



AYUNTAMIENTO
DE GUÍA DE ISORA

gesplan



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

ORDENACIÓN ESTRUCTURAL
MEMORIA

Enero 2010



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 Secretaría de la Comisión
Belén Díez Elías
P.A.

[Handwritten signature]
Domenza García Merchal

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE GUÍA DE ISORA

ADAPTACIÓN A LAS DIRECTRICES DE ORDENACIÓN GENERAL Y DEL TURISMO

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 Cotnmac de fecha 23 de diciembre de 2009 por el que se aprueba definitivamente el plan general

Guía de Isora a 26 de febrero de 2010.

El Secretario Acclal,
Román Calvo de Mora



MEMORIA

Enero 2010



DIRECTOR REDACTOR:

Arquitecto: Jorge Coderch Figueroa

EQUIPO DE COLABORADORES:

Cristina Bilbao Ruiz	Abogada
Concepción Ule Delgado	Abogada
Alejandro Afonso Coderch	Arquitecto
Juan Lima Coderch	Arquitecto
Ana Gámez García	Arquitecto Técnico
Florentín Rodríguez González	Delineante
Eva León Pérez	Auxiliar Administrativo
Conchy Franchy De Castro	Diseño Gráfico

EQUIPO EXTERNO ESTUDIO DEL MEDIO FÍSICO

Sociedad Canaria de Cogestión, S.L.

José Julián Naranjo Pérez Biólogo



ÍNDICE

1.- PLANEAMIENTO VIGENTE Y JUSTIFICACIÓN DE SU ADAPTACIÓN	1
1.1. Planeamiento Vigente	1
1.2. Justificación de la Adaptación del Planeamiento Municipal	6
1.3. Justificación del cumplimiento de los trámites sobre exoneración del Avance ...	13
2.- MARCO LEGAL Y DOCUMENTACIÓN DEL PLAN GENERAL	17
2.1. Consideraciones y Referencias sobre el Marco Legal de la aplicación	17
2.2. Documentación del Plan General	21
2.3. La Legislación de Carácter Sectorial o Específico	24
3.- PRINCIPIOS Y OBJETIVOS GENERALES	31
3.1. Principios Básicos y Objetivos Estratégicos	31
3.2. Objetivos Generales de Carácter Ambiental	32
3.3. Objetivos Generales para las Áreas Urbanas y Urbanizables	34
3.4. Objetivos y Criterios para la Protección del Patrimonio.....	36
4.- LA CLASIFICACIÓN Y CATEGORIZACIÓN DEL SUELO.....	41
4.1. Clases y Categorías de Suelo	41
4.2. La Propuesta de Clasificación y Categorización de Suelo	64
5.- EL MODELO DE ORDENACIÓN ESTRUCTURAL.....	67
5.1. Premisas y Condicionantes para la Elección del Modelo	67
5.2. Elementos de la Estructura General	71
5.3. Uso Residencial	72
5.3.1. Síntesis de los Criterios Generales	72
5.3.2. Hipótesis de Proyección Poblacional.....	76
5.3.3. Cumplimiento de las Reservas para Espacios Libres Públicos, Dotaciones y Equipamientos	79
5.3.4. Determinaciones de Viviendas Protegidas	82
5.3.5. Distribución Espacial de la Residencia.....	85
5.4. El Desarrollo Turístico.....	89
5.5. Uso Industrial	109



5.6. Uso Comercial.....	
5.7. Aprovechamiento Urbanístico.....	
5.8. Movilidad y Accesibilidad.....	118
5.9. El Sistema General de Espacios Libres Públicos, Dotaciones y Equipamientos Estructurantes.....	124
5.9.1. Sistema General de Espacios Libres Públicos.....	125
5.9.2. Dotaciones y Equipamientos Estructurantes.....	129
5.10. Principales Elementos del Sistema General de Infraestructuras.....	131
5.11. Capacidad de carga.....	132
6.- LA PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO HISTÓRICO.....	133
7.- ORDENACIÓN PORMENORIZADA.....	139

ANEXO I: Actividad comercial

ANEXO II: Capacidad de carga

ANEXO III: Relación de documentos



PLANEAMIENTO VIGENTE

JUSTIFICACIÓN DE SU ADAPTACIÓN

1.1.- PLANEAMIENTO VIGENTE

Durante la formulación de la Revisión de las Normas Subsidiarias, se produjo la entrada en vigor de la Ley 9/1999, de Ordenación del Territorio de Canarias y del Texto Refundido de dicha ley con la Ley de Espacios Naturales de Canarias (Decreto Legislativo 1/2000), lo que implicó que las determinaciones de la Revisión de las Normas Subsidiarias atendieran a la nueva regulación legal, en cuanto al régimen transitorio contenido en la misma y lo que podía, en su caso, derivarse de lo establecido en la Disposición Transitoria Primera, al establecer que sería de inmediata aplicación los Títulos II, III y VI del Texto Refundido.

La Ley 2/2000, de 17 de julio, de medidas económicas, en materia de organización administrativa y gestión relativas al personal de la Comunidad Autónoma de Canarias y de establecimiento de normas tributarias que modifica determinados artículos del Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias obliga a los Ayuntamientos a disponer en el plazo de tres años de un Plan General de Ordenación adaptado al mismo. Posteriormente la Ley 2/2002, de 27 de marzo, de establecimiento de normas tributarias y de medidas en materia de organización administrativa, de gestión, relativas al personal de la Comunidad Autónoma y de carácter sancionador realiza una nueva modificación de la citada Disposición legal, ampliando el plazo de adaptación hasta el 15 de mayo del 2003, sin embargo hay que señalar que este Texto Refundido, en su Disposición Transitoria Segunda, número dos, establece que los planes de ordenación urbanística en los que al tiempo de entrada en vigor de la Ley 9/1999, hubiera tenido ya lugar el trámite de información pública o recaído aprobación inicial,



podrán proseguir su tramitación, concluirse y resolverse definitivamente conforme a la legislación derogada por la Ley 9/1999, por lo que encontrándose en tramitación la Revisión de las Normas Subsidiarias en el momento de entrada en vigor de la Ley, y habiendo sido aprobado inicialmente mediante acuerdo adoptado en sesión plenaria celebrada el 21 de octubre de 1997, la Revisión siguió su tramitación conforme a la legislación anterior.

Por tanto, ante esta situación, se realizó una labor paralela a la propia de redacción del documento, como fue la de prever la futura incorporación de aquellas innovaciones legislativas derivadas del Texto Refundido, de forma que se facilitara la posterior adaptación del planeamiento a la mencionada legislación autonómica, sin dejar -por supuesto- de cumplimentar la legislación aplicable según lo establecido en la Disposición Transitoria Cuarta del Texto Refundido, al haberse producido la aprobación inicial de la Revisión de las Normas Subsidiarias de planeamiento. Por otro lado, tal y como se expresó anteriormente, se atendió a las prescripciones de dicho texto legal que resultaron de aplicación directa con independencia a la adaptación de los instrumentos de planeamiento, según lo que determina la Disposición Transitoria Primera.

Dado que el párrafo tercero de la citada Disposición Transitoria Segunda establecía la posibilidad de que la adaptación al Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias se limite a la clasificación, calificación del suelo, determinaciones del aprovechamiento medio, delimitación de sectores, definición de unidades de actuación y opción por los sistemas de ejecución privada o pública, es por lo que se hizo necesario proceder a la Adaptación de las Normas Subsidiarias a las anteriores determinaciones.



En base a lo anterior, se procedió a redactar el Plan General de Ordenación. Adaptación Básica al Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de Mayo, por el que se aprueba el Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias.

Con fecha 25 de junio de 2003 la Comisión de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio de Canarias acordó aprobar definitivamente de forma parcial la Adaptación Básica del Plan General de Ordenación al Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de Mayo, por el que se aprueba el Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias, salvo las áreas mencionadas en el apartado Tercero de dicho Acuerdo, y a reserva de la subsanación de forma previa a la publicación de una serie de cuestiones recogidas en dicho acuerdo.

A la vista del anterior acuerdo adoptado por la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, el Pleno del Ayuntamiento, en sesión extraordinaria celebrada el 31 de julio de 2003, acordó tomar conocimiento del citado acuerdo de aprobación, así como someter a un nuevo periodo de información pública durante el plazo de un mes, precisamente, los ámbitos y sectores en los que se introdujeron nuevos criterios de ordenación al igual que aquellos aspectos que quedaron suspendidos a tenor del acuerdo de aprobación definitiva.

Con fecha 16 de diciembre de 2003 el Pleno del Ayuntamiento acuerda elevar a la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias la Adaptación Básica del Plan General al D.L 1/2000 para que, una vez declarada subsanadas las deficiencias y aprobado definitivamente la parte objeto de suspensión, proceda a su toma de conocimiento definitiva y ordene su publicación en el Boletín Oficial de Canarias.

La Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias en sesión celebrada el 5 de abril de 2004, acordó:



1.- Aprobar definitivamente, de forma parcial, el Plan General de Ordenación. Adaptación Básica al Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de mayo, al haberse cumplimentado los condicionantes impuestos en el acuerdo de la Comisión de Ordenación del Territorio y Medioambiente del Gobierno de Canarias de fecha 25 de junio de 2003.

2.- Suspender su aprobación definitiva en el ámbito propuesto por la Viceconsejería de Infraestructuras del Gobierno de Canarias a fin de estudiar la posible modificación del trazado de la futura autopista entre Adeje y Santiago del Teide (cierre del anillo insular de carreteras), que sustituya al aprobado en su día por otro trazado situado a cota superior que pudiera disminuir el impacto y la afección sobre las explotaciones agrícolas de la zona, así como el ámbito propuesto por la Viceconsejería de Industria, Comercio y Nuevas Tecnologías del Gobierno de Canarias, a fin de categorizar el mismo como suelo rústico de protección de infraestructuras para que puedan implantar dos turbinas de gas para garantizar el suministro de energía eléctrica a la zona suroeste de Tenerife.

Este acuerdo fue publicado en el Boletín Oficial de Canarias nº 94, de fecha 17 de mayo de 2004.

Las Normas Urbanísticas Generales y las Normas Urbanísticas de Ordenación Pormenorizada del Plan General de Ordenación. Adaptación Básica al D. L. 1/2000, fueron publicadas en el Boletín Oficial de la Provincia nº 71, de 31 de mayo de 2004.

Posteriormente, en relación al ámbito suspendido del centro de energía eléctrica, el Pleno del Ayuntamiento, en sesión celebrada con carácter extraordinaria y urgente el día 26 de octubre de 2004, acordó, entre otros, someter a un periodo de información pública durante el plazo de un mes, mediante anuncio inserto en el Boletín Oficial de la Provincia y en uno de los diarios de mayor difusión de la provincia, la propuesta de recategorización como suelo rústico de protección de infraestructuras del ámbito suspendido a instancias de la Viceconsejería de



Industria, Comercio y Nuevas Tecnologías para la instalación de un centro productor de energía, situado en Los Pajales, en este término municipal, siendo publicado en el Boletín Oficial de la Provincia núm 156, de 5 de noviembre de 2004, y en el periódico La Opinión de fecha 29 de octubre de 2004.

Con fecha 16 de diciembre de 2004, el Pleno del Ayuntamiento, en sesión ordinaria, acuerda aprobar provisionalmente la propuesta de recategorización como suelo rústico de protección de infraestructuras del ámbito suspendido para la instalación de un centro productor de energía, así como la elevación del expediente a la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias para que resuelva sobre la aprobación definitiva del ámbito suspendido incluido en el Acuerdo de 5 de abril de 2004 sobre la Adaptación Básica al Decreto Legislativo 1/2000 del Plan General de Ordenación Urbanística.

La Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias en sesión celebrada el 29 de diciembre de 2004, acordó aprobar definitivamente el Plan General respecto al ámbito suspendido para posibilitar la instalación de un centro de energía eléctrica, siendo publicado dicho acuerdo en el boletín Oficial de Canarias con fecha 3 de marzo de 2005.

En lo que respecta al otro ámbito suspendido referido a la posible modificación del trazado de la futura autopista entre Adeje y Santiago del Teide el Pleno del Ayuntamiento, en sesión celebrada con carácter ordinaria el día 14 de octubre de 2004, acordó, entre otros, someter a información pública durante el plazo de un mes, mediante anuncio en el Boletín Oficial de la Provincia y en uno de los diarios de mayor difusión de la provincia, la aprobación del nuevo trazado del corredor insular a su paso por el municipio de Guía de Isora, así como las modificaciones puntuales de planeamiento derivadas de la implantación del mismo. El Acuerdo anteriormente mencionado fue publicado en el Boletín Oficial de la Provincia núm 152, de 29 de octubre de 2004, y en el periódico La Opinión de fecha 21 de octubre de 2004.



Con fecha 16 de diciembre de 2004, el Pleno del Ayuntamiento acordó aprobar provisionalmente la modificación del trazado la futura autopista entre Adeje y Santiago del Teide (cierre del anillo insular de carreteras) así como elevar el expediente a la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias para que resuelva sobre la aprobación definitiva.

La Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias en sesión celebrada el 6 de abril de 2005, acordó aprobar definitivamente el Plan General en relación al ámbito suspendido sobre el nuevo trazado de la autopista entre Adeje y Santiago del Teide, siendo publicado el referido acuerdo en le Boletín Oficial de Canarias con fecha 18 de octubre de 2005.

1.2.- JUSTIFICACIÓN DE LA ADAPTACIÓN DEL PLANEAMIENTO MUNICIPAL

De conformidad con la Disposición Transitoria Segunda, párrafo tercero del Decreto Legislativo 1/2000, en su redacción dada por la Ley 2/2003, de 30 de enero, de Vivienda de Canarias, la adaptación, conceptuada como mínima o básica, no exonerará de la necesaria adaptación íntegra o plena que deberá producirse antes del 15 de mayo de 2007.

En consecuencia, se hace necesario proceder a la Adaptación plena del Plan General al Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias.

