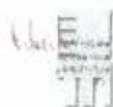




AYUNTAMIENTO  
DE GUÍA DE ISORA

gesplan



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN  
ADAPTACIÓN A LAS DIRECTRICES DE ORDENACIÓN GENERAL Y DEL TURISMO  
GUÍA DE ISORA

MEMORIA AMBIENTAL

ANEXO

Mayo 2009



La Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, acordó la APROBACIÓN DEFINITIVA del presente expediente en sesión de fecha

23 DIC 2009

Santa Cruz de Tenerife



La Secretaria de la Comisión  
Belén Díaz Elías

*[Handwritten signature]*  
P.A.  
Demeiza García Marichal

**ANEXO A LA MEMORIA AMBIENTAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DEL MUNICIPIO DE GUÍA DE ISORA (Adaptación Plena al D.L. 1/2000 y a las Directrices de Ordenación General y del Turismo de Canarias) aprobada por la COTMAC en sesión celebrada el 24 de noviembre de 2008**

DILIGENCIA.-Para hacer constar que el presente documento se corresponde con el Plan General de Ordenación de Guía de Isora en su Adaptación Plena al D.L. 1/2000 y a las Directrices de Ordenación General y del Turismo de Canarias (Texto Refundido) una vez subsanadas, mediante Acuerdo plenario de fecha 25 de febrero de 2010, las deficiencias advertidas en el Acuerdo de la Cotmac de fecha 23 de diciembre de 2009 por el que se aprobaba definitivamente el plan general.

Guía de Isora a 26 de febrero de 2010.

El Secretario Acctal  
Román Galvo de Mora





Con fecha 1 de octubre de 2008, el Pleno del Ayuntamiento de Guía de Isora acordó tomar conocimiento de la Propuesta de Memoria Ambiental del Plan General de Ordenación del municipio de Guía de Isora en su adaptación plena al D.L. 1/2000 y a las Directrices de Ordenación General y del Turismo de Canarias.

El 2 de octubre de 2008, y fecha de registro de entrada en la Consejería de 3 octubre de 2008, se remite a la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación Territorial el expediente administrativo del Plan general junto al documento de Propuesta Ambiental al objeto de que se emitiera acuerdo por parte de Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias de conformidad con lo dispuesto en el artículo 27, apartado c) del 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.

Conforme a lo prevenido en el artículo 8 del Decreto 129/2001, de 11 de junio, la Secretaría de la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias da traslado a este Ayuntamiento con fecha 29 de septiembre de 2008, y registro de entrada en este Ayuntamiento el 8 de octubre de 2008, del informe emitido por el Servicio de Ordenación Urbanística Occidental respecto al contenido y requisitos de la Propuesta de Memorial Ambiental del Plan General de Ordenación de Guía de Isora. A resultas del mencionado informe se incorporan a la Propuesta de Memoria Ambiental la consideración de las observaciones efectuadas en el citado informe.

El Pleno del Ayuntamiento, en sesión celebrada el 10 de noviembre de 2008 acordó tomar conocimiento del Plan General de Ordenación del municipio de Guía de Isora y su Propuesta de Memoria Ambiental en su adaptación plena al D.L. 1/2000 y a las Directrices de Ordenación General y del Turismo de Canarias, una vez incorporadas las menciones recogidas en el escrito remitido por la Secretaría de la Comisión de Ordenación del Territorio de fecha 29 de septiembre de 2008.

La Comisión de ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, en sesión celebrada el día 24 de noviembre de 2008 adoptó el Acuerdo de:

- a) Aprobar la Memoria Ambiental condicionada a que se incorporen una serie de correcciones.



- b) Informar las cuestiones sustantivas territoriales y urbanísticas del Plan General de Ordenación, de conformidad con lo establecido en el artículo 27 del Reglamento del Sistema de Planeamiento de Canarias.

