siempre y cuando constituyan establecimientos hoteleros que se proyecten en suelo urbano consolidado de carácter no turístico, con categoría mínima de tres estrellas (art. 32.2 PTOTT).

En el mismo artículo se detallan las distintas situaciones en las que se puede encontrar esta excepción, desarrollando en el párrafo c), el supuesto de hoteles proyectados a partir de un edificio de interés histórico-artístico, como es el caso del que motiva la Revisión Parcial, cuyas características se señalan:

“Los establecimientos cuyo emplazamiento se proyecte en edificios histórico-artístico declarados formalmente como tales (...). Tendrán una capacidad no superior a 120 plazas alojativas, ni al resultado de la relación de una plaza por cada 5 m² construidos de la superficie previamente integrante del edificio catalogado, una vez deducida la superficie correspondiente a cuerpos añadidos o aquellas otras partes de la edificación que, por sus características arquitectónicas, disconformes con los criterios de rehabilitación, sea procedente su demolición”.

4.6 SOBRE LA VINCULACIÓN FUNCIONAL DEL HOTEL Y DEL EQUIPAMIENTO DEPORTIVO.

Por razones de adaptación a los procedimientos legalmente establecidos y a las exigencias de la legislación y las determinaciones del planeamiento territorial, se tramitarán separadamente los proyectos técnicos del establecimiento hotelero y sus instalaciones complementarias, y del equipamiento deportivo-recreativo, asegurando a través de las determinaciones del planeamiento general revisado y de los compromisos urbanísticos voluntariamente asumidos por el promotor en convenio urbanístico, el cumplimiento de los objetivos del planeamiento general para la pieza territorial afectada por la Revisión Parcial.



DOCUMENTO ÚNICO. SEGÚN ACUERDO DE APROBACIÓN DEFINITIVA POR DOTMAC 30/05/2010. TOMA CONOCIMIENTO POR DECRETO DEL CONSEJAL DELEGADO Nº 3045 FECHA: 22/10/2010.
LA SECRETARÍA GENERAL,
[Firma]
EN LA CIUDAD DE TACORONTE, A 22 DE OCTUBRE DE 2010.



El equipamiento deportivo cumple las características a las que se refiere el artículo 67.5 del TRLOTENC para permitir que el planeamiento general establezca las condiciones específicas para habilitar mediante Calificación Territorial la implantación de "instalaciones de deporte al aire libre".

Para este tipo de actuaciones se permite la exceptuación del trámite correspondiente a las actuaciones de interés general, por lo que parece razonable y conveniente entender que esta flexibilización en el cumplimiento de la norma general, conlleva la paralela exigencia de que, en tal caso, las determinaciones del planeamiento general incorporen los criterios y parámetros de ordenación que garanticen la resolución de las cuestiones de integración territorial que se plantean, de tal modo que su contenido sustantivo y su correspondiente reflejo documental, complementados posteriormente mediante Calificación Territorial, resuelvan la implantación del equipamiento con garantías de integración territorial equivalentes a las que se conseguirían mediante un Proyecto de Actuación Territorial.

Sin embargo, esta tramitación autónoma o separada (aunque, obviamente, puede ser simultánea o coincidente en el tiempo) no implica ausencia de vinculación funcional entre el establecimiento hotelero y el equipamiento deportivo-recreativo, que queda garantizada mediante las determinaciones del planeamiento revisado y los compromisos reflejados en el convenio urbanístico.

Esta vinculación funcional no solo es necesaria para la cualificación del establecimiento alojativo, sino que, por la solvencia económica y la capacidad organizativa de la empresa promotora, constituye una garantía de viabilidad y mantenimiento del equipamiento deportivo-recreativo, que por sí solo es un elemento de cualificación muy importante en la escala municipal, al favorecer la consolidación de una imagen tradicionalmente asociada al golf desde el mismo origen de esta práctica deportiva en la isla de Tenerife.



DOCUMENTO ÚNICO, SEGÚN ACUERDO DE APROBACIÓN DEFINITIVA POR COMISIÓN DE TOMA CONOCIMIENTO POR DECRETO DEL CONCEJAL DELEGADO Nº 2045 FECHA 22/10/2010.
 LA SECRETARÍA GENERAL,
[Signature]
 EN LA CIUDAD DE TACORONTE, A 22 DE OCTUBRE DE 2010.