La entrada en vigor del Plan Insular de Ordenación de Tenerife supone la adaptación de este Plan General a este planeamiento superior. En base a ello se ha recogido aquellas determinaciones e instrucciones que afectan al municipio de Guía de Isora.



Este Plan General también se deberá adaptar a la Ley 19/2003, de 14 de abril, por la que se aprueban las Directrices de Ordenación General y las Directrices de Ordenación del Turismo de Canarias, al establecer en su Disposición Transitoria Tercera 1 que los planes generales deberán adaptarse a las determinaciones de las Directrices de Ordenación General en el plazo máximo de tres años, fecha en la que deberán contar con la aprobación provisional.

La entrada en vigor del Plan Territorial Especial de Ordenación Turística Insular de Tenerife que tiene por objeto establecer previsiones específicas de desarrollo territorial y turístico conforme a las citadas Directrices. En concreto, la ordenación urbanística de las zonas turísticas conforme al modelo insular establecido por este Plan Territorial se debe realizar en los planes generales de ordenación y, en su caso, en los planes parciales y especiales de ordenación, por lo que este Plan General también se adapta a este Plan Territorial.

Con todo lo dicho anteriormente, resulta plenamente justificada la revisión y adaptación del planeamiento general, impulsada por la Corporación Municipal.

La Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias en sesión celebrada el día 20 de julio de 2006 acordó informar favorablemente la innecesariedad de tramitar el Avance en la adaptación del Plan General de Ordenación a la Ley 19/2003, de 14 de abril, por el que se aprueban las Directrices de Ordenación General y las Directrices de Ordenación del Turismo de Canarias, de conformidad con lo dispuesto en la Disposición Transitoria Cuarta 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.



El Pleno del Ayuntamiento en sesión extraordinaria de fecha 25 de octubre de 2006, acordó aprobar inicialmente el Plan General de Ordenación (Adaptación Plena al Decreto Legislativo 1/2000 y a la Ley 19/2003, de Directrices de Ordenación General y de Turismo de Canarias) y el Informe de Sostenibilidad Ambiental y someterlos a exposición pública por plazo de cuarenta y cinco días.

Dicho acuerdo fue publicado en el Boletín Oficial de Canarias nº 220, de 13 de noviembre de 2006, en el Boletín Oficial de la Provincia nº 153, de 1 de noviembre de 2006 y en el periódico El Día, el día 28 de octubre de 2006.

Se solicitaron los pertinentes informes a las Administraciones Públicas según consta en la relación adjunta:

- Consejería de Medio Ambiente y Ordenación Territorial de Canarias.
- Consejería de Sanidad
- Consejería de Industria, Comercio y Nuevas Tecnologías.
- Dirección General de Costas.
- Consejería de Infraestructuras, Transporte y Vivienda..
- Consejería de Turismo
- Cabildo Insular de Tenerife.
- Consejo Insular de Aguas.
- Ayuntamiento de Adeje
- Ayuntamiento de Santiago del Teide.
- Consejería de Agricultura, Ganadería, Pesca y Alimentación
- Ayuntamiento de La Orotava.
- Subdelegación del Gobierno. Ministerio del Interior.

De los anteriores, se recibió informe de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación Territorial de Canarias, Dirección General de Costas, la Consejería de Turismo, Consejo Insular de Aguas y la Consejería de Agricultura, Ganadería, Pesca y Alimentación.



Durante el periodo de información pública se presentaron 133 alegaciones por particulares y empresas.

En el Tomo de la Memoria de Información Pública correspondiente se contiene todo lo referente al resultado de la misma.

Posteriormente, el Pleno en sesión extraordinaria de fecha 29 de febrero de 2008, aprobó nuevamente el documento del Plan General de Ordenación en su Adaptación Plena al Decreto Legislativo 1/2000 y a las Directrices de Ordenación General y del Turismo de Canarias como consecuencia de las modificaciones de carácter sustancial introducidas en el documento de Aprobación Inicial tras el período de consulta e información pública.

Asimismo sometió nuevamente el referido documento a información pública mediante el plazo de un mes publicando el correspondiente acuerdo en el Boletín Oficial de la Provincia, nº 46 de fecha 5 de marzo de 2008, en el periódico La Opinión el 4 de marzo de 2008, así como en el Tablón de Anuncios del Ayuntamiento.

Seguidamente, con fecha 14 de marzo de 2008 en sesión extraordinaria el Pleno del Ayuntamiento de Guía de Isora acordó ampliar el plazo a 45 días al objeto de someter a información pública y consulta el Plan General que incluye el informe de sostenibilidad como parte integrante del documento aprobado el 29 de febrero de 2008. Dicho acuerdo se publicó en el Boletín Oficial de la Provincia, nº 57 de fecha 21 de marzo de 2008 en el periódico El Diario de Avisos el 18 de marzo de 2008, así como en el Tablón de Anuncios del Ayuntamiento.

Durante el nuevo período de información pública se presentaron 97 alegaciones por particulares y empresas.



En el Tomo de la Memoria de Información Pública correspondiente se contiene todo lo referente al resultado de la misma.

Se solicitaron los pertinentes informes a las Administraciones Públicas según consta en la relación adjunta:

- Consejería de Medio Ambiente y Ordenación Territorial de Canarias.
- Consejería de Sanidad
- Consejería de Industria, Comercio y Nuevas Tecnologías.
- Dirección General de Costas.
- Consejería de Obras Públicas y Transporte.
- Consejería de Turismo
- Cabildo Insular de Tenerife.
- Consejo Insular de Aguas.
- Ayuntamiento de Adeje
- Ayuntamiento de Santiago del Teide.
- Consejería de Agricultura, Ganadería, Pesca y Alimentación
- Ayuntamiento de La Orotava.

De los anteriores se han recibido informes del Ayuntamiento de Santiago del Teide, la Dirección General de Costas, Consejería de Turismo y Consejería de Obras Públicas y Transportes. El informe emitido por el Cabildo Insular fue realizado con respecto al documento aprobado inicialmente.

Mediante Resolución nº 152 del Ilmo. Sr. Viceconsejero de Ordenación Territorial del Gobierno de Canarias, de fecha 13 de junio de 2008 se amplió por dos años el plazo máximo de tramitación del Plan General de Guía de Isora.

El Pleno del Ayuntamiento acordó aprobar la Propuesta de Memoria Ambiental el 1 de octubre de 2008, para que junto con el Plan General fuera sometido a aprobación e informe respectivamente por la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias.



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 aprobar la propuesta de Memoria Ambiental condicionada a que se incorporen una serie de correcciones e informar las cuestiones sustantivas territoriales y urbanísticas del Plan General de Ordenación, de conformidad con lo establecido en el artículo 27 del Reglamento de Procedimientos de los instrumentos de ordenación del sistema de planeamiento de Canarias.

El Pleno del Ayuntamiento de Guía de Isora en sesión extraordinaria de fecha 20 de febrero de 2009, aprobó nuevamente el documento del Plan General de Ordenación en su Adaptación Plena al Decreto Legislativo 1/2000 y a las Directrices de Ordenación General y del Turismo de Canarias como consecuencia de las modificaciones de carácter sustancial introducidas en el documento tras el período de consulta e información pública y a resultas del Acuerdo de la Comisión de Ordenación del Territorio y Medioambiente de Canarias de fecha 24 de noviembre de 2008 por el que se aprueba la propuesta de Memoria Ambiental y el informe sobre las cuestiones sustantivas territoriales y urbanísticas del Plan General de Ordenación, sometiendo a información pública por un plazo de cuarenta y cinco días la Memoria Ambiental así como aquellos ámbitos y sectores del Plan General de Ordenación en los que se han introducido nuevos criterios de ordenación que se concretaron en las siguientes áreas del municipio:

- Zona del Pinar de Chío y Áreas incluidas en el LIC Laderas de Chío.
- Parque Periurbano en el entorno de Chirche y Aripe.
- Suelo Urbanizable Sectorizado No Ordenado Industrial Guía.
- Suelo Rústico de Protección Territorial Maguenes (antiguo Sector Urbanizable Estratégico Maguenes).
- Asentamientos Rurales de Chiguergue, Tejina, El Pozo, El Jaral, Acojeja y Vera de Erques.
- Recategorización de los Asentamientos Rurales La Sabina y Los Tomateros como Suelo Rústico Agrícola Tradicional.



- Suelo Urbanizable Sectorizado No Ordenado Turístico Los Maguenes.
- Unidades de Actuación Las Higuieritas 1 y 3.
- Suelo Urbanizable Sectorizado No Ordenado de Chío.
- Suelo Urbanizable Sectorizado Ordenado Méjico-Nicaragua.
- Área Punta Negra (antiguo Plan Especial de Ordenación Punta Negra).
- Syelo Rústico de Protección Paisajística próximo a Chiguergue (antes Suelo Rústico Agrícola Tradicional).

El anterior acuerdo se publicó en el Boletín Oficial de la Provincia, nº 37 de fecha 26 de febrero de 2009, en el periódico La Opinión el 24 de febrero de 2009, así como en el Tablón de Anuncios del Ayuntamiento.

Durante el plazo de información pública se presentaron 37 alegaciones.

En el Tomo de la Memoria de Información Pública correspondiente se contiene todo lo referente al resultado de la misma.

Con fecha 19 de mayo de 2009 el Pleno del Ayuntamiento, en sesión extraordinaria acordó aprobar provisionalmente el Plan General de Ordenación en su adaptación plena al Decreto Legislativo 1/2000 y a las Directrices de Ordenación General y del Turismo de Canarias con las correcciones incorporadas que no tienen carácter sustancial al no suponer una alteración importante del modelo de ocupación y desarrollo urbanístico y remitir el expediente junto al documento del plan general a la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias para que resuelva sobre la aprobación definitiva del Plan General de Ordenación del municipio de Guía de Isora en su la Adaptación plena al D.L. 1/2000 y a las Directrices de Ordenación General y del Turismo de Canarias.



Con fecha 25 de septiembre de 2009 se remite por el Consejo Insular de Aguas Informe competencial sobre el Plan General de Ordenación aprobado provisionalmente, así mismo el Ministerio de Medio Ambiente y Medio Rural y Marino también remite informe.

En sesión celebrada con fecha 23 de diciembre de 2009 la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias acordó en primer lugar, considerar subsanadas las deficiencias de la Memoria Ambiental del Plan General de Ordenación de Guía de Isora, aprobada por la COTMAC en sesión celebrada el 24 de noviembre de 2008 y en segundo lugar aprobar definitivamente el Plan General de Ordenación de Guía de Isora y a reserva de que se subsanen las consideraciones que se enumeran en el citado acuerdo y supeditando su publicación al cumplimiento de esta obligación por el Ayuntamiento.

Se ha procedido a subsanar las consideraciones enumeradas en el anterior acuerdo de la COTMAC, por lo que una vez, se compruebe que la subsanación se ha efectuado correctamente, previos los informes técnico y jurídico, se procederá a la publicación del citado acuerdo en el Boletín Oficial de Canarias.

1.3.- JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LOS TRÁMITES SOBRE EXONERACIÓN DEL AVANCE

A los efectos de dar cumplimiento a lo dispuesto en el apartado d) de la Disposición Transitoria Cuarta 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 se hace constar lo siguiente:

La Ley 9/2006, de 28 de abril, sobre evaluación de los efectos de determinados planes y programas en el medio ambiente introduce en la legislación española la evaluación ambiental de planes y programas, también conocida como evaluación ambiental estratégica, como instrumento de



prevención que permita integrar los aspectos ambientales en la toma de decisiones de planes y programas públicos, basándose en la larga experiencia en la evaluación de impacto ambiental de proyectos, tanto en el ámbito de la Administración General del Estado como en el ámbito autonómico, e incorpora a nuestro derecho interno la directiva 2001/42/CE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 27 de 2001, relativa a la evaluación de los efectos de determinados planes y programas en el medio ambiente.

La Comunidad Autónoma de Canarias, como titular de las competencias que tiene atribuidas en materia de ordenación del territorio y urbanismo, ha delimitado el ámbito de aplicación de la Ley 9/2006, y dentro de los límites establecidos por dicha norma, atendiendo al estado de tramitación de los diferentes instrumentos de ordenación que componen el sistema de planeamiento de Canarias.

Con la aprobación por parte del Gobierno de Canarias 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 se establece un procedimiento específico para la exoneración del trámite de avance de determinados instrumentos de planeamiento general.

A la vista de los requisitos previstos en la Disposición Transitoria Cuarta del Decreto 55/2006 se procedió de la siguiente forma:

- a) Al objeto de dar cumplimiento a lo dispuesto en el apartado a) de la Disposición Transitoria Cuarta del citado Reglamento se emitieron informes técnico y jurídico de fecha, ambos, de 4 de julio de 2006.
- b) Con fecha 4 de julio de 2006 se dicta Resolución de Alcaldía, Decreto nº 820/06, acordándose la remisión de los informes técnicos y jurídicos emitidos por los servicios municipales y la documentación anexa al Cabildo Insular la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias.



- c) A resultas de lo previsto en el apartado b) del la Disposición Transitoria Cuarta del Decreto 55/2006 se remite oficio de fecha 4 de julio de 2006 al Cabildo Insular de Tenerife a fin de que conforme a lo dispuesto en la Disposición Transitoria Cuarta del Reglamento de Procedimiento del Planeamiento aprobado por el Decreto 55/2006, los servicios técnicos y jurídicos de la citada Corporación Insular efectúen una valoración limitada a la adecuación de la documentación aportada al Plan Insular vigente en relación con la innecesariédad de modificar sustancialmente el modelo territorial municipal como consecuencia de la ordenación propuesta.
- d) En la misma fecha, mediante oficio dirigido a la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias se remite el documento técnico de planeamiento general adaptado, los informes municipales emitidos y documentación anexa, adjuntando asimismo copia sellada de la petición de informe al Cabildo Insular, para que emita informe sobre la innecesariédad de tramitar Avance, y, en su caso, sobre el sometimiento del Plan al proceso de evaluación ambiental.
- e) Con fecha 20 de julio de 2006 la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias acordó informar favorablemente la solicitud formulada por el Ayuntamiento de Guía de Isora, sobre la innecesariédad de de tramitar Avance en la adaptación del Plan General de Ordenación de Guía de a la Ley 19/2003, de 14 de abril, por el que se aprueban las Directrices de Ordenación General y las Directrices de Ordenación del Turismo de Canarias, de conformidad con lo establecido en la Disposición Transitoria Cuarta 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.