Como resultado de este Acuerdo, el documento de aprobación inicial ha sufrido una serie de modificaciones sustanciales que **en ningún caso suponen nuevos efectos significativos sobre el medio ambiente (artículo 27.2 del mencionado Decreto 55/2006) que no hayan sido ya estudiadas y valoradas en la Propuesta de Memoria Ambiental aprobada.** Por regla general las modificaciones tienen una naturaleza mucho más restrictiva y en algunos casos tales modificaciones resultan positivas para el medio ambiente en relación a la ordenación anterior.

A continuación se describe la naturaleza y alcance de tales modificaciones que afectan tanto a la ordenación estructural como pormenorizada del PGO, se justifica para cada una de ellas que no existe nuevas consecuencias sobre el medio ambiente y se indican los cambios documentales que es necesario realizar en la Memoria Ambiental aprobada por la COTMAC.

**1) Modificaciones derivadas de las correcciones propuestas a la aprobación de la Memoria Ambiental y de otras consideraciones ambientales incluidas en el informe relativo a las cuestiones sustantivas territoriales y urbanísticas del Plan General de ordenación.** Estas Modificaciones fueron en su momento incluidas en el Propuesta de Memoria Ambiental que posteriormente aprobó la COTMAC tal y como se describe en el anexo sobre el resultado del proceso de evaluación ambiental del ISA que contiene la Memoria Ambiental.

Suponen la adaptación del Plan General a las medidas correctoras incluidas en la Memoria Ambiental como consecuencia de impactos que previsiblemente generaría la ordenación estructural y pormenorizada que proponía el documento de Aprobación Inicial, o simplemente derivadas de los informes de la Dirección General de Ordenación del Territorio.



Su incorporación en el nuevo documento supone por tanto mejoras ambientales respecto al documento original o simplemente se trata de aspectos formales sin mayores consecuencias para el medio ambiente. Estos cambios se referían a las siguientes cuestiones:

- Clasificación como suelo rústico de protección natural de la Zona del Pinar de Chío así como las áreas incluidas en el LIC Laderas de Chío.
- Eliminación de la remisión en la propuesta de Memoria Ambiental a la delimitación de Áreas de Protección Cautelar del Plano de Clasificación del Suelo.
- Indicación de que el Plan Parcial del SUSNO-Los Maguenes deberá valorar y considerar la posible inclusión de un espacio amortiguador del Barranco de Erques.
- Que en la fichas de los sectores urbanísticos se debe incluir una determinación que obligue a los Planes Parciales a contener las medidas de seguimiento establecidas en la Memoria Ambiental.
- En el SUSNO Los Maguenes y el SUSO Villa de Erques, se deberá proponer o establecer las medidas adecuadas que permitan la conservación de *Echium triste ssp. Nivariense*, especie catalogada como sensible a la alteración del hábitat.

## 2) Correcciones de carácter documental:

- Definición del límite municipal
- Incorporación de estudio económico financiero y de sostenibilidad económica
- Justificación del cumplimiento de los estándares legales de espacios libres públicos



- Incorporación de documentos que justifican el cumplimiento de la Directriz 67 y Directriz 135
- Documento sobre viviendas protegidas
- Estimación de la capacidad alojativa de turismo rural en los asentamientos rurales

Estas incorporaciones documentales no tienen mayor incidencia en las cuestiones ambientales ni tan siquiera la que se deriva de la definición definitiva del límite urbano, pues el ISA y la Memoria Ambiental había estudiado todo la superficie del término municipal incluyendo los terrenos hasta ese límite municipal.

La incorporación de los informe de UNELCO-ENDESA, de abastecimiento de agua potable, etc., tan sólo tienen el objetivo de justificar documentalmente cuestiones ya tratadas la Memoria Ambiental sobre la necesidad de contar con suficientes recursos hidráulicos, energéticos, etc., para satisfacer las previsiones del planeamiento.