5 CONCLUSIONES DE LA INFORMACIÓN Y DIAGNÓSTICO

5.1 CARACTERÍSTICAS GENERALES

El ámbito objeto de ordenación está ubicado en la medianía del municipio de Tacoronte, entre los 313 y los 430 metros de altitud. Su extensión es de unas 17,91 has de superficie, de forma irregular, pero que puede describirse como un rectángulo con unas dimensiones de 670 por 250 metros, con su lado menor apoyado en el Camino de Los Perales, y otro rectángulo de menores dimensiones, 100 por 250 metros aproximadamente, que constituye una prolongación del primero hacia el norte. Está delimitado por el Camino de Los Perales al sur; al oeste por el camino Casas del Marqués, que desciende por el lindero; el resto de los límites son linderos con otras fincas catastrales (ver plano Propiedad del suelo), destacando al norte y oeste los límites con la Escuela de Capacitación Agraria del Cabildo de Tenerife.

Morfológicamente puede describirse como una rampa que presenta un relieve ondulado y suave, con pendientes relativamente pronunciadas y uniformes, pero que aumentan conforme se desciende en cota; una morfología característica de las medianías del municipio, que permite el aprovechamiento agrícola tradicional y el asentamiento de los principales núcleos de población, gracias a un clima suave y relativamente húmedo.

En esta superficie se encuentra el Bien de Interés Cultural de la Casa de Don Lucio conjunto de edificaciones y drago de interés patrimonial incluidas en el Catálogo de patrimonio arquitectónico municipal, pero también incluidas en el Decreto de Declaración como BIC del conjunto histórico de Tacoronte como objeto de protección.

La finca fue transformada para el uso agrario e intensamente usada en otras épocas, por lo que su vegetación y fauna naturales han sido erradicadas, salvo elementos aislados. Hoy se encuentra en estado de abandono en la práctica totalidad de los terrenos y va siendo colonizada por formaciones vegetales de sustitución.

Se encuentra situada en un área agraria que ha sufrido un proceso de urbanización a borde de vía. Los bordes de los caminos y calles están edificadas en gran parte, pero los espacios entre ellos se encuentran baldíos en la mayor parte de los casos y en otros cultivados.

Las tipologías edificatorias que dominan en las áreas adyacentes edificadas son predominantemente unifamiliares, destacando algunas viviendas tradicionales de interés, reductos de la colonización inicial de la zona.



DOCUMENTO ÚNICO, SEGÚN ACUERDO DE APROBACIÓN EXPREMIA POR COTRAC. REGISTRO. TOMA CONCIERTO POR DECRETO DEL CONCEJO DEL DELEGADO Nº 8045 FECHA 22/10/2010. LA REGISTRARIA GENERAL. EN LA CIUDAD DE TACORONTE, A 21 DE OCTUBRE DE 2010.



[Handwritten signature]

5.2 DIAGNÓSTICO AMBIENTAL

Como se ha evidenciado de forma reiterada en la Memoria de Información, la zona estudiada forma parte de una unidad homogénea, en el sentido en que las describe el Decreto 35/95, de una extensión mucho mayor que la abarcada por los límites del ámbito objeto de la Revisión de planeamiento. Por otra parte se trata de un ámbito de gran uniformidad, en el que no pueden establecerse distinciones claras entre unas partes y otras del ámbito en base a características diferenciales.

No puede por tanto hablarse de delimitar unidades ambientales homogéneas en el interior del ámbito sometido a revisión.

La finca fue transformada para el uso agrario e intensamente usada en otras épocas, por lo que su vegetación y fauna naturales han sido erradicadas, salvo elementos aislados. Hoy se encuentra en estado de abandono en la práctica totalidad de los terrenos y va siendo colonizada por formaciones vegetales de sustitución. El abandono de las actividades agropecuarias ha favorecido un cierto proceso de recolonización vegetal, aún incipiente pero apreciable, con la colonización de áreas abandonadas por formaciones de sustitución que entremezclan especies naturales e introducidas, de porte herbáceo y ocasionalmente arbustivo, y que evolucionan lentamente hacia ecosistemas más o menos estables.