20

2.- MARCO LEGAL Y DOCUMENTACIÓN DEL PLAN GENERAL

2.1.- CONSIDERACIONES Y REFERENCIAS SOBRE EL MARCO LEGAL DE APLICACIÓN

El Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias conforma el marco jurídico urbanístico al que debe atender, en primer lugar, la redacción del planeamiento general municipal, junto con la Ley estatal 2/2008, de 20 de junio, por la que se aprueba el texto refundido de la Ley del Suelo, en lo que sea de aplicación plena.

En la conformación de dicho marco también se inserta el Reglamento de Gestión y Ejecución del Sistema de Planeamiento de Canarias y el Reglamento de Procedimientos de los instrumentos de ordenación del sistema de planeamiento de Canarias, además del Reglamento de Planeamiento Urbanístico estatal en relación a la documentación exigible.

Además, evidentemente, también participan de ese marco legal de aplicación las regulaciones sectoriales de carácter estatal y autonómico que resulten de aplicación para cada aspecto o materia de la ordenación que forman parte del contenido del planeamiento general del municipio.

Una vez realizada la anterior introducción, se comentan seguidamente aquellos contenidos del Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias con mayor incidencia en las determinaciones de un instrumento de planeamiento general.



El artículo 45.2 establece que la revisión o modificación de los instrumentos de ordenación se llevará a cabo por el mismo procedimiento establecido para su aprobación y en los plazos y por las causas establecidas en dicho Texto Refundido o en los propios instrumentos de planeamiento.

Sobre el objeto y contenido de los Planes Generales

El Plan General se configura como el instrumento de planeamiento, en desarrollo de los principios generales del Texto Refundido y las determinaciones de los instrumentos de ordenación territorial, destinado a llevar a cabo la ordenación urbanística en la totalidad del término municipal y la organización de la gestión para su ejecución.

Aunque el Texto Refundido establece que las determinaciones y el contenido documental de los Planes Generales serán objeto de un posterior desarrollo reglamentario, sin embargo, el artículo 32 realiza ya una definición genérica del objeto y del contenido de tales instrumentos. Dicho artículo 32 también diferencia entre ordenación estructural y ordenación pormenorizada, definiéndolas y determinando el contenido de cada una de ellas.

Además, el artículo 33 establece que los municipios con más de 10.000 habitantes o de igual número de plazas alojativas turísticas deberán formular el Plan General desglosando en un Plan Operativo la ordenación pormenorizada. En este sentido el municipio de Guía de Isora está incluido entre aquellos municipios que deben necesariamente cumplir con esta exigencia legal, por lo que se formula su planeamiento general a través de un Plan Operativo.

Sobre las limitaciones de la potestad de planeamiento ejercida a través de Planes Generales de Ordenación

El Texto Refundido en su artículo 34 enumera lo que no podrá realizarse desde la ordenación establecida por un Plan General:



.- En relación al suelo rústico, no puede reclasificar terrenos que, siendo rústicos, hayan sufrido un incendio forestal o un proceso irregular de parcelación urbanística, mientras no hayan transcurrido treinta y veinte años, respectivamente, desde que se hubieran producido tales hechos. Tampoco puede reclasificarlo cuando hubiera sido clasificado como de protección hidrológica o forestal.

.- En el suelo urbano consolidado por la urbanización, no puede establecer determinaciones que posibiliten o tengan como efecto el incremento de la edificabilidad media y de la densidad global permitidas por el planeamiento general anterior en zonas o áreas en las que existan más de 400 habitantes o 12.000 m² de edificación residencial o turística alojativa por Ha de superficie.

.- En los Conjuntos Históricos de Canarias, declarados con base a la Ley del Patrimonio Histórico de Canarias, no puede modificar las rasantes y alineaciones tradicionales, excepto cuando estas modificaciones se contemplen específicamente en los Planes Especiales de Protección, por contribuir positivamente a conservar el carácter de conjunto. Tampoco puede dictar normas sobre obligatoriedad de garajes en edificios de nueva planta o rehabilitados, instalaciones de servicios en fachadas u otras que pudieran alterar la calidad histórica del conjunto.

.- No puede alterar los criterios generales establecidos en el Plan Insular de Ordenación en desarrollo de operaciones de rehabilitación de núcleos, en el caso que se hayan previsto específicamente en el mismo.

- Sobre los sistemas de ejecución del planeamiento

Para el desarrollo de la actividad de la ejecución del planeamiento se ha contado, hasta la legislación urbanística canaria actualmente vigente, con tres sistemas de actuación: compensación, cooperación, expropiación.



Desde los años ochenta, por medio de reiterada doctrina Jurisprudencial se empezó a admitir, la utilización de la figura de los convenios urbanísticos para determinados aspectos de la gestión urbanística, creándose la alternativa de lo que se denominó urbanismo concertado.

El Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias, ha estructurado los sistemas de actuación para la gestión y ejecución del planeamiento distinguiendo entre los de ejecución pública y los de ejecución privada. En éstos últimos incorpora los nuevos sistemas de concierto y de ejecución empresarial.

Por tanto, los sistemas de ejecución que contempla la legislación canaria actualmente vigente son los siguientes:

- Sistemas de ejecución privada: Concierto, Compensación y Ejecución Empresarial.
- Sistemas de ejecución pública: Cooperación, Expropiación, y Ejecución Forzosa (aunque éste no es en realidad un sistema en sí mismo, sino el trámite para actuar en caso de incumplimiento de los sistemas de ejecución privada).

El Plan General, según establece el Texto Refundido, deberá elegir para las unidades de actuación o sectores de suelo urbanizable, si han de desarrollarse por un sistema de ejecución privada o bien por uno de ejecución pública, y sólo en este último caso deberá determinar el sistema concreto (Cooperación o Expropiación).

Asimismo, establece preferencias para la elección de unos u otros, según se trate de suelo urbano y urbanizable o de asentamientos rurales. En el primer caso, determina la preferencia por los sistemas de ejecución privada. Para el segundo, es decir, en los asentamientos rurales, opta por dar preferencia al



sistema de ejecución pública; que será por Expropiación para la adquisición del suelo necesario y de la ejecución de las dotaciones y las infraestructuras públicas; y para el resto de supuestos, tendrá preferencia el sistema de ejecución pública por Cooperación, con reparcelación económica. Esto no significa que en tales supuestos no se pueda optar, según las circunstancias, por cualquiera de los sistemas establecidos, siempre que se justifique en el propio documento de planeamiento.

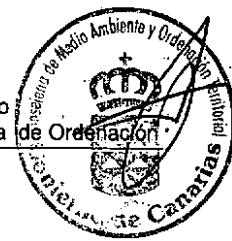
Además, del Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias, ya comentado, resultan de aplicación una serie de textos legales o reglamentarios, de carácter sectorial o específico, que siguen vigentes total o parcialmente, según lo que determina el citado Texto Refundido, hasta tanto no se aborde su desarrollo reglamentario.

2.2.- DOCUMENTACIÓN DEL PLAN GENERAL

El artículo 32 del Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias, que se transcribe en parte a continuación, establece el objeto y contenido de los Planes Generales de Ordenación:

“1. Los Planes Generales definirán, dentro del marco de la utilización racional de los recursos naturales establecido en las Directrices de Ordenación, los Planes Insulares y el resto del planeamiento de ordenación territorial, para la totalidad del correspondiente término municipal, la ordenación urbanística, organizando la gestión de su ejecución.

2. Los Planes Generales establecerán la ordenación estructural y la ordenación pormenorizada del Municipio.



A) *Constituye la ordenación estructural el conjunto de determinaciones que define el modelo de ocupación y utilización del territorio en el ámbito de la totalidad de un término municipal, así como los elementos fundamentales de la organización y el funcionamiento urbano actual y su esquema de futuro. La ordenación urbanística estructural comprende específicamente las siguientes determinaciones:*

- 1) *El modelo de ocupación del territorio y desarrollo urbano.*
- 2) *La clasificación del suelo.*
- 3) *En el suelo rústico, su adscripción a la categoría que le corresponda y la determinación de los usos genéricos atribuibles a esa categoría.*
- 4) *En el suelo urbano y urbanizable, la adscripción a la categoría que corresponda. En suelo urbano no consolidado, la delimitación de los ámbitos para su desarrollo mediante Planes Parciales y Especiales de Ordenación.*
- 5) *En cualquier categoría de suelo, las medidas protectoras precisas de los bienes de dominio público situados en el municipio, de acuerdo a las previsiones de la legislación sectorial concerniente.*
- 6) *La regulación de las condiciones complementarias que deben servir de base para la aprobación de los Proyectos de Actuación Territorial, y que garanticen su armónica integración en el modelo de ordenación municipal elegido.*
- 7) *La definición de la red básica de reserva de los terrenos y construcciones destinados a las dotaciones públicas y equipamientos privados que constituyan los sistemas generales y garanticen la funcionalidad de los principales espacios colectivos con adecuada calidad.*
- 8) *La adscripción de suelo urbano o urbanizable a la construcción de viviendas sometidas a regímenes de protección pública. Esta adscripción no podrá en ningún caso ser inferior al 20% del*



aprovechamiento del conjunto de los suelos urbanizables y urbanos no consolidados con destino residencial. Tampoco podrá destinarse más del 33% del aprovechamiento de un ámbito o sector a viviendas protegidas de autoconstrucción o de promoción pública en régimen de alquiler.

B) Constituye la ordenación urbanística pormenorizada el conjunto de las determinaciones que, dentro del marco de las de carácter estructural, desarrollan aquéllas en términos suficientemente precisos, para permitir la legitimación de las actividades de ejecución, comprendiendo:

- 1) La ordenación completa y con el mismo grado de precisión exigible a un Plan Parcial de todo o parte del suelo urbano y del urbanizable ordenado.*
- 2) La división del suelo urbano y urbanizable en ámbitos y sectores, determinando la normativa que sea de aplicación en cada uno de ellos, y fijando para cada uno de los sectores de suelo urbanizable sectorizado el aprovechamiento urbanístico medio que le corresponda, que no podrá diferir entre los sectores incluidos en la misma área territorial en más del 15%, no pudiendo delimitarse en cada término municipal más de tres áreas territoriales.*
- 3) La organización de la gestión y la programación de la ejecución pública del Plan General.*
- 4) La determinación, si procede, de reservas complementarias de equipamientos e infraestructuras que completen las previstas en los sistemas generales, sin adquirir esta calificación.*
- 5) La delimitación, si procede, de unidades de actuación, así como de áreas de gestión integrada, precisando el carácter público o privado del sistema de ejecución según corresponda."*

En tal sentido, las determinaciones del Plan General se contienen en los siguientes documentos:



A. Ordenación estructural y general:

- Memoria.
- Normas Urbanísticas Generales.
- Planos de Ordenación Estructural (clasificación y categorización del suelo y estructura general).

B. Plan Operativo:

- Normas Urbanísticas de Ordenación pormenorizada.
- Fichero de Ámbitos Urbanísticos.
- Organización de la gestión y ejecución pública del Plan General
- Planos de Ordenación Pormenorizada sobre ámbitos, tipologías y usos pormenorizados.

C. Memoria Ambiental

D. Convenios Urbanísticos

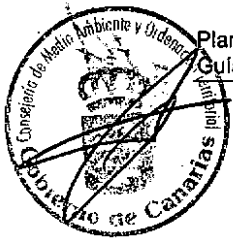
E. Memoria de sostenibilidad económica

2.3. LA LEGISLACIÓN DE CARÁCTER SECTORIAL O ESPECÍFICO

Además del Texto Refundido, resultan de aplicación una serie de textos legales o reglamentarios, de carácter sectorial o específico. A título meramente enunciativo, pueden relacionarse los siguientes textos normativos:

- Ley 12/1990, de 26 de julio de Aguas de Canarias.

- Ley de Ordenación de la Actividad Comercial de Canarias (Ley 4/1994, de 25 de Abril) y su modificación por la Ley 10/2003, de 3 de abril reguladora de la Licencia Comercial Específica.



- Ley de Ordenación del Turismo de Canarias (Ley 7/1995, de 6 de abril) y sus modificaciones por las leyes 7/1997, de 4 de julio y 5/1999, de 15 de marzo.

- Ley de Carreteras de Canarias (Ley 9 /1991, de 8 de mayo); y Decreto 131/1995, de 11 de mayo, por el que se aprueba el Reglamento de dicha Ley de Carreteras. Así como el Decreto 247/1993, de 10 de Septiembre, por el que se clasifican las carreteras de interés regional.

- Ley de accesibilidad y supresión de barreras físicas y de la comunicación (Ley 8/1995, de 6 de abril); y Decreto 227/1997, de 18 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento de dicha la Ley 8/1995.

- Ley 1/1998, de 8 de Enero, de Régimen Jurídico de los Espectáculos Públicos y Actividades Clasificadas modificada por la Ley 4/2007 de 15 de febrero.

- Ley 1/1999, de 29 de enero, de Residuos de Canarias y sus modificaciones.

- Ley 4/1999, de 15 de marzo, de Patrimonio Histórico de Canarias modificada mediante la Ley 11/2002, de 21 de noviembre.

- Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación.

- Ley 2/2000, de 17 de julio, de medidas económicas, en materia de organización administrativa y gestión relativas al personal de la Comunidad Autónoma de Canarias y de establecimientos de normas tributarias.

- Ley 2/2002, de 27 de marzo, de establecimiento de normas tributarias y de medidas en materia de organización administrativa, de gestión,



relativas al personal de la Comunidad Autónoma de Canarias y de carácter sancionador.