En relación a las determinaciones sobre viviendas protegidas, las modificaciones introducidas se limitan a justificar el porcentaje de viviendas protegidas adscritas a suelos urbanizables o urbanos que ya habían sido delimitados por el primer documento de Aprobación inicial del Plan General. Esta determinación no tiene ninguna relevancia desde el punto de vista ambiental pues no se está clasificando, categorizando ni calificando nuevo suelo, ni tan siquiera modificando la ordenación pormenorizada o cambiando parámetros urbanísticos que pudieran afectar al paisaje o a otra variable ambiental.

La inclusión de la estimación de la capacidad alojativa de turismo rural en cada núcleo no supone más que un dato cuantitativo de un uso que ya estaba contemplado como permitido en el documento anterior del Plan General y cuyas implicaciones ambientales fueron tenida en cuenta en el análisis global que se realizó en la Memoria Ambiental para cada asentamiento rural. La significación de este dato en cuanto al consumo de recursos y la generación de residuos se considera que no tiene mayor significación ambiental si tenemos en cuenta que los



recursos están garantizado tal y como se ha justificado con la inclusión de los informes citados sobre el suministro de agua, energía, etc., así como con el servicio de recogida de residuos sólidos urbanos municipal.

### **3) Modificaciones en la ordenación estructural y pormenorizada**

**3.1.- En el entorno de Chirche y Aripe, el suelo rústico se recategoriza pasando de Suelo Rustico de Protección Paisajística 1 (PP1) a el Suelo Rustico de Protección Paisajística 2 (PP2) y se crea un parque periurbano.**

El grado de protección que ofrece el suelo rústico de protección paisajística tipo 1 en relación al tipo 2 es idéntico. Las Normas Generales del Plan, en su art. 5.2.2., sólo recogen un régimen de usos aplicable a todas las clases de suelo rústico de protección ambiental. El cambio en la denominación del suelo no conlleva modificaciones en los usos e intervenciones permitidas y no tiene por tanto consecuencia ambiental alguna que requiera una reconsideración de la Memoria Ambiental aprobada.

La creación de este parque periurbano viene motivada por la necesidad de contar con un espacio para el uso recreativo y de ocio que sea disuasorio de la inadecuada utilización para tal fin de los espacios naturales protegidos. Esta determinación ya viene recogida en el artículo 59.1 de la ley 19/2003, de 14 de abril, por la que se aprueban las Directrices Generales y las Directrices de Ordenación del Turismo de Canarias.

Mediante la creación del parque se preservarán los espacios que se han ido recuperando, los antiguos lavaderos de Chínche, varias eras y hornos tradicionales de tejas, todos ellos se encuentran dentro de la delimitación del parque. En esta zona se encuentran varios lagares tradicionales.

Este patrimonio cultural será recuperado y puesto en valor a través de un Plan Especial lo que, unido al efecto disuasorio que el parque tendrá sobre el uso recreativo en los espacios protegidos del municipio y sobre otros terrenos que albergan los elementos del medio físico y biológico de mayor valor para la



conservación y más frágiles del municipio, supone una determinación de este nuevo documento del PGO que sin duda mejora el anterior documento en lo que se refiere a la conservación del patrimonio ambiental y cultural.

Además de las actuaciones mencionadas sobre el patrimonio, no se contemplan más intervenciones sobre el territorio capaces de inducir nuevos impactos no previstos en la Memoria Ambiental aprobada.

**3.2.- El suelo urbano no consolidado para uso Industrial al Sur del núcleo urbano de Guía de Isora**, en las proximidades del campo de fútbol, se reclasifica a suelo urbanizable ordenado (SUSO), y con ello se reduce considerablemente la superficie del sector y se modifica su ordenación pormenorizada.

La Memoria Ambiental ya consideraba compatible el impacto de la propuesta inicial (ver ficha SUNC-5 pag. 94 Tomo II) al estar adyacente al núcleo urbano consolidado y no afectar a ningún parámetro ambiental sobresaliente, ni tan siquiera al paisaje. Aún así la nueva propuesta introduce sin duda mejoras desde el punto de vista ambiental en relación al documento anterior.