Por otra parte encontramos ejemplares aislados de la vegetación natural del área, pero conservados con un sentido ornamental, descontextualizados de sus ecosistemas climáticos. Lo mismo sucede con la fauna del lugar de la que han desaparecido sus poblaciones más exclusivas, ligadas a la vegetación climática, para ser sustituidas por poblaciones de amplia distribución, habituales en las áreas de cultivo abandonadas y carentes de valores exclusivos.

Las características generales del ámbito vienen expresadas en la tabla anexa:

Geología	Coladas basálticas de la Serie III muy edafizadas
Geomorfología	Interfluvios en Rampa
Suelos	Antrosoles, Luvisoles, Cambisoles y Vertisoles
Hidrología	Escorrentía superficial
Vegetación	Matorrales de sustitución, palmeras aisladas, drago singular.
Fauna	Especies de amplia distribución
Paisaje	Rampas indiferenciadas con elementos arbóreos singulares
Usos	Cultivos abandonados

5.2.1 Características de la problemática ambiental existente en la fase previa a la redacción del plan.

Se trata de un área de cultivos abandonados en la que se está produciendo un acelerado proceso de edificación dispersa que no ha afectado aún al ámbito de la revisión. La problemática ambiental viene



DOCUMENTO ÚNICO, SEGÚN ACUERDO DE APROBACIÓN DEFINITIVA POR COMISIÓN TERRITORIAL Y OTRA JURISDICCIÓN POR DECRETO DEL CONCEJAL DELEGADO Nº 3045 FECHA 22/10/2010.
 LA SECRETARÍA GENERAL,
[Firma]
 EN LA CIUDAD DE TACORONTE, A 22 DE OCTUBRE DE 2010

derivada de ese proceso de edificación y del deterioro difuso que produce sobre el territorio afectado, ocupado y/o fraccionado por pistas, carreteras, edificaciones, vallados, vertidos, estacionamientos, etc. El ámbito de la revisión se mantiene en este contexto como una isla poco afectada por el proceso, en la que los incipientes procesos de regeneración natural se mantienen sin grandes interferencias. La problemática ambiental podría derivar del fraccionamiento del ámbito y de su invasión por las dinámicas edificatorias suburbanas descritas.

5.2.2 Definición de las limitaciones de uso derivadas de algún parámetro ambiental

Las únicas limitaciones se derivan de los árboles presentes en el ámbito, que si bien han sido conservados con carácter ornamental poseen un porte suficiente para establecer medidas de protección que garanticen su preservación.

5.2.3 Dinámica de transformación del territorio

El suelo rústico podría sufrir tres tipos de evolución: ser acondicionado para cultivos agrarios, proseguir con su proceso de regeneración natural o ser dedicado a usos no agrarios que impliquen su transformación.

El acondicionamiento para usos agrarios es poco probable en la magnitud total de la finca, la extensión de las transformaciones agrarias en Tacoronte, y en el norte de la isla en general no abarcan extensiones tan importantes que requieren de grandes inversiones de rentabilidad incierta. El cultivo más apropiado para la zona, la vid, no reporta en la actualidad unas rentabilidades suficientes como para justificar una inversión como la que requiere plantar y mantener una superficie de más de 17 hectáreas. Las hortalizas requieren unas inversiones aun mayores y el surgimiento de una estructura empresarial y de comercialización inexistente en la isla para estos cultivos que sufren de una competencia directa de los importados. Los cultivos intensivos de frutas tropicales o flores tropiezan con el inconveniente de las condiciones climáticas que no son ni mucho menos las idóneas y ha motivado el abandono de los terrenos situados a la cota del que es objeto de este informe.

La regeneración natural es un proceso posible dentro de la lógica evolutiva de terrenos abandonados, pero poco probable a largo plazo dado que los propietarios del terreno querrán siempre obtener un beneficio sujetándolo a algún tipo de explotación y a que este terreno tiene asignada una calificación de suelo que promueve los usos agrícolas intensivos.

La última posibilidad es la de que el terreno se dedique a usos no agrarios que impliquen o no edificación. La implantación irregular de actividades no es ni mucho menos una actividad descartable en el norte de la isla. La parcelación del ámbito en parcelas de menor dimensión que puedan ser objeto de intervenciones edificatorias en la línea de las que ya han invadido todo su entorno es la evolución más probable para los terrenos



DOCUMENTO ÚNICO, SEGÚN ACUERDO DE APROBACIÓN DEFINITIVA POR COTACAC 30/06/2010. TOMA CONOCIMIENTO POR DECRETO DEL DOMINICAL DELEGADO Nº 50/15 FECHA 22/10/2010. LA SECRETARÍA GENERAL. EN LA CIUDAD DE TACORONTE, 7 DE OCTUBRE DE 2010.