Ley 2/2003, de 30 de enero, de Viviendas de Canarias.

Ley 19/2003, de 14 de abril, por la que se aprueban las Directrices de Ordenación General y las Directrices de Ordenación del Turismo de Canarias.

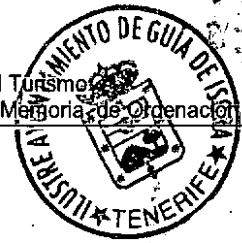
Decreto 152/1990, de 31 de julio, de la Consejería de Obras Públicas, Viviendas y Aguas, por el que se aprueban las normas provisionales reguladoras del Régimen de Explotación y Aprovechamiento del Dominio Público Hidráulico para captaciones de aguas o para la utilización de cauces.

Decreto 174/1994, de 29 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Control de Vertidos para la Protección del Dominio Público Hidráulico.

Decreto 35/1995, de 24 de febrero, por el que se aprueba el Reglamento de Contenido Ambiental de los Instrumentos de Planeamiento.

Decreto 11/1997, de 31 de Enero, por el que se regula la constitución de un Censo de Edificaciones no amparadas por licencia y por el que se establecen los supuestos de suspensión de la ejecutoriedad de las órdenes de demolición, modificado por el Decreto 17/1998, de 8 de octubre.

Decreto 18/1998, de 5 de Marzo, de Regulación y Ordenación de los Establecimientos de Alojamiento de Turismo Rural, modificado por el Decreto 39/2000, de 15 de marzo.



- Decreto 10/2001, de 22 de enero, por el que se regulan los estándares turísticos.
- Decreto 127/2001, de 5 de junio, por el que se regulan las Directrices de Ordenación.
- Decreto 187/2001, de 3 de octubre, por el que se regulan las condiciones especiales que han de cumplir los hoteles de cinco estrellas para entenderse comprendidos en el supuesto previsto en el artículo 2.4.e), 2) de la Ley 6/2001, de 23 de julio.
- Decreto 86/2002, de 2 de julio, por el que se aprueba el Reglamento del Dominio Público Hidráulico.
- Decreto 232/2005, de 27 de diciembre, por el que se regula el procedimiento de concesión de licencia comercial específica y se establecen los criterios generales de equipamiento comercial de Canarias.
- Decreto 27/2006, de 7 de marzo, por el que se regulan las actuaciones del Plan de Vivienda de Canarias.
- Orden de 19 de Abril de 1989, de la Consejería de Educación, Cultura y Deportes, por la que se crea el Registro Regional de Bienes de Interés Cultural.

Además de la legislación urbanística estatal de carácter general, ya comentada al principio, que forma parte del marco legal descrito, bien por ser de aplicación plena o básica, o bien por serlo subsidiariamente, existen otra serie de textos legales y reglamentarios de carácter sectorial o específico, y de ámbito estatal, que también resultan de aplicación a la hora de formular el planeamiento general del municipio.



Sin pretender un listado totalizador, se relacionan a título enunciativo los que resultan con una mayor relevancia en el caso del municipio de Guía de Isora:

- Ley de Conservación de los Espacios Naturales y de la Flora y la Fauna Silvestres (Ley 4/1.988, de 27 de Marzo), en lo que sea de aplicación subsidiaria.
- Ley de Costas (Ley 22/1.988, de 28 de Julio) y Reglamento de Costas (Real Decreto 1471/1.989, de 1 de Diciembre).
- Ley de Carreteras (Ley 25/1.988, de 29 de Julio), en lo que sea de aplicación subsidiaria.
- Ley 31/1988, de 31 de octubre, sobre Protección de la Calidad Astronómica de los Observatorios del Instituto de Astrofísica de Canarias; y el Real Decreto, 243/1992, de 13 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de la Ley 31/1988, de 31 de octubre, sobre Protección de la Calidad Astronómica de los Observatorios del Instituto de Astrofísica de Canarias.
- Ley 27/1992, de 24 de noviembre, de Puertos del Estado y de la Marina Mercante y su Modificación por la Ley 62/1997, de 26 de diciembre.
- Ley 30/1992, de 26 de Noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común y su Modificación por la Ley 4/1999, de 13 de enero, en relación a los aspectos procedimentales.
- Real Decreto 1398/1993, de 4 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento del procedimiento para el ejercicio de la potestad sancionadora, en lo que pudiera ser de aplicación.



- Real Decreto 1942/1993, de 5 de noviembre, de Reglamento de instalaciones de protección contra incendios.

- Real Decreto Ley 1778/1994, de 5 de Agosto, por el que se adecuan a la Ley 30/1992, las normas reguladoras de los procedimientos de otorgamiento, modificación y extinción de autorizaciones.

- Real Decreto 1997/1995, de 7 de diciembre, por el que se establecen medidas para contribuir a garantizar la biodiversidad mediante la conservación de los hábitats naturales y de la fauna y flora silvestres.

- Legislación de Viviendas de Protección Oficial; así como las Normas Básicas y Técnicas de la Edificación.

De las anteriores regulaciones mencionadas, algunas de ellas vienen a contener efectos prácticos de aplicación inmediata al redactar el planeamiento general.

APLICACIÓN DIRECTA DE LA LEGISLACIÓN DE COSTAS

En cuanto a la Ley de Costas y su Reglamento, los efectos de su aplicación directa están íntimamente relacionados con la determinación del deslinde del dominio público marítimo terrestre.

La Ley de Costas establece que para la determinación del dominio público marítimo terrestre se practicará por la Administración del Estado los oportunos deslindes.

En los planos de ordenación pormenorizada se ha incluido el deslinde aportado por la Dirección General de Costas, Demarcación de Costas de Tenerife del Ministerio de Medio Ambiente.



3.- PRINCIPIOS Y OBJETIVOS GENERALES

3.1- PRINCIPIOS BÁSICOS Y OBJETIVOS ESTRATÉGICOS

Los principios generales básicos que mayor incidencia han tenido en la formulación del Plan General, son los siguientes:

- Garantizar el sostenimiento de unos niveles óptimos de desarrollo social y económico y de calidad de vida de la población.
- Racionalizar y pautar temporalmente la ocupación y el uso del territorio municipal, con atención a las variables ambientales para garantizar la preservación y conservación de los recursos naturales y culturales.

Relacionados con los anteriores principios generales, se plantean los siguientes objetivos básicos:

- Eliminar las causas que posibilitan y fomentan la parcelación urbanística y la edificación al margen de la legalidad y del planeamiento, poniendo en el mercado una oferta de suelo suficiente -en cantidad y diversidad- para acoger las demandas existentes y las previsibles, promoviendo la ampliación del Patrimonio Municipal de Suelo y las actuaciones públicas y privadas en materia de vivienda, y distribuyendo tal oferta de suelo de forma que contribuya a un lógico desarrollo razonable de los principales núcleos existentes, lo que permitiría al propio tiempo la mejora del estándar de dotaciones públicas en cada uno de ellos.
- Atender -en relación con lo anterior- la demanda existente de viviendas, en cumplimiento del mandato del artículo 47 de la Constitución, promoviendo desde el planeamiento las condiciones necesarias para hacer efectivo el derecho de los ciudadanos a disfrutar de una vivienda



digna y adecuada, regulando la utilización del suelo de acuerdo con el interés general. Tanto en el suelo urbano como en el suelo urbanizable se ha adscrito superficie para la construcción de viviendas protegidas.

Lograr que el instrumento de planeamiento general alcance la flexibilidad suficiente para evitar que se convierta en un obstáculo a superar, consiguiendo - al propio tiempo - que sus determinaciones ordenen de forma integral el territorio municipal.

3.2.- OBJETIVOS GENERALES DE CARÁCTER AMBIENTAL

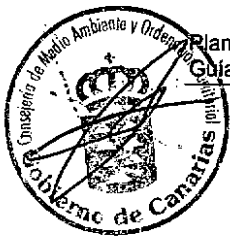
Los objetivos generales de carácter ambiental se basan en la aplicación de los principios que configuran el concepto de Desarrollo Sostenible, tanto en la ordenación estructural como en la pormenorizada y en la ejecución de cualquier actuación de edificación o uso del territorio.

En tal sentido y sobre la base anterior, se definen los siguientes objetivos generales de carácter ambiental:

Garantizar el sostenimiento de los recursos naturales, dentro de las competencias municipales de ordenación urbanística.

Lograr un modelo de desarrollo más sostenible y duradero para el municipio, que sea respetuoso con el medio ambiente y los recursos naturales.

Conservar, proteger y, en su caso, regenerar, los espacios naturales declarados legalmente y los definidos por el Plan General como merecedores de protección ambiental, propiciando los procesos de regeneración natural, la eliminación de los impactos preexistentes, y el aprovechamiento sostenible de los recursos naturales, paisajístico y



culturales, preservando la estructura física, geomorfológica y paisajística, de los espacios de alto valor natural, así como de los ecosistemas asociados a ellos, y los entornos con valores arqueológicos y etnográficos.

- Lograr que la ordenación y gestión de los espacios protegidos, se realice teniendo en cuenta las posibilidades de compatibilidad entre la conservación de los mismos y el disfrute de ellos por la colectividad, así como la relación de tales espacios con el contexto social y económico del municipio.

- Conservar y proteger los bienes y elementos de valor cultural, histórico, artístico, etnográfico, científico, etc.

- Protección, mejorar y regenerar, en su caso el paisaje natural y antropizado, tanto rural como urbano.

- Lograr la mejora del medio ambiente urbano, como aspecto fundamental de la calidad de vida de la población residente y de la percepción positiva de los visitantes.

- Implantar acciones integradas que fomenten la reducción del volumen de residuos y del consumo de energías no renovables.

- Ordenar coherente y funcionalmente la movilidad en el territorio, adoptando decisiones de trazado y dimensiones viarias, eficaces y racionales desde el punto de vista ambiental.



OBJETIVOS GENERALES PARA LAS ÁREAS URBANAS Y URBANIZABLES

Además de los objetivos básicos relacionados con los desarrollos urbanos existentes y previstos y los de carácter ambiental, se establecen también otros objetivos generales tanto para los desarrollos residenciales como para las áreas turísticas. A continuación se enuncian los principales objetivos generales establecidos para uno y otro caso.

A. Objetivos generales para los desarrollos urbanos residenciales existentes:

Completar la ejecución del planeamiento en los vacíos interiores de los núcleos, posibilitando la puesta en el mercado -de forma lo más inmediata posible- de suelo urbano capaz de acoger la demanda ya existente de viviendas, y el completamiento de las infraestructuras y dotaciones básicas de los núcleos.

Instrumentalizar la cesión y ejecución de las dotaciones públicas ya previstas, para cubrir la mayor parte posible del déficit dotacional existente.

Adecuar los trazados viarios a la realidad edificada y a la topografía del terreno, evitando en lo posible afectar a construcciones existentes.

Mejorar la movilidad entre los núcleos urbanos y la accesibilidad a los mismos.



- Diversificar las tipologías edificatorias fomentando en los nuevos desarrollos las tipologías que dan como resultado un medio ambiente urbano más óptimo (ciudad jardín, edificación alineada a vial con jardín delantero y edificación abierta).
- Prever el crecimiento ordenado de los núcleos existentes a través de la creación de sectores de suelo urbanizable residencial colindantes a las principales áreas de suelo urbano residencial.

B. Objetivos generales para las áreas Turísticas o Residenciales turísticas.

- Los objetivos establecidos por el Plan Territorial Especial de Ordenación Turística Insular de Tenerife son:
 - Identificación del espacio turístico conforme el modelo territorial del Plan Insular. La fijación de límites responsables de crecimiento turístico y de expansión de la urbanización turística y la ocupación de este espacios turístico con estricta limitación de los suelos previamente clasificados.
 - Fomento de la renovación y sustitución de la planta alojativa inadecuada y la regeneración de la ciudad turística, manteniendo la calidad de la oferta de los núcleos turísticos existentes, las posibilidades singulares de diferenciación de estos núcleos y las condiciones de compatibilidad en ellos de otros usos en función de sus aptitudes de desarrollo turístico y la capacidad de suelos vacíos.
 - Primar la calidad de los establecimientos turísticos y su orientación hacia los sectores más rentables que comporte un incremento de la productividad por gasto y duración de la estancia, mediante su especialización y diferenciación en función



de las capacidades y características del espacio turístico que los ubique, con especial atención a la oferta complementaria.

- Creación de las infraestructuras, dotaciones y equipamientos complementarios vinculados a la actividad turística.
- Este Plan General no clasifica nuevo suelo urbanizable con destino turístico.
- En cuanto los ritmos y límites de crecimiento, no se pueden establecer ya que no se conoce si se va a continuar y hasta cuando con la suspensión de otorgamiento de autorizaciones turísticas previas y de licencias urbanísticas para edificios destinados a alojamientos turísticos, por lo que no se puede hablar de ritmos de crecimiento, ya que cualquier previsión que se realice a este respecto no sería realista.

3.4.- OBJETIVOS Y CRITERIOS PARA LA PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO

El Plan General contiene en los planos de ordenación los edificios del patrimonio arquitectónico precatalogados, para su posterior inclusión en el Catálogo Arquitectónico que se formule en desarrollo de tales determinaciones, así como los elementos etnográficos que también se incluyen como elementos precatalogados en los planos de ordenación pormenorizada.

Por tanto, se opta por el estudio pormenorizado y una determinación concreta y específica sobre cada elemento, a través de la elaboración de un Catálogo de Protección del Patrimonio Arquitectónico con posterioridad al Plan General de Ordenación, así como del Catálogo de Protección del Patrimonio Arqueológico y Etnográfico.



Con respecto a los yacimientos arqueológicos no se ha establecido su ubicación en los planos debido a los problemas de ubicación mencionados en el documento de información ambiental. En aquellos ámbitos o sectores susceptibles de albergar yacimientos arqueológicos se deberá establecer, con carácter específico en la ficha correspondiente, la necesidad de realizar un seguimiento previo a su desarrollo.