La reducción de la superficie evidentemente supone una determinación ambientalmente positiva en tanto en cuanto se reduce el consumo de suelo para usos urbanos. Esta reducción conlleva una pequeña modificación de la ordenación pormenorizada con consecuencias también positivas respecto a la situación anterior, pues sitúa un nuevo espacio libre en los terrenos de mayor pendiente del límite sur del sector. El resto del sector mantiene la ordenación anterior.

Desde el punto de vista documental sólo procede cambiar la identificación de la ficha en la Memoria Ambiental aprobada pasando de SUNC-5 a SUSO 14 y el correspondiente cambio en la ficha del programa de seguimiento ambiental. Toda referencia que se realice sobre el SUNC-5 a lo largo de la Memoria Ambiental corresponde en este nuevo documento al SUSO-14

**3.3.- El Sector de suelo Urbanizable Estratégico Maguenes**, no puede recogerse como suelo urbanizable, ya que conforme a lo expuesto por el Cabildo Insular de Tenerife en fecha 26 de junio de 2006, esta función debe reservarse al



planeamiento territorial. Por ello, dicho suelo **se reclasifica, pasando de suelo Urbanizable No Sectorizado a Suelo Rustico de Protección Territorial.**

La Memoria Ambiental consideraba severo el impacto por la potencia de la actuación, que surge de forma aislada a cualquier otro núcleo edificado, generando un impacto notable sobre el paisaje al situarse junto a vías altamente frecuentadas y adyacentes a un espacio turístico de calidad.

La reclasificación como suelo rústico de protección territorial viene a reducir la magnitud de este impacto lo que se traduce, a efectos del alcance de este documento, en una modificación de la ordenación original que no genera nuevos efectos sobre el medio ambiente. Más bien supone una decisión positiva en términos ambientales como se deduce del régimen de usos para este suelo previsto en el art. 5.2.7. de las Normas del PGO:

*"...el régimen de usos es el general establecido para el suelo rústico por la legislación urbanística y no se autorizará ningún uso hasta tanto se apruebe definitivamente el instrumento de planeamiento que ordene los terrenos de forma pormenorizada y regule la implantación de las posibles actividades a implantar en ellos. Quedan exceptuados de lo anterior los usos y actividades existentes que cuenten con las pertinentes autorizaciones y los de carácter provisional que se autoricen de conformidad con lo regulado en estas Normas y la legislación urbanística..."*

La diferencia respecto al suelo urbanizable anterior es evidente. No sólo se elimina el uso industrial que producía el impacto valorado como severo, sino que limita considerablemente los usos compatibles en este suelo y en cualquier caso remite a otros instrumentos de ordenación pormenorizada (calificaciones o proyectos de actuación territorial) que también deben contener una documento que evalúe ambientalmente sus propuestas.

Para mantener la coherencia documental de la Memoria Ambiental con los documentos del PGO procede declarar anuladas la ficha correspondiente (SUSN Maguenes) de las páginas 56, 57 y 58 de la Memoria Ambiental, y las fichas del programa de vigilancia ambiental de las páginas 194, 195 y 196, así como toda referencia que sobre este sector a lo largo del texto del Tomo II-Evaluación



Ambiental- quedando sustituidas por las consideraciones mencionadas en este anexo.

**3.4.- Se suprimen los asentamientos rurales de La Sabina y Los Tomateros.**

Los terrenos se adscriben a suelo rústico de protección agraria donde estará prohibida la construcción de nuevas viviendas, lo que se traduce en que la compatibilidad ambiental con la que se valoró la propuesta anterior se ve mejorada pues el espacio edificado se limitará al actual.

En cualquier caso la anterior propuesta trataba de reconocer una veintena de edificaciones alineadas a vial donde las posibilidades de nuevas construcciones no eran excesivas y que en cualquier caso estaban adyacentes a espacios residenciales.

Desde el punto de vista documental, quedan anulada la ficha AARR-1 (pag. 109) así como todas las referencias que sobre este asentamiento se hagan en el Tomo II-Evaluación Ambiental- de la Memoria Ambiental aprobada.