[Handwritten signature]

a medio plazo. Pero aún manteniendo la actual estructura de propiedad, la realización de movimientos de tierras, depósito de escombros, como los que ya se han detectado en algunas partes del terreno, la circulación no controlada de vehículos puede incidir en una paulatina degradación de la finca, similar a la que se registra en otros ámbitos del municipio.

Lo más probable, en definitiva es que se dé una mezcla entre todas las posibilidades, que parte se dedique a la agricultura, parte se degrade y parte se regenere, en función de los procesos que actúen en cada parte, sin que sea determinable, a priori, que porcentaje del terreno se vería afectado por cada proceso.

5.2.4 Diagnósis de potencialidad

El ámbito no presenta, a nivel general, características singulares de carácter ambiental. Tras su transformación, la unidad tiene un valor esencialmente productivo. Por tanto, su calidad para la conservación es equiparable a la media de los terrenos agrícolas abandonados del municipio. El diagnóstico ambiental del Avance le adjudicaba un valor para la conservación medio-bajo.

A nivel más concreto, cabe señalar la presencia de árboles singulares merecedores de protección y de una edificación de valor cultural que merecen de especial protección, por lo que habrá que establecer las oportunas medidas de protección.

La capacidad de uso no está limitada por factores ambientales de valor singular; el destino más adecuado para la unidad según el Avance de planeamiento es su dedicación a usos agrarios intensivos, si bien podría ser objeto de usos agrícolas tradicionales o de otros usos que no impliquen una destrucción de la capacidad productiva del suelo, pero también de otros más agresivos, como los usos recreativos o incluso usos de carácter urbano si atendemos en exclusiva a las características y valor del ámbito analizado.

5.3 EL ENTORNO URBANO. SAN JERÓNIMO-LOS PERALES

El núcleo de San Jerónimo-Los Perales se estructura en torno al triángulo formado por la carretera general TF-16, desde el cruce con el Camino del Calvario hasta el cruce con el Camino de Los Perales, y el propio Camino de Los Perales hasta su intersección con la calle Malcontento. Esta zona parte de una trama originariamente agrícola, articulada por los caminos que dan acceso a las distintas zonas de cultivos o que comunican con otros asentamientos poblacionales cercanos. Su estructura se basa en un crecimiento lineal a borde de camino principalmente articulado entorno a las vías citadas.

Se trata de un entidad de población no demasiado grande, con una superficie de aproximadamente 79 hectáreas, para la que la población existente en el año 2003 era de 503 habitantes, llegando a alcanzarse 773 habitantes en el año 2006. Estos datos sitúan al núcleo con una densidad poblacional de 6,41 habitantes por hectárea, casi en la media municipal.



DOCUMENTO ÚNICO, SEGÚN ACUERDO DE APROBACIÓN DEFINITIVA POR CONVENIO SUGRA 2010. TOMA CONOCIMIENTO POR DECRETO DEL CONCEJAL DELEGADO Nº 3045 FECHA 22/10/2010.



LA SECRETARÍA GENERAL

EN LA CIUDAD DE TACORONTE, A 22 DE OCTUBRE DE 2010

En relación al número de viviendas, según los datos del INE, existen un total de 198 viviendas, que suponen una densidad de casi 3 viviendas por hectárea, cifra bastante cercana a la media municipal, con una organización de viviendas donde apenas existe segunda residencia ni alojamientos temporales, y donde resulta destacable el registro de 22 viviendas sin ocupar, cifra bastante elevada en relación al total de viviendas existentes.

El núcleo está compuesto mayoritariamente por edificaciones aisladas y edificación cerrada entre medianeras alineada a vial, de una y dos alturas, prácticamente en la misma proporción, existiendo algunas implantaciones en el territorio a modo de calles que penetran en la estructura agrícola y conforman en si mismas pequeñas "urbanizaciones" de edificaciones unifamiliares, como es el caso del Callejón Grande. Es destacable el gran número de edificaciones auxiliares existentes, a modo de cuartos de aperos, garajes y similares, lo cual se explica en relación a la estructura agrícola original del núcleo y el tamaño de las parcelas, así como la existencia de un número elevado de edificaciones tradicionales originariamente ligadas al uso agrícola.