Se establecen las determinaciones normativas precisas a las que debe atender el Catálogo del Patrimonio Arquitectónico en su contenido, que también incluirá los elementos y espacios a proteger, además del patrimonio arquitectónico, con valores culturales, arqueológicos, etnográficos, históricos o ambientales.

Parece conveniente, que las fichas del Catálogo ofrezcan, al menos, respecto al edificio, elementos o espacio de que se trate, los datos de situación del bien, del propietario, las características en cuanto al tipo edificatorio, tipo de fachada, sistema estructural y constructivo, estado de conservación, uso actual, y datos sobre su relevancia cultural e histórica, y -en su caso- si tiene declaración de Bien de Interés Cultural o si debe instarse tal declaración. En base a toda esta información y conforme a lo dispuesto en la Ley de Patrimonio Histórico de Canarias y el Plan Insular, a cada elemento se le deberá otorgar un nivel de protección dentro de los establecidos por las Normas Urbanísticas de este Plan General, dependiendo del cual, se establecerán las intervenciones permitidas.

Las directrices básicas para redactar el citado Catálogo de Protección, en relación al patrimonio edificado, son las siguientes:

- Protección adecuada para los conjuntos históricos y el ambiente urbano singular de su entorno.
- Protección integral de aquellas edificaciones con un destacado valor patrimonial.



Protección de aquellas fachadas y volúmenes que contribuyen a la conformación de un ambiente urbano característico o repercuten favorablemente en el paisaje rural.

Establecimiento de normas y medidas que faciliten y favorezcan la recuperación del patrimonio arquitectónico así como su disfrute y puesta en uso como recurso cultural y socioeconómico.

Por otro lado, se considera que en la protección del patrimonio se inserta de una forma evidente el ambiente urbano, considerado como un patrimonio más de la sociedad que lo habita. En tal sentido, en la normativa se desarrollan una serie de preceptos tendentes a lograr la mejora y cualificación del medio ambiente urbano. Tales aspectos normativos, se basan en las siguientes directrices de carácter general:

- a) Creación de espacios libres óptimos para la estancia y el esparcimiento.
- b) Recualificación de dotaciones públicas.
- c) Formulación de condiciones de estética para las edificaciones no protegidas que coadyuven a mejorar el paisaje urbano, al mismo tiempo que consiguen un mayor realce del patrimonio arquitectónico.
- d) Supresión de barreras físicas en espacios libres y en red viaria.
- e) Protección de los espacios y elementos urbanos.

Además de lo expresado anteriormente, en las fichas correspondientes a las áreas de ordenación urbana en las que se determina la formulación de Planes Especiales de Protección de los cascos históricos, se incluyen instrucciones para la elaboración de dichos instrumentos.

Estos Planes Especiales de Protección se determinan para los Conjuntos Históricos de Guía de Isora, Chirche y Aripe y el casco histórico de Chío y el Caserío Agrícola Tradicional de Las Fuentes y su entono.



También, se deberá formular un Plan Especial del parque periurbano de Chirche- Aripe que incluye la zona arqueológica de Aripe.

El Plan General utiliza los mecanismos que tiene a su alcance para crear la conciencia colectiva y la regulación normativa que coadyuven -entre ambas- al objetivo final de lograr que los espacios urbanos del municipio resulten cómodos y agradables para las personas que los habitan o que a ellos acudan.



4.- LA CLASIFICACIÓN Y CATEGORIZACIÓN DEL SUELO

4.1.- CLASES Y CATEGORÍAS DE SUELO

El Plan General de Ordenación del municipio, atendiendo a las prescripciones de la legislación urbanística aplicable divide el suelo del término municipal en las siguientes clases de suelo: Urbano, Urbanizable y Rústico. En cada una de ellas se determinan las correspondientes categorías (primarias y secundarias), de acuerdo a lo establecido legalmente.

Además, se debe hacer referencia a los Espacios Naturales Protegidos legalmente que cuentan con el correspondiente instrumento de ordenación aprobado, cuya clasificación y categorización del suelo será la que establezca el correspondiente instrumento de ordenación, en donde se incluyen el Parque Nacional del Teide, Monumento Natural del Teide, Sitio de Interés Científico de Acantilados de Isorana y Paisaje Protegido del Barranco de Erques.

Antes de proceder al análisis y definición de cada uno de los suelos clasificados y categorizados por este Plan General, hay que realizar una serie de apuntes que han sido parte fundamental en el proceso de elaboración del plano de clasificación y categorización del suelo.

A partir de la entrada en vigor del Plan Insular todo acto de intervención en el suelo deberá cumplir con las disposiciones de este planeamiento que le sea de aplicación, por lo que se procedió a analizar su normativa de aplicación directa, las normas directivas y recomendaciones incorporándola a la normativa y a la ordenación del Plan General.



Como se explicará en el epígrafe sobre el modelo de la estructura general, existen una serie de imperativos que suponen ya la decisión predeterminada de la clasificación y categorización del suelo, como en el caso de los espacios naturales protegidos legalmente. Por lo tanto, la confección del Plano de Ordenación sobre clasificación y categorización de suelo se ha realizado, atendiendo a las premisas legales y en segundo lugar, la toma de decisiones para la clasificación y categorización del suelo se ha adoptado tras contrastar analíticamente la información de contenido ambiental, en concreto el plano de calidad para la conservación y la información sobre el estado actual y los usos existentes en cada lugar del territorio.

Este Plan General ha readscrito las Áreas de Regulación Homogénea del Plan Insular a las diferentes categorías de suelo rústico y ajustado su normativa a las limitaciones contempladas en el planeamiento insular y territorial. Los usos permitidos y prohibidos serán los derivados de la legislación urbanística y sectorial además de los establecidos en las Normas de este Plan General.

Se procedió a realizar el análisis de las determinaciones del planeamiento insular y el plano de distribución básica de usos (Áreas Homogéneas) realizada por el Plan Insular poniéndose de manifiesto que chocaba, en algunos casos, con la realidad física de los terrenos. Esto es debido a que este Plan General se ha elaborado, cuando actúa en suelo urbano sobre cartografía 1:1.000 y sobre el suelo rústico, la cartografía es de 1:5.000, además de utilizar la ortofoto, lo que conlleva a un nivel de precisión en la información mucho mayor y más actualizado que la del Plan Insular, que delimitó los diferentes ámbitos a una escala 1:25.000.

La aplicación de determinadas legislaciones sectoriales, como la Ley de Carreteras en cuanto a la definición del viario, la Ley de Costas en cuanto al dominio público marítimo terrestre, la incorporación de las categorías de los barrancos facilitadas por el Consejo Insular de Aguas incide de forma vinculante en la elaboración del plano de clasificación y categorización del suelo.



Se anexan los planos que se han realizado superponiendo la ortofoto del municipio con el plano de clasificación y categorización de suelo de este Plan General, el realizado superponiendo el de clasificación del Plan Insular (distribución básica de los usos Áreas Homogéneas) con el de clasificación y categorización del suelo de este Plan General y el plano de calidad para la conservación.



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

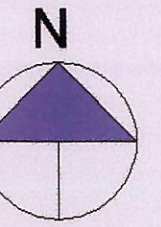
23 DIC 2009

Señal Cruz de Tenerife

La Secretaría de la Comisión

Ismael Cruz

Secretaría General



APLICACIÓN DE LA LEY DE COSTAS

...LOS USOS EN LAS SERVIDUMBRES DE PROTECCIÓN, DE TRÁNSITO Y DE ACCESO AL MAR ESTÁN ALOJADO DISPUESTO EN LOS ARTÍCULOS 15 A 18, ANEXO INCLUIDO DE LA LEY DE COSTAS Y A LAS CORRESPONDIENTES DISPOSICIONES REGLAMENTARIAS.

...EN LA ZONA DE INFLUENCIA SE APLICARÁ EL ARTÍCULO 16 DE LA LEY DE COSTAS.

...LAS INSTALACIONES DE TRATAMIENTO DE AGUAS RESIDUALES AL ARTÍCULO 44 DE LA LEY DE COSTAS.

...LAS INSTALACIONES Y CONSTRUCCIONES EXISTENTES EN DOMINIO PÚBLICO, EMPLEANDO DE PROTECCIÓN A LO ESTABLECIDO EN LAS DISPOSICIONES TRANSITORIAS TERCERA, CUARTA Y QUINTA DE LA LEY DE COSTAS Y SU REGULACIÓN (LEY 81-2003).

...LOS USOS Y ACTUACIONES QUE SE PROYECTE EN ZONA DE DOMINIO PÚBLICO PRECISARÁN PREVIO OTORGAMIENTO DE LA AUTORIZACIÓN O LICENCIA PREVISTA EN LA LEY DE COSTAS.

...EL LITORAL ES UN TERRITORIO SINGULAR Y ÚNICO, MAY REQUERIDO PARA EL EMPLEAMIENTO DE MÚLTIPLES USOS E INSTALACIONES, POR LO QUE DEBE SER DESEMPEÑADO CON CUIDADO Y CONSERVACIÓN DEL BIEN COMÚN, HABIENDO COMPROMETIDO LOS USOS PÚBLICOS Y PRECISOS CON LA SALVAGUARDIA DE LOS RECURSOS NATURALES, PAISAJÍSTICOS Y CULTURALES, DEBIDO CUMPLIR EN CUALQUIER CASO LO DISPUESTO EN LA LEY DE COSTAS Y SU REGULACIÓN.

<p>SUELO URBANO</p> <p>S.U.C. CONSOLIDADO</p> <p>S.U.N.C. NO CONSOLIDADO</p> <p>IC. INTERÉS CULTURAL</p>	<p>SUELO URBANIZABLE</p> <p>SECTORIZADO ORDENADO (SUSO)</p> <p>R. RESIDENCIAL</p> <p>T. TURÍSTICO</p> <p>EN. SUELO AFECTADO POR ESPACIO NATURAL</p>	<p>SECTORIZADO NO ORDENADO (SUSNO)</p> <p>R. RESIDENCIAL</p> <p>T. TURÍSTICO</p>	<p>SUELO RÚSTICO (S.R.)</p> <p>PROTECCIÓN AMBIENTAL</p> <p>EN. NATURAL ESPACIO NATURAL PROTEGIDO (ENAC)</p> <p>PN. NATURAL</p> <p>PA. PAISAJÍSTICA - 1</p> <p>PA.2. PAISAJÍSTICA - 2</p> <p>PCU. CULTURAL</p>	<p>PROTECCIÓN ECONÓMICA</p> <p>AI. AGRÍCOLA INTENSIVO</p> <p>AT-1. AGRÍCOLA TRADICIONAL-1</p> <p>AT-2. AGRÍCOLA TRADICIONAL-2</p> <p>PI. INFRAESTRUCTURAS / EQUIPAMIENTOS</p> <p>COMPATIBLE INFRAESTRUCTURAS</p> <p>SISTEMA VIARIO</p>	<p>PROTECCIÓN TERRITORIAL</p> <p>PT. PROTECCIÓN TERRITORIAL</p> <p>ASENTAMIENTOS RURALES</p> <p>AR. ASENTAMIENTOS RURALES</p>	<p>ESPACIO NATURAL (ORDENADO)</p> <p>EN.O. ESPACIO NATURAL PROTEGIDO (LENAC)</p>
<p>--- TÉRMINO MUNICIPAL --- COSTAS --- DOMINIO PÚBLICO --- SERVIDUMBRE DE TRÁNSITO --- CONS. INSULAR AGUAS</p> <p>--- EJE CAUCE DE BARRIÑO --- CARRETERAS --- LÍNEA DE EDIFICACIÓN --- LÍMITE DE ESPACIO NATURAL PROTEGIDO --- LÍMITE BIEN DE INTERÉS CULTURAL</p>						

P. G. O. ADAPTACIÓN A LAS DIRECTRICES DE ORDENACIÓN GENERAL Y DEL TURISMO

GUÍA DE ISORA

ORDENACIÓN

SUPERPOSICIÓN: CLASIFICACIÓN - ORTOFOTO

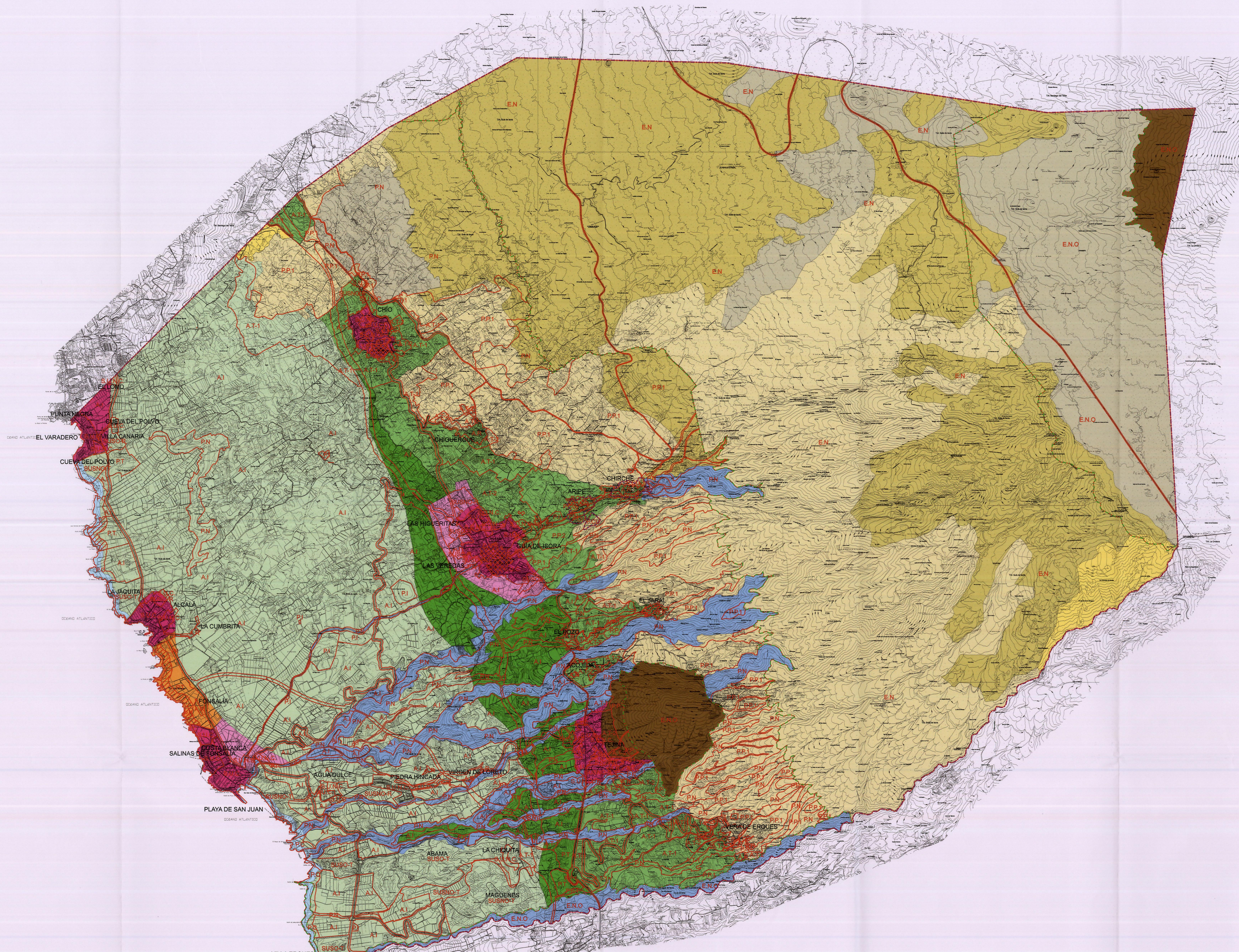
PLANO Nº:

ESCALA: 1:20.000

FECHA: ENERO 2010

ZONA: MUNICIPIO

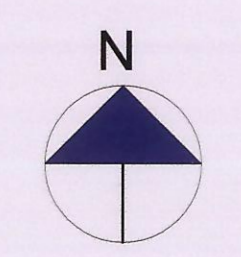
Logos: Ayuntamiento de Guía de Isora, gesplan, Cruz de Tenerife.



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 Secretaría de la Comisión
 Pedro Díaz
 Cristina González



APLICACIÓN DE LA LEY DE COSTAS

- LOS USOS EN LAS SERVIDUMBRES DE PROTECCIÓN, DE TRÁNSITO Y DE ACCESO AL MAR, ESTARÁN A LO DISPUESTO EN LOS ARTÍCULOS 23 A 28 AMBOS ROLLOS DE LA LEY DE COSTAS Y A LAS CORRESPONDIENTES DISPOSICIONES REGLAMENTARIAS.
 - EN LA ZONA DE INFLUENCIA SE APLICARÁ EL ARTÍCULO 30 DE LA LEY DE COSTAS.
 - LAS INSTALACIONES DE TRATAMIENTO DE AGUAS RESIDUALES SE APLICARÁN AL ARTÍCULO 44-B DE LA LEY DE COSTAS.
 - LAS INSTALACIONES Y CONSTRUCCIONES EXISTENTES EN DOMINIO PÚBLICO Y SERVIDUMBRE DE PROTECCIÓN, A LO ESTABLECIDO EN LAS DISPOSICIONES TRANSITORIAS TERCERA, CUARTA DE LA LEY DE COSTAS Y SU REGULACIÓN LEY 01/2002.
 - LOS USOS Y ACTIVIDADES QUE SE PROHIBEN EN ZONA DE DOMINIO PÚBLICO PRECISARÁN PREVIO OTORGAMIENTO DE LA AUTORIZACIÓN O CONCESIÓN PREVISTA EN LA LEY DE COSTAS.
 - EL LITORAL ES UN TERRITORIO SINGULAR Y ESCASO, MAYOR REQUERIDO PARA EL EMPLAZAMIENTO DE MÚLTIPLES USOS E INSTALACIONES, POR LO QUE SE DEBE ORDENAR CUIDADOSAMENTE LA ORGANIZACIÓN DEL TERRITORIO, DEL ESPACIO, HICIERO COMBATE LOS USOS PÚBLICOS Y PRIVADOS CON LA SALVAGUARDA DE LOS RECURSOS NATURALES, PAISAJÍSTICOS Y CULTURALES, DEBERÁN CUANTIFICAR EN CUANTO QUIER O LO DISPUESTO EN LA LEY DE COSTAS Y SU REGLAMENTO.

ÁREAS DE REGULACIÓN HOMOGÉNEA			PROTECCIÓN AMBIENTAL			PROTECCIÓN ECONÓMICA		
Montañas	Bosques Consolidados	Costeras	Protección Ambiental 1	Protección Económica 1	Protección Territorial	Protección Ambiental 2	Protección Económica 2	Áreas de Interés Estratégico
Barrancos	Bosques Potenciales	Marinas	Protección Ambiental 3	Protección Económica 3	Áreas Urbanas	Laderas		Áreas de Expansión Urbana
Malpaisales Llanos								

SUELO URBANO		SUELO URBANIZABLE		SECTORIZADO NO ORDENADO (SUSNO)		SUELO RÚSTICO (S.R.)		PROTECCIÓN ECONÓMICA		PROTECCIÓN TERRITORIAL		ESPACIO NATURAL (ORDENADO)	
S.U.C.	CONSOLIDADO	R	RESIDENCIAL	R	RESIDENCIAL	EN	NATURAL ESPACIO NATURAL PROTEGIDO (LENAC)	AI	AGRÍCOLA INTENSIVO	PT	PROTECCIÓN TERRITORIAL	EN.O	ESPACIO NATURAL PROTEGIDO (LENAC)
S.U.N.C.	NO CONSOLIDADO	T	TURÍSTICO	T	TURÍSTICO	PN	NATURAL	A.T-1	AGRÍCOLA TRADICIONAL-1				
	INTERÉS CULTURAL		SUELO AFECTADO POR ESPACIO NATURAL			PP-1	PAISAJÍSTICA - 1	A.T-2	AGRÍCOLA TRADICIONAL-2				
						PP-2	PAISAJÍSTICA - 2	PI	INFRAESTRUCTURAS / EQUIPAMIENTOS				
						PCU	CULTURAL		INFRAESTRUCTURAS				
									SISTEMA VIARIO				

SUELO URBANIZABLE		SECTORIZADO NO ORDENADO (SUSNO)		SUELO RÚSTICO (S.R.)		PROTECCIÓN ECONÓMICA		PROTECCIÓN TERRITORIAL		ESPACIO NATURAL (ORDENADO)	
R	RESIDENCIAL	R	RESIDENCIAL	EN	NATURAL ESPACIO NATURAL PROTEGIDO (LENAC)	AI	AGRÍCOLA INTENSIVO	PT	PROTECCIÓN TERRITORIAL	EN.O	ESPACIO NATURAL PROTEGIDO (LENAC)
T	TURÍSTICO	T	TURÍSTICO	PN	NATURAL	A.T-1	AGRÍCOLA TRADICIONAL-1				
	SUELO AFECTADO POR ESPACIO NATURAL			PP-1	PAISAJÍSTICA - 1	A.T-2	AGRÍCOLA TRADICIONAL-2				
				PP-2	PAISAJÍSTICA - 2	PI	INFRAESTRUCTURAS / EQUIPAMIENTOS				
				PCU	CULTURAL		INFRAESTRUCTURAS				
							SISTEMA VIARIO				

SUELO URBANIZABLE		SECTORIZADO NO ORDENADO (SUSNO)		SUELO RÚSTICO (S.R.)		PROTECCIÓN ECONÓMICA		PROTECCIÓN TERRITORIAL		ESPACIO NATURAL (ORDENADO)	
R	RESIDENCIAL	R	RESIDENCIAL	EN	NATURAL ESPACIO NATURAL PROTEGIDO (LENAC)	AI	AGRÍCOLA INTENSIVO	PT	PROTECCIÓN TERRITORIAL	EN.O	ESPACIO NATURAL PROTEGIDO (LENAC)
T	TURÍSTICO	T	TURÍSTICO	PN	NATURAL	A.T-1	AGRÍCOLA TRADICIONAL-1				
	SUELO AFECTADO POR ESPACIO NATURAL			PP-1	PAISAJÍSTICA - 1	A.T-2	AGRÍCOLA TRADICIONAL-2				
				PP-2	PAISAJÍSTICA - 2	PI	INFRAESTRUCTURAS / EQUIPAMIENTOS				
				PCU	CULTURAL		INFRAESTRUCTURAS				
							SISTEMA VIARIO				

SUELO URBANIZABLE		SECTORIZADO NO ORDENADO (SUSNO)		SUELO RÚSTICO (S.R.)		PROTECCIÓN ECONÓMICA		PROTECCIÓN TERRITORIAL		ESPACIO NATURAL (ORDENADO)	
R	RESIDENCIAL	R	RESIDENCIAL	EN	NATURAL ESPACIO NATURAL PROTEGIDO (LENAC)	AI	AGRÍCOLA INTENSIVO	PT	PROTECCIÓN TERRITORIAL	EN.O	ESPACIO NATURAL PROTEGIDO (LENAC)
T	TURÍSTICO	T	TURÍSTICO	PN	NATURAL	A.T-1	AGRÍCOLA TRADICIONAL-1				
	SUELO AFECTADO POR ESPACIO NATURAL			PP-1	PAISAJÍSTICA - 1	A.T-2	AGRÍCOLA TRADICIONAL-2				
				PP-2	PAISAJÍSTICA - 2	PI	INFRAESTRUCTURAS / EQUIPAMIENTOS				
				PCU	CULTURAL		INFRAESTRUCTURAS				
							SISTEMA VIARIO				

SUELO URBANIZABLE		SECTORIZADO NO ORDENADO (SUSNO)		SUELO RÚSTICO (S.R.)		PROTECCIÓN ECONÓMICA		PROTECCIÓN TERRITORIAL		ESPACIO NATURAL (ORDENADO)	
R	RESIDENCIAL	R	RESIDENCIAL	EN	NATURAL ESPACIO NATURAL PROTEGIDO (LENAC)	AI	AGRÍCOLA INTENSIVO	PT	PROTECCIÓN TERRITORIAL	EN.O	ESPACIO NATURAL PROTEGIDO (LENAC)
T	TURÍSTICO	T	TURÍSTICO	PN	NATURAL	A.T-1	AGRÍCOLA TRADICIONAL-1				
	SUELO AFECTADO POR ESPACIO NATURAL			PP-1	PAISAJÍSTICA - 1	A.T-2	AGRÍCOLA TRADICIONAL-2				
				PP-2	PAISAJÍSTICA - 2	PI	INFRAESTRUCTURAS / EQUIPAMIENTOS				
				PCU	CULTURAL		INFRAESTRUCTURAS				
							SISTEMA VIARIO				

SUELO URBANIZABLE		SECTORIZADO NO ORDENADO (SUSNO)		SUELO RÚSTICO (S.R.)		PROTECCIÓN ECONÓMICA		PROTECCIÓN TERRITORIAL		ESPACIO NATURAL (ORDENADO)	
R	RESIDENCIAL	R	RESIDENCIAL	EN	NATURAL ESPACIO NATURAL PROTEGIDO (LENAC)	AI	AGRÍCOLA INTENSIVO	PT	PROTECCIÓN TERRITORIAL	EN.O	ESPACIO NATURAL PROTEGIDO (LENAC)
T	TURÍSTICO	T	TURÍSTICO	PN	NATURAL	A.T-1	AGRÍCOLA TRADICIONAL-1				
	SUELO AFECTADO POR ESPACIO NATURAL			PP-1	PAISAJÍSTICA - 1	A.T-2	AGRÍCOLA TRADICIONAL-2				
				PP-2	PAISAJÍSTICA - 2	PI	INFRAESTRUCTURAS / EQUIPAMIENTOS				
				PCU	CULTURAL		INFRAESTRUCTURAS				
							SISTEMA VIARIO				