**3.5.- El reajuste de los límites de Chiguergue, Tejina, El Pozo, El Jaral, Acojeja y Vera de Erques así como la eliminación de ciertas unidades de actuación.**

Parte de los terrenos incluidos dentro del perímetro del asentamiento quedan ahora fuera de él y con la categoría de suelo rústico de protección agraria tradicional.

Esta propuesta reduce el suelo habilitado para la edificación y aumenta, aunque ligeramente, la superficie de suelo municipal con vocación agrícola lo que resulta a todas luces positivo desde el punto de vista ambiental aún incluso tratándose de antiguos bancales que hoy en día se encuentran abandonados y en proceso de recolonización de la vegetación potencial. La conservación de una mayor superficie de suelo con potencialidad agrícola resulta en esta propuesta una mejora respecto al documento anterior, que por otro lado contenía una propuesta de delimitación de asentamientos que había sido valorada como compatible en la Memoria Ambiental aprobada por la COTMAC.



La eliminación de la **UA San Roque** en el asentamiento rural de Chiguergue conlleva que se reubique el parque urbano que antes se situaba dentro de esta unidad de actuación, para localizarlo ahora en un espacio antes destinado a acoger viviendas rurales. No hay otra modificación en la ordenación pormenorizada del nuevo asentamiento además de ésta por lo que cabe concluir que aquí tampoco se producen nuevos impactos que motiven una tramitación de la Memoria Ambiental aprobada.

La eliminación de la **UA Montaña de Tejina** en el nuevo documento libera espacio agrícola que antes se destinaba a acoger viviendas rurales. El resto del asentamiento permanece con la misma ordenación pormenorizada aunque la franja de terreno donde se preveía una plaza y un equipamiento es ahora un parque urbano. No tiene mayores consecuencias ambientales.

Para el Jaral y el Pozo se elimina las unidades de actuación pero el límite del asentamiento rural sigue siendo el mismo. Tampoco se varía la ordenación pormenorizada salvo un pequeño equipamiento en el Pozo que se orienta de distinta forma en relación a la vía pero siempre dentro de los límites del asentamiento. Esta nueva disposición del equipamiento no tiene mayor importancia desde el punto de vista ambiental.

El reajuste de los límites de Acojeja y Vera de Erques no conlleva modificaciones en la ordenación pormenorizada por lo que la única cuestión diferente entre el antiguo y el nuevo documento es la menor superficie de suelo edificable en éste último. La nueva propuesta es por tanto más conservativa para el suelo productivo que la anterior, siendo perfectamente válidas las valoraciones realizadas por la Memoria Ambiental aprobada, incluso en el aspecto documental.

### **3.6.- Modificaciones en la ordenación pormenorizada de los núcleos de (UA-Los Hoyos 3, UA-La Higuera 1, Sector Residencial Chío, Sector Méjico Nicaragua, Sector Punta Negra, UA Comercial Tejina)**

Para la **UA-Los Hoyos 3** se cambia la ordenación pormenorizada aunque se mantiene la distribución de usos. Se aumenta ligeramente la superficie de espacios libres que a su vez pasa de ser un área ajardinada a un espacio libre



El uso residencial se mantiene pero se aumenta la edificabilidad y la tipología cambia de ciudad jardín a abierta en bloque.

No es previsible que se generen impactos significativos por la nueva ordenación si tenemos en cuenta que se mantiene el uso residencial, la distribución de las parcelas, y que no existen valores ambientales destacables tal y como se menciona expresamente en la ficha SUNC-4 de la Memoria Ambiental.

El cambio de tipología edificatoria y del número de plantas no va a generar un impacto visual significativo pues estos terrenos están plenamente insertados en la trama urbano del casco de Guía de Isora, y en el suelo consolidado adyacente se dan tipologías edificatorias similares, con alturas de hasta 3 plantas.