A excepción de un par de restaurantes y algún que otro comercio localizados principalmente en torno a la carretera TF-16 y al Camino de Los Perales, se puede afirmar que no existe otro tipo de actividad en el núcleo aparte del uso residencial y aquellas derivadas de la actividad agrícola originaria del núcleo.

La dotación urbana del núcleo es un tanto pobre en relación a las dotaciones y espacios libres existentes, ya que sólo cuenta con un local social, la Ermita de San Jerónimo con una pequeña plaza y una cancha de bolas, todos ellos concentrados en torno al cruce de la calle San Jerónimo con el Camino de Los Perales. También existe una pequeña área ajardinada en torno al cruce de la calle Malcontento con la carretera general TF-16, que no presenta características apropiadas para considerarse como espacio libre.

La estructura viaria existente presenta un déficit importante en relación a las infraestructuras básicas como son aceras, alcantarillado y alumbrado público, excepto en la carretera general Tacoronte-Tejina, que en este tramo presenta todos los servicios y se encuentra en buenas condiciones de sección y pavimentación.

5.4 VALORES Y POTENCIALIDADES.

5.4.1 El patrimonio cultural. Valoración y situación actual.

Tacoronte fue uno de los nueve menceyatos en los que estuvo dividida la isla de Tenerife en época prehistórica y la zona del acantilado de Acentejo constituyó un importante núcleo de población aborigen. Sin embargo en el ámbito de ordenación no se ha localizado ningún yacimiento aborigen, los vestigios se limitan a los antiguos caminos prehistóricos, de Los Guanches o Los Perales, cuyo trazado se mantiene en la estructura



DOCUMENTO ÚNICO - SEGÚN ACUERDO DE APROBACIÓN DEFINITIVA POR COMISIÓN REGULADORA. TOMA COMPLEMENTARIA POR DECRETO DEL CONCEJAL DELEGADO Nº 5045 FECHA 22/10/2010.



LA SECRETARÍA GENERAL.

[Handwritten signature]

EN LA CIUDAD DE TACORONTE, A 22 DE OCTUBRE DE 2010

viaria actual del casco y que deberán ser objeto de especial atención y tratamiento.

El patrimonio arquitectónico es la componente más destacable del valor del casco, si bien no la única. Al margen de la Casa de Don Lucio y de la Ermita de San Jerónimo, ambas declaradas como BIC, encontramos en el ámbito otras nueve edificaciones de interés cultural, que merecen protección, de acuerdo a los datos contenidos en las fichas correspondientes.

5.4.2 Los ecosistemas naturales, entre la recuperación y la depredación:

El abandono de las actividades agropecuarias ha favorecido una cierta recuperación de los ecosistemas naturales en áreas hasta entonces sujetas a un intenso aprovechamiento. Esto ha favorecido un cierto proceso recolonización vegetal, aún incipiente pero apreciable, con la colonización de áreas abandonadas por formaciones de sustitución que entremezclan especies naturales e introducidas y que evolucionan lentamente hacia ecosistemas más o menos estables.

Por otra parte encontramos ejemplares aislados de la vegetación natural del área, pero conservados con un sentido ornamental, descontextualizados de sus ecosistemas climáticos. Lo mismo sucede con la fauna del lugar de la que han desaparecido sus poblaciones más exclusivas, ligadas a la vegetación climática, para ser sustituidas por poblaciones de amplia distribución, habituales en las áreas de cultivo abandonadas y carentes de valores exclusivos.

5.5 PROBLEMAS Y CONFLICTOS

El municipio cuenta con un Plan General de Ordenación aprobado en 1997 y recientemente adaptado a la LOTENC. El documento de Adaptación Básica se limita a solucionar aspectos formales de adaptación a la legislación vigente, sin efectuar ningún cuestionamiento sobre el modelo de ordenación.

Este plan diseña un modelo de ordenación que, entre otros aspectos a señalar, destaca por las amplias superficies destinadas a suelo urbano y urbanizable, que totalizan un 26,5% del territorio municipal aproximadamente, un dato que dobla la media insular y sitúa al municipio a la cabeza de aquellos que cuentan con mayor porcentaje de suelo clasificado como suelo urbano y urbanizable a nivel de Canarias.