P.G.O. ADAPTACIÓN A LAS DIRECTRICES DE ORDENACIÓN GENERAL Y DEL TURISMO

GUÍA DE ISORA

ORDENACIÓN

SUPERPOSICIÓN: CLASIFICACIÓN - PIOT

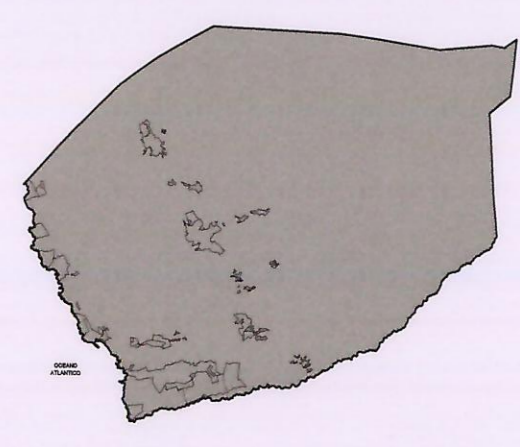
MUNICIPIO

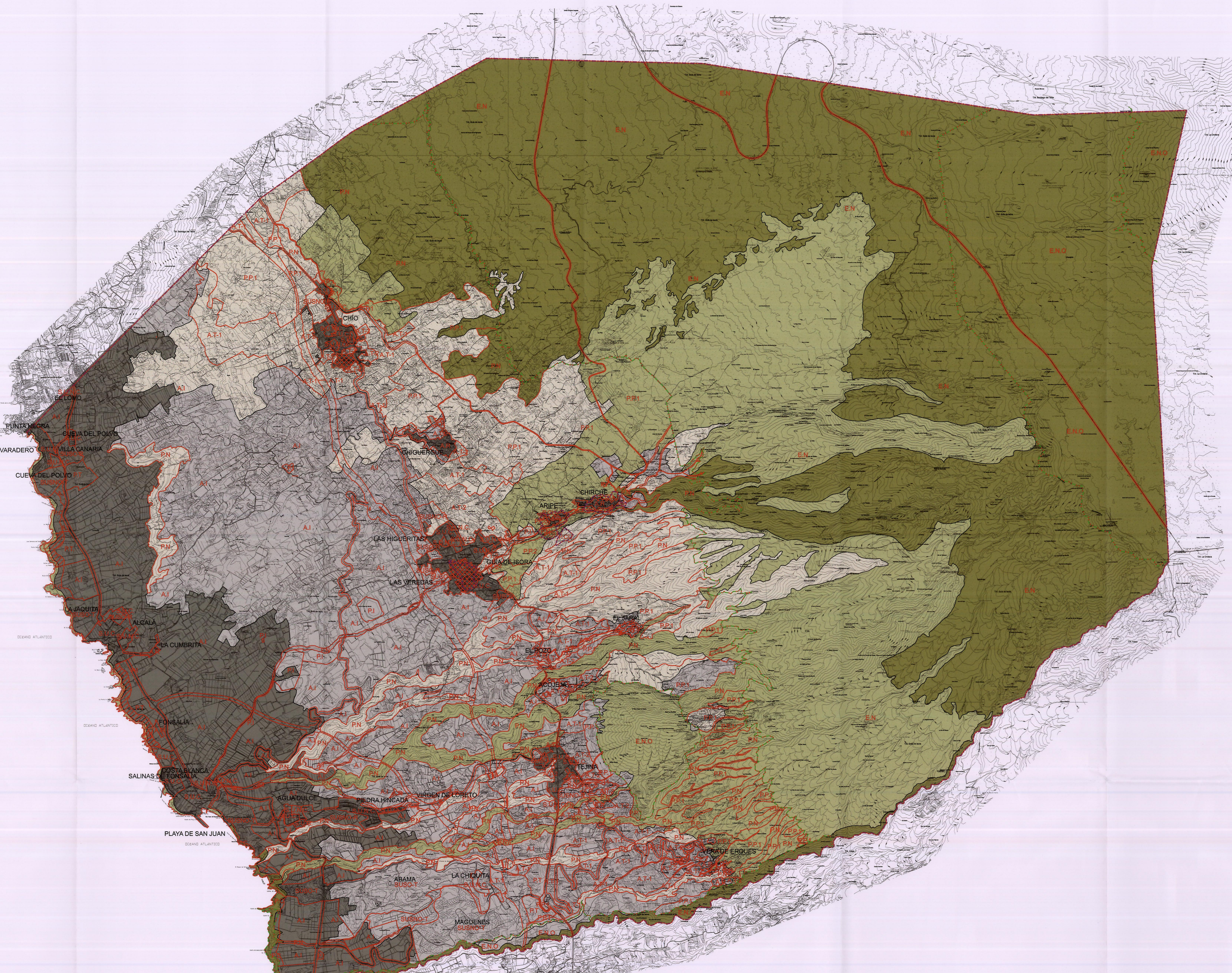
PLANO Nº:

ESCALA: 1/20.000

FECHA: ENERO 2010

ZONA:





APLICACIÓN DE LA LEY DE COSTAS

LOS USOS EN LAS SERVIDUMBRES DE PROTECCIÓN, DE TRÁNSITO Y DE ACCESO AL MAR, ESTARÁN LO DISPUESTO EN LOS ARTÍCULOS 23 A 28, AMBOS INCLUSIVE DE LA LEY DE COSTAS Y A LAS CORRESPONDIENTES DISPOSICIONES REGLAMENTARIAS.

EN LA ZONA DE INFLUENCIA SE APLICARÁ EL ARTÍCULO 23 DE LA LEY DE COSTAS.

LAS INSTALACIONES DE TRATAMIENTO DE AGUAS RESIDUALES AL ARTÍCULO 44 A DE LA LEY DE COSTAS.

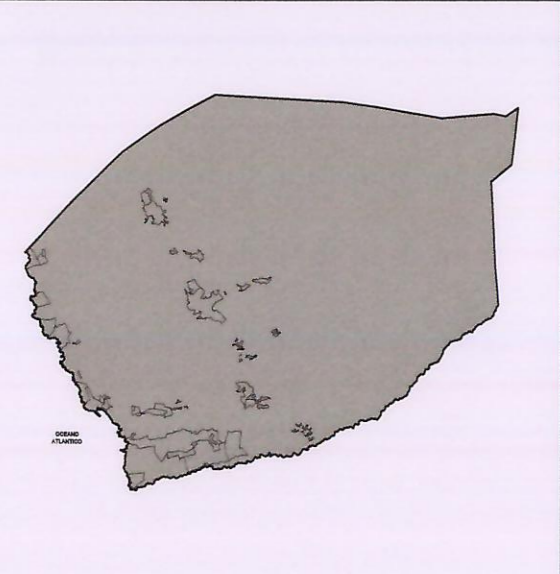
LAS INSTALACIONES Y CONSTRUCCIONES EXISTENTES EN DOMINIO PÚBLICO Y SERVIDUMBRES DE PROTECCIÓN, A LO ESTABLECIDO EN LAS DISPOSICIONES TRANSITORIAS TERCERA, CUARTA DE LA LEY DE COSTAS Y SU REGULACIÓN (LEY 8/2004).

LOS USOS Y ACTUACIONES QUE SE PROHIBEN EN LA ZONA DE DOMINIO PÚBLICO PRECISARÁN PREVIO OTORGAMIENTO DE LA AUTORIZACIÓN O CONCESIÓN PREVISTA EN LA LEY DE COSTAS.

EL TÍTULO ES UN INSTRUMENTO SIMPLIFICADO Y EFICIENTE, MUY REQUERIDO PARA EL EMPLEAMIENTO DE MÚLTIPLES USOS E INSTALACIONES, POR ELLO SE DEBERÁ ORDENAR CUIDADOSAMENTE LA ORGANIZACIÓN MATRICIAL DEL SERVIDIO, HACIENDO COMPATIBLES LOS DIFERENTES PERFILES Y PROFUNDIDADES CON LA SALVAGUARDIA DE LOS RECURSOS NATURALES, PAISAJÍSTICOS Y CULTURALES, DEBIENDO CUMPLIR EN CUALQUIER CASO LO DISPUESTO EN LA LEY DE COSTAS Y SU REGULACIÓN.

CALIDAD PARA LA CONSERVACIÓN

MUY ALTA
ALTA
MEDIA
BAJA
MUY BAJA



<p>SUELO URBANO</p> <p>S.U.C. CONSOLIDADO</p> <p>S.U.N.C. NO CONSOLIDADO</p> <p>INTERÉS CULTURAL</p>	<p>SUELO URBANIZABLE</p> <p>SECTORIZADO ORDENADO (SUSO)</p> <p>R RESIDENCIAL</p> <p>T TURÍSTICO</p> <p>SUELO AFECTADO POR ESPACIO NATURAL</p>	<p>SECTORIZADO NO ORDENADO (SUSNO)</p> <p>R RESIDENCIAL</p> <p>T TURÍSTICO</p>	<p>SUELO RÚSTICO (S.R.)</p> <p>PROTECCIÓN AMBIENTAL</p> <p>EN NATURAL ESPACIO NATURAL PROTEGIDO (LENAC)</p> <p>PN NATURAL</p> <p>PP1 PAISAJÍSTICA - 1</p> <p>PP2 PAISAJÍSTICA - 2</p> <p>RCU CULTURAL</p>	<p>PROTECCIÓN ECONÓMICA</p> <p>AJ AGRÍCOLA INTENSIVO</p> <p>AT-1 AGRÍCOLA TRADICIONAL-1</p> <p>AT-2 AGRÍCOLA TRADICIONAL-2</p> <p>PI INFRAESTRUCTURAS / EQUIPAMIENTOS COMPATIBLES INFRAESTRUCTURAS</p> <p>VIARIO RURAL</p> <p>PC COSTERA</p> <p>COSTERA (COMPATIBLE)</p>	<p>PROTECCIÓN TERRITORIAL</p> <p>PT PROTECCIÓN TERRITORIAL</p> <p>ASENTAMIENTOS RURALES</p> <p>AR ASENTAMIENTOS RURALES</p>	<p>ESPACIO NATURAL (ORDENADO)</p> <p>ENO ESPACIO NATURAL PROTEGIDO (LENAC)</p>
---	--	--	--	--	---	---

--- TÉRMINO MUNICIPAL --- COSTAS --- DOMINIO PÚBLICO --- SERVIDUMBRES DE PROTECCIÓN --- SERVIDUMBRES DE TRÁNSITO --- CONS. INSULAR AGUAS
 --- EJE CAUCE DE BARRANCO --- CARRETERAS --- LÍNEA DE EDIFICACIÓN --- LÍMITE DE ESPACIO NATURAL PROTEGIDO --- LÍMITE BIEN DE INTERÉS CULTURAL

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 Secretaría de la Comisión

Comenta Gloria Medrano



P.G.O. ADAPTACIÓN A LAS DIRECTRICES DE ORDENACIÓN GENERAL Y DEL TURISMO

GUÍA DE ISORA

ORDENACIÓN

PLANOS Nº:

ESCALA: 1/20.000

FECHA: ENERO 2010

ZONA: MUNICIPIO

Logo: gesplan



A) SUELO URBANO

El suelo urbano comprende las áreas delimitadas como tales en aplicación de los requisitos y condiciones legalmente establecidas para dicha clasificación, según el grado de consolidación de la urbanización y la edificación de los terrenos, y su integración o relación con una trama urbana existente.

El suelo urbano se dividirá en las siguientes categorías, el suelo urbano consolidado, cuando se encuentre ejecutado en grado suficiente, según se requiere legalmente, no siendo necesaria su inclusión en unidades de actuación para la ejecución del planeamiento; y el suelo urbano no consolidado, cuando no se encuentra ejecutado en el grado suficiente para determinarse como consolidado, y resulta necesaria su inclusión en una unidad de actuación para la ejecución del planeamiento, o bien el ámbito coincide con una unidad de actuación de régimen transitorio, al ser una unidad de actuación que se encuentra en desarrollo la gestión o ejecución de la misma.

El sistema de ejecución pública de cooperación se ha establecido para aquellas unidades de actuación en las que el alto número y características promotoras de los propietarios o el grado de ejecución de la edificación hace necesario el actuar desde la acción pública, lo que hace también necesario la intervención pública. Estas unidades de actuación se sitúan en zonas de ámbito rural, en donde hay una baja o nula gestión urbanística, con escasez de gestores urbanísticos privados. En este sentido, dado que la estructura de la propiedad en las unidades de actuación se encuentra fragmentada hace poco atractivo, por los posibles conflictos que se puedan generar, la presencia de gestores, por lo que en estos casos es prácticamente improbable conseguir que los agentes privados de acuerdo a las determinaciones de la legislación se involucren en el proceso de gestión y ejecución.



El suelo urbano se divide en áreas de ordenación, división que se ha realizado teniendo en cuenta los núcleos preexistentes, los que provienen de actuaciones desarrolladas en ejecución del planeamiento, y los que conforman físicamente ámbitos unitarios o tienen un similar tratamiento en cuanto su ordenación.

Se han establecido las siguientes áreas de ordenación del suelo urbano, que tiene su reflejo en el plano de clasificación y categorización del suelo y en el fichero de ámbitos urbanísticos: Guía de Isora, Chío, Tejina, Piedra Hincada, Agua Dulce, Playa San Juan 1, Playa San Juan 2, Costa Calma, Salinas de Fonsalía, Alcalá, Cueva del Polvo, El Varadero, Punta Negra, El Lomo y La Chiquita.

El suelo urbano comprende el 1,67 % del total del término municipal.

B) SUELO URBANIZABLE

El suelo urbanizable es aquél que, no procediendo otra clasificación, el Plan General destina para acoger los desarrollos urbanísticos que cubran las necesidades y demandas previsibles de los usos residenciales, turísticos e industriales, atendiendo al principio de garantizar el desarrollo sostenible del municipio y a la necesaria preservación de los elementos esenciales del territorio.

El artículo 52 del Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias establece que el suelo urbanizable estará integrado por los terrenos que el planeamiento general urbanístico adscriba, mediante su clasificación, a esta clase de suelo por ser susceptibles de transformación, mediante su urbanización, en las condiciones y los términos que dicho planeamiento determine.



El mismo artículo, establece que la clasificación de esta clase de suelo deberá realizarse, por una parte, en forma tal que la superficie de los terrenos correspondientes, salvo determinación distinta del planeamiento de ordenación territorial, sea contigua y no presente solución de continuidad alguna respecto de la de los terrenos clasificados como suelo urbano. Por otra parte, los aprovechamientos asignados por el planeamiento al conjunto de las diversas categorías de suelo urbanizable deberán ser los precisos para atender los razonables crecimientos previsibles de la demanda de carácter residencial, industrial, terciario y turístico.

Este Plan General reconoce los sectores urbanizables no ordenados turísticos, clasificados por la Revisión de las Normas Subsidiarias, ya que este documento se tuvo que adaptar al Plan Insular, en cuanto a los criterios y parámetros de los sectores turísticos, tal y como se recogía en el punto 1.11 del acuerdo condicionado de aprobación definitiva de la Revisión de las Normas Subsidiarias de Guía de Isora por parte de la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias de fecha 24 de noviembre de 2000. Dado que ni el Plan Insular, aprobado definitivamente, ni el Plan Territorial Especial de Ordenación Turística Insular han variado este criterio, se mantiene la clasificación de estos sectores. Se indica expresamente que estos sectores urbanizables turísticos no se han podido desarrollar desde la entrada en vigor de la Revisión de las Normas Subsidiarias y el posterior Plan General. Adaptación Básica, ya que la entrada en vigor del Decreto 4/2001, de 12 de enero, por el que se acuerda la formulación de la Directrices de Ordenación General y del Turismo de Canarias y el Decreto 6/2001, de 23 de julio, de Medidas Urgentes en materia de Ordenación del Territorio y del Turismo de Canarias produjo la suspensión de la tramitación de estos sectores.

En cuanto a las categorías de suelo urbanizable, el artículo 53 del citado Texto Refundido, dispone que esta clase de suelo se dividirá en sectorizado y no sectorizado, según se haya producido o no la delimitación de sectores.



Según se desprende de los preceptos legales, el suelo urbanizable sectorizado será suelo urbanizable ordenado cuando se haya producido directamente la ordenación pormenorizada que legitime la actividad de ejecución de los usos de carácter residencial no turísticos, industrial o terciario no estratégicos. En caso de que esta ordenación no se produzca, el suelo sectorizado quedaría como no ordenado.

Los sectores de suelo urbanizable ordenados directamente por el Plan General son Las Higuieritas, Las Veredas, Mejico-Nicaragua y los sectores que se han desarrollado conforme a su plan parcial son Alcalá, La Jaquita, Villa Canaria, Abama y Villa Erques.

Se delimitan los sectores de suelo urbanizable no ordenado con uso residencial de Casco de Guía, Chío, Tejina, Los Álamos, y con uso turístico de Costa San Juan, Cueva del Polvo y Maguenes.

El suelo urbanizable supone el 2,65 % sobre el territorio municipal.

C) SUELO RÚSTICO

El suelo rústico está conformado por los terrenos a los que el planeamiento general incluye en esta clase por concurrir en ellos alguna de las circunstancias o valores contemplados para dicha clasificación en la legislación urbanística, ambiental o sectorial; o por considerarse conveniente su calificación dentro de la categoría legal de suelo rústico de Protección Territorial.

La elaboración del Plano de Ordenación O-1.1 y O-1.2 sobre la clasificación y categorización del suelo, se realiza respecto al suelo rústico atendiendo en primer lugar a las determinaciones legales de aplicación directa. En concreto, en tal metodología se contrastan los planos de calidad para la conservación, de áreas homogéneas del Plan Insular y la información sobre el estado actual y los usos existentes en cada lugar del territorio.



El suelo rústico se define en el artículo 54 del Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias como aquel suelo integrado por los terrenos que el planeamiento adscriba a esta clase de suelo, según las instrucciones contenidas en el propio precepto, y que han sido atendidas a la hora de definir el suelo clasificado como rústico en este Plan General. Las categorías del suelo rústico se establecen en el siguiente artículo del mismo texto legal.

Todo ello ha dado como resultado la determinación del suelo clasificado como suelo rústico, que supone el 84,44 % de la superficie total del término municipal y la preceptiva adscripción de los terrenos a alguna de las categorías legalmente previstas, y que a continuación se comentan de forma genérica.

a) Por la protección de sus valores ambientales (Protección Ambiental)

La categoría genérica de suelo rústico de protección ambiental se divide a su vez en diferentes categorías, según se establece en el citado Texto Refundido. Entre las definidas legalmente, se distingue los suelos de los espacios naturales protegidos declarados legalmente que no cuentan con instrumento de ordenación, siendo esta categoría transitoria hasta la aprobación definitiva de sus instrumentos de ordenación; los suelos de protección ambiental por sus valores naturales, por sus valores paisajísticos, valores culturales y el de protección costera, para la ordenación del dominio público marítimo terrestre y de las zonas de servidumbre de tránsito y protección cuando no sean clasificados como urbano o urbanizable y el de protección costera compatible. El suelo rústico de protección ambiental, considerado globalmente, supone el 57,19 % de la superficie total del municipio.

El suelo rústico de protección natural se conforma por tanto por los espacios naturales protegidos legalmente no ordenados y por los suelos considerados con valores naturales o ecológicos a preservar, diferenciándolos gráficamente en el Plano de Clasificación y Categorización del Suelo O-1.1 y O-1.2.



Tal consideración se ha realizado atendiendo al resultado de los estudios ambientales realizados y que se contienen en el plano de sobre calidad para la conservación.

Contrastando el Plan Insular con el Plan General se comprueba que este Plan General clasifica más suelo de protección natural que la del planeamiento insular, al incluir un mayor número de barrancos, además de que los límites de los mismos son más ajustados a la realidad. Esto, es debido a que se han contado con la información suministrada por el Consejo Insular de Aguas, que ya se incorporaba en el documento de contenido ambiental que forma parte del vigente Plan General. Donde se ha producido un recorte, con respecto al planeamiento insular es sobre el suelo rústico de protección ambiental en el entorno de Chiguergue y entre el suelo rústico de protección paisajística de la Montaña de Tejina y el núcleo de Tejina.

El espacio Natural Protegido no ordenado es el Parque Natural de la Corona Forestal.

Los suelos de protección ambiental natural se determinan para la preservación de zonas o elementos naturales o ecológicos no incluidos en los espacios naturales protegidos.

De forma esquemática, se relacionan a continuación los barrancos que constituyen este suelo de protección natural:

- Barranco de Chabugo
- Barranco de La Ermita
- Barranco de Cuéscara
- Barranco de La Rabona
- Barranco de Niágara
- Barranco de Guaria
- Barranco de Tejina
- Barranco de San Juan



- Barranco del Pozo
- Barranco Las Honduras
- Barranco Rodrigo
- Barranco de Guía
- Barranco El Pílon
- Barranco Bermejo
- Barranco Tágara
- Barranco de la Meñoca
- Barranco El Cedro
- Laderas de Chío

El suelo rústico de protección paisajística 1 se ha determinado, conforme a la definición legal, para la conservación del valor paisajístico, natural o antropizado, y de las características fisiográficas de los terrenos. Así, se incluyen en esta categoría el suelo de medianías lindante al Sur con el espacio natural protegido del parque natural de la Corona Forestal, y no clasificado como de protección natural. Entre los que destacan Lomas de Vera de Erques, Lomas de Tejina, Lomas de Guía, Monte del Roque, Las Tabladas y Nateros de Chigora.

En la anterior categoría se distingue el suelo rústico de protección paisajística 2 incluye los terrenos que reuniendo las características del paisajística 1, serán soporte de usos recreativos y de ocio y disuasores de la inadecuada utilización para tal fin de los espacios naturales protegidos. A tal fin se delimita el parque periurbano de Chirche y Aripe.

En cuanto al suelo rústico de protección cultural, para la preservación de los elementos o áreas de interés arqueológico, histórico o etnográfico de carácter relevante, así como su entorno inmediato. Se ha delimitado el suelo circundante de los asentamientos rurales de Chirche y Aripe.



El suelo rústico de protección costera se determina para la ordenación del dominio público marítimo terrestre y de las zonas de servidumbre de tránsito y protección cuando no sean clasificados como urbano o urbanizable y no se incluya en alguna de las anteriores categorías. Esta categoría podrá ser compatible con otras de suelo rústico, según se establezca en los planos de ordenación.

b) Por la protección de sus valores económicos (protección económica)

En el suelo rústico de protección económica, según lo determinado legalmente, se incluyen los terrenos clasificados como suelo rústico por ser idóneos, al menos potencialmente, para aprovechamientos agrarios, pecuarios, forestales, hidrológicos o extractivos y para el establecimiento de infraestructuras y equipamientos, salvo que prevalezcan otras características que motiven su inclusión en algunas de las categorías de protección ambiental. Este suelo considerado globalmente, supone el 26,44% de la superficie total del municipio.

En el suelo rústico de protección agraria, según lo determinado legalmente, se incluyen los terrenos que precisan de protección por su aptitud agrológica y potencialidad productiva se consideran idóneos para su aprovechamiento agrícola o ganadero, así como los necesarios para preservar la actividad agropecuaria tradicional. Este suelo considerado globalmente, supone el 23,99 % de la superficie total del municipio.

Si se compara el planeamiento insular con el general se comprueba que hay un criterio casi similar entre ambos planeamientos en cuanto a la delimitación del suelo rústico de protección agraria, correspondiéndose el suelo rústico de protección agrícola intensivo con el de protección económica 1 y 3 del plan insular y el suelo rústico de protección agrícola tradicional con el de protección agraria 2 del plan insular.



Se diferencia entre el agrícola intensivo y el tradicional, según el carácter y la potencialidad para la producción. El agrícola intensiva está constituido por aquellas áreas que por las condiciones edáficas y agrológicas del suelo y por su situación y accesibilidad, admiten un uso intensivo de producción agrícola. El suelo agrícola tradicional; se integra por las áreas en las que las condiciones topográficas del terreno y su situación de medianía, crean unas condiciones óptimas para el mantenimiento del cultivo tradicional, y para preservar el paisaje rural característico en la zona. Distinguiéndose un subámbito (AT2), integrado por las áreas expresamente delimitadas para establecer operaciones de regeneración ambiental y paisajística mediante Plan Especial para el diseño de intervenciones de protección y rehabilitación del paisaje.

En el entorno del asentamiento rural de Chiguergue, al Oeste de Chío y al norte de El Pozo y se ha clasificado suelo agrícola tradicional (AT1) dentro de esta categoría, para fomentar y posibilitar el mantenimiento o la reanudación de la actividad agrícola destinada al autoconsumo o como economía familiar complementaria. En el entorno de los asentamientos de Vera de Erques, Tejina, Acojeja, al Noreste del núcleo de Guía de Isora, y alrededores de Chío se delimitan las áreas de regeneración ambiental (AT2).

El suelo de protección agrícola intensivo lo constituye una amplia franja de terreno ocupado que incluye básicamente las unidades de cultivos intensivos desde la zona del litoral hasta el sistema general viario que enlaza los núcleos de medianía, salvo en el entorno de la zona baja de Chío, y la agricultura tradicional dispersa en la zona de medianía, así como los terrenos colindantes con los Acantilados de Isorana.

En el suelo Rústico de Protección de Infraestructuras y Equipamientos, se sitúan las infraestructuras, dotaciones públicas y equipamientos privados existentes en suelo rústico y por las de nueva creación, incluyendo el entorno necesario para protegerlas y garantizar su correcta funcionalidad.



Se categoriza, además, del sistema general viario, la estación de transportes en Guía de Isora, área de servicios en Villa Erques, la estación desaladora en Fonsalía, el tratamiento de aguas salobres en Aripe, el Complejo hidráulico en Las Charquetas, la estaciones de bombeo en Playa San Juan, en Alcalá y en Barranco de San Juan, la Balsa Lomo del Balo, el depósito regulador en Alcalá, la conducción de abastecimiento Guía de Isora-Aripe, la central eléctrica Los Pajales, el punto limpio de Playa San Juan y la gestión de residuos de Las Charquetas.

Su superficie supone el 2,45 % de la superficie total del municipio.

El Plan Insular recoge claramente como elementos destacables de infraestructuras el anillo insular y el acceso a Fonsalía.

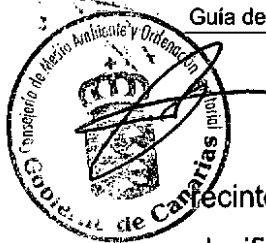
c) Asentamientos Rurales

Los asentamientos rurales son Chiguergue, Tejina, Virgen de Loreto, Fonsalía, La Cumbrita, Chirche, Aripe, Acojeja, El Pozo, El Jaral y Vera de Erques.

Su superficie supone el 0,38 % de la superficie total del municipio.

En base a lo establecido en el artículo 55 c 1) del Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias los terrenos clasificados como asentamientos rurales se refieren a entidades de población existentes con mayor o menor grado de concentración, con escasa vinculación con actividades primarias, y cuyas características no justifican su clasificación y tratamiento como suelo urbano.

El planeamiento insular (PIOT) establece que el plan general delimitará como asentamientos rurales, aquellas entidades de población existentes que cuenten con suficiente concentración edificatoria, para considerarlas como un



Recinto compacto de uso residencial pero cuyas características no aconsejen su clasificación como suelo urbano.

La Ley 19/2003, de Directrices de Ordenación General, en su directriz 63, señala que el planeamiento general, en su ordenación pormenorizada, tratará los asentamientos rurales como formas tradicionales de poblamiento rural, estableciendo como objetivo básico de su ordenación el mantenimiento de dicho carácter rural, evitando su asimilación y tratamiento como suelos urbanos o urbanizables en formación. Para lograr este objetivo se establecen dos determinaciones, que se proceden a analizar con el fin de justificar que la delimitación de los asentamientos rurales que realiza este plan general es acorde con las mismas.

Del análisis de los planos de ordenación pormenorizada y de los planos de información incorporados a la Memoria de Información se comprueba que la delimitación de los asentamientos rurales se realiza en base al perímetro de las edificaciones existentes, no se crece hacia el exterior. En algunos supuestos puntuales se permiten sólo las colmataciones de las manzanas.

En la ordenación que se realiza de los asentamientos rurales se mantiene la estructura de los mismos, la apertura de nuevas vías que se realizan cumplen con el objetivo de mejorar la accesibilidad interior de los asentamientos para permitir el acceso a las viviendas existentes y excepcionalmente para permitir el acceso a las posibles nuevas viviendas que se generen por la colmatación interior del núcleo.

En la zona alta del término municipal se ha utilizado la tipología de transición rural y camino rural, estableciendo en el artículo 4.7.2.4 de las normas urbanísticas de ordenación pormenorizada que la parcela mínima a efectos de segregación, se limita la superficie de las parcelas resultantes a un mínimo de 400 m²s en la tipología de transición y 1.000 m²s en la tipología de caminos



rurales, con esta determinación se evitan alteraciones sustanciales de la estructura de la propiedad rural.

En las zonas bajas del municipio la normativa de aplicación se adecua al estado actual del parcelario y a las edificaciones existentes.

En los asentamientos rurales el uso residencial establecido con carácter general es el de residencial rural que se caracteriza por ser de carácter unifamiliar, admitiéndose como compatibles los usos específicos en función del carácter rural de los núcleos.

Del cuadro de características de la ordenación incluido en el Fichero de Ámbitos Urbanísticos de los asentamientos rurales se comprueba que el Plan General ha reservado para espacios libres, dotaciones y equipamientos un 22,68% de la superficie edificable total, en cumplimiento de lo establecido en la Directriz 63.2.d en relación a la necesidad de reservar suelo para espacios libres, dotaciones y equipamientos en razón de