El sector de **suelo urbanizable ordenado de Las Higuertas**, también situada dentro del casco urbano de Guía de Isora, se divide en dos unidades; una de ellas se sigue denominando UA-1 mientras que la otra pasa a ser la UA-3. La subdivisión no conlleva modificación del perímetro del sector ni tampoco redistribución de los usos en su interior. Sólo se desplaza hacia arriba una vía interior del ámbito reduciendo la parcela destinada a ciudad jardín y aumentando la superficie de parcelas con tipologías abiertas en bloques. Se aumenta así la edificabilidad pero se mantiene el número de plantas por lo que no se generan nuevos impactos sobre el paisaje.

Todos los impactos mantienen la compatibilidad ya indicada en la Memoria Ambiental aprobada. La ficha de impactos SUSO-1 de la Memoria Ambiental se mantiene pero pasa a denominarse U.A. Las Higuertas 1 y 2.

Para el **sector residencial Chío** sólo se modifica el acceso al sector incorporando una nueva rotonda en la TF-82 que no tiene ninguna implicación ambiental.

Lo mismo ocurre con la **U.A. Comercial Tejina** donde se desplaza la rotonda de acceso desde la carretera general y que tampoco genera ningún problema ambiental nuevo.



En la U.A. Nicaragua se modifica la ordenación pormenorizada redistribuyendo los espacios libres y cambiando la tipología edificatoria de ciudad jardín alineada a vial con uso residencial colectivo con dos plantas de altura. La Memoria Ambiental sólo identificó un impacto moderado sobre los suelos, impacto que se mantiene invariable en esta propuesta pues los límites del sector siguen siendo los mismos.

Si tenemos en cuenta la naturaleza de la modificación sólo cabría plantearse impactos sobre el paisaje distintos a la anterior propuesta, pero ni tan siquiera eso ocurre: la accesibilidad visual de esta parte del sector es limitada, la altura de las edificaciones es reducida y mantiene una tipología similar a las existentes actualmente en el entorno.

**Punta Negra.** Se trata de una parte pequeña del suelo urbano consolidado de Playa de La Arena que ahora se ordena pormenorizadamente, una vez resuelto el problema de los límites con Santiago del Teide.

Para los suelos urbanos consolidados del municipio, la Memoria Ambiental sólo se refiere a la compatibilidad de su clasificación con su estado actual pero no analiza la ordenación pormenorizada por entender que no genera nuevos impactos desde la escala de trabajo de un PGO: no son nuevos crecimientos urbanísticos sobre el suelo rústico.

Se entiende por tanto que la compatibilidad observada para el suelo consolidado de Playa de la Arena es extensible a este suelo.

**3.7.- La clasificación del suelo rústico de protección de infraestructuras a ambos lados de las carreteras superpuesta a la de suelo rústico de protección agraria, tradicional e intensiva, para posibilitar la ubicación de estaciones de servicios en las zonas anexas a las carreteras.**

La Normativa del anterior documento del PGO ya contemplaba como un uso compatible en esa categoría de suelo las estaciones de servicios ubicadas junto a las vías existentes o de nueva construcción.



La Memoria Ambiental manifestó en su momento la adecuada clasificación como suelo rústico de protección agraria de los terrenos (unidades ambientales) de las cotas medias y bajas del municipio, pues era la clasificación que mejor se adaptaba a sus características actuales, y no observó incompatibilidad ambiental alguna en su régimen de usos e intervenciones.

En este sentido, la modificación se produce por una cuestión exclusivamente legal pues se entiende que es necesario un suelo rústico adyacente a las vías, y superpuesto sobre el suelo rústico de protección agraria, para posibilitar la futura implantación de estaciones deservicio.

En definitiva no se está introduciendo un nuevo uso que no hubiese sido ya analizado en la Memoria Ambiental aprobada, y aunque así lo fuera, el impacto ambiental tampoco se considera especialmente significativo si tenemos en cuenta la rígida legislación sectorial que regula este tipo de instalaciones (distancia entre ambas, condicionantes de implantación, etc.).