En el ámbito de ordenación se observa la clasificación de los bordes de carreteras y caminos como suelo urbano, y la bajísima densidad edificatoria.

Este modelo de planeamiento tiene gran incidencia sobre los servicios y dotaciones. Por una parte, porque buena parte del suelo urbano carece de los servicios mínimos para serlo: abastecimiento de agua y luz, alcantarillado, recogida de basuras, etc, por otra, porque dotaciones son muy escasas y de difícil obtención.



DOCUMENTO ÚNICO. SEGÚN ACUERDO DE
 APROBACIÓN DEFINITIVA POR COFIMAC 18/03/2010.
 TOMA CONCOMITANTE POR DECRETO DEL CONSEJAL
 DELEGADO Nº 3015 FECHA 22/10/2010.
 LA SECRETARÍA GENERAL,
[Firma]
 EN LA CIUDAD DE TACORONTE, A 22 DE OCTUBRE DE 2010

Esto a su vez tiene gran incidencia sobre otro problema fundamental del planeamiento, y es el problema de la gestión. La obtención de los suelos destinados a viario, espacios libres y dotaciones no obtenidos, tendrá que realizarse por expropiación, lo que supone claras dificultades de gestión para el Ayuntamiento y costes muy elevados de obtención de los terrenos. Por otra parte, la generalización de la edificación a borde de camino sin la exigencia paralela de mejoras en las vías y en las infraestructuras y servicios a ellas asociadas, obliga al Ayuntamiento a cargar a posteriori con los costes de urbanización precisos para facilitar las condiciones mínimas para la residencia o para el desarrollo de las actividades económicas que en ellas se ubiquen.

5.5.1 Problemas derivados del planeamiento general vigente.

El sistema viario del ámbito de ordenación se basa en carreteras y caminos tradicionales poco adecuados para soportar el incremento de usos al que se ven sometidos con la creciente consolidación edificatoria. La mayoría de las vías resulta, salvo en el caso de las carreteras, insuficiente en cuanto a su sección para las necesidades generadas en sus márgenes, lo que se deriva de su origen como caminos que conservan su sección y trazado, inalterados hasta nuestros días, pero incorporando un conjunto de nuevas funciones que se ven imposibilitadas de cumplir.

Dentro del grupo de tipologías ordenadas según alineaciones de vial, el planeamiento vigente fija una serie de zonas que presentan las siguientes características:

Zona 2: bandas de edificación urbana. La mayor problemática de esta tipología reside en su falta de definición. Es admisible tanto edificaciones entre medianeras como aisladas, alineadas al vial como retranqueadas respecto a la alineación, dando lugar a "bandas edificadas de características irregulares" en las que no se fijan parámetros concretos en cuanto a retranqueos, salvo aquellos que se especifiquen en los planos, y donde sólo se fija, si bien indirectamente, la edificabilidad máxima, 1,2 m²/m², como resultado de combinar el 60% de ocupación sobre la banda edificable de 25 metros con las dos plantas de altura máxima. Sobre esta tipología han ido surgiendo la mayor parte de las promociones que han dado lugar a hileras de adosados continuas a lo largo del viario, causantes de un desmesurado aumento de la edificabilidad.

El planeamiento vigente fija una serie de tipologías agrupadas en torno a edificaciones aisladas de carácter unifamiliar:

Zona 3: bandas de edificación aislada sobre parcela. Se trata de edificaciones unifamiliares aisladas, con una edificabilidad bastante baja de 0,5 m²/m², con un 40% de ocupación sobre la banda edificable de 25 metros. Esta tipología, con características similares a la ciudad jardín, se establece para áreas de nueva creación donde convive estrechamente con tipologías de edificación cerrada, mayoritariamente existentes y de alta densidad, dando lugar a conjuntos híbridos en cuanto a ordenación de la edificación.



DOCUMENTO ÚNICO, SEGÚN ACUERDO DE
 APROBACIÓN DEFINITIVA POR COTACAC APROBADO.
 TUMBA CONDOMINIO POR DECRETO DEL CONCEJAL
 DELEGADO Nº 2045 FECHA 22/NOVIEMBRE
 LA SECRETARÍA GENERAL
 EN LA CIUDAD DE TACORONTE, A 32 DE OCTUBRE DE 2010



[Handwritten signature]