**3.8.- Se reclasifica el suelo vinculado al anillo insular y al desvío hacia Fonsalía, a su paso por el SUSNO-T Los Maguenes, pasando de Suelo Urbanizable Sectorizado No ordenado a Suelo Rústico de Protección de Infraestructuras. No supone más la adscripción de los terrenos adyacentes a esas vías (ya delimitadas por la versión anterior del Plan) la categoría de suelo rústico de protección de infraestructuras por lo que el suelo urbanizable se ve ligeramente reducido. Este cambio no tiene desde el punto de vista ambiental mayor trascendencia, y no sólo por la escasa superficie territorial afectada, sino porque se mantendrá un espacio no edificable entre la vía y los usos turísticos del suelo urbanizable. Por otro lado, aquellas instalaciones compatibles con esta franja de protección de la vía (estaciones de servicio entre otras) no generará impactos ambientales añadidos, más aún si tenemos en cuenta su ubicación entre el suelos de protección territorial y el suelo urbanizable.**

**3.9.- La bolsa de Suelo Rústico de Protección Territorial, entre Varadero y Puerto de Santiago, se recategoriza y pasa a Suelo Rústico de Protección Agraria Intensiva tal como se plasmaba en el documento de aprobación inicial.**



Si bien la Memoria Ambiental no destacó un impacto significativo con la propuesta inicial por la que se clasificaba estos terrenos como suelos rústicos de protección territorial, que sirviera de reserva del modelo territorial en esta parte del municipio, esta nueva clasificación como suelo rústico de protección agraria intensiva se ajusta en mayor medida a las características reales de los terrenos. Tan es así que el documento de información ambiental del ISA los adscribió en su momento a la unidad ambiental denominada *llanura litoral con cultivos intensivos*.

En definitiva, se puede concluir que tampoco en este caso se producen impactos significativos sobre el medio ambiente, ni son necesarios cambios documentales en la Memoria aprobada. Simplemente quedan anuladas todas las referencias al suelo rústico de protección territorial citado.

**3.10.-Recategorización del Suelo Rustico en Chiguergue:** Derivado del informe emitido por el Cabildo Insular de Tenerife donde se hacía la observación indicando concretamente que el recinto aguas debajo de la TF-38 a la altura de Chiguergue y de unas 148 Ha., que en plano de clasificación de suelo del PGO se categorizaba como suelo rustico agrícola tradicional 1 es incompatible con el PIOT, el que establece para este suelo el ARH de protección Ambiental 2. Por este motivo, este suelo se recategoriza pasando de suelo rustico agrícola tradicional a suelo rustico Protección Paisajística 1.

Esta modificación deviene exclusivamente de un condicionante legal pues la realidad física de los terrenos se adecuaba perfectamente a su clasificación y categorización como suelos rústicos de protección agraria tradicional, según se desprende del diagnóstico ambiental realizado por el Plan General.

En cualquier caso, el régimen urbanístico del suelo rústico de protección paisajística definido en la normativa del PGO, es más restrictivo que el de protección agraria tradicional, por lo que tampoco este cambio genera en nuevos impactos significativos para el medio ambiente. Por el contrario, esta nueva clasificación de suelo, y su régimen urbanístico, puede favorecer la recuperación de los hábitats originales al limitar las posibilidades de expansión de los usos tradicionales.



Plan General de Ordenación  
Guía de Isora. 2009.



Anexo de la Memoria Ambiental

## CONCLUSIÓN:

Las modificaciones sustanciales introducidas en el documento de planeamiento no tienen efectos significativos negativos sobre el medio ambiente por lo que no procede modificar, en aplicación el artículo 27.2 del Decreto 55/2006, de 9 de mayo, por el que se aprueba el Reglamento de Procedimiento de los Instrumentos de ordenación del Sistema de Planeamiento de Canarias, la Memoria Ambiental aprobada por la COTMAC con fecha 24 de noviembre de 2008.

Santa Cruz de Tenerife

Mayo de 2009

**SOLITEC**  
Sociedad Canaria  
de Edificación, S.L.  
C.I.F. B-1847 037

Fdo. José Julián Naranjo Pérez

Solitec S.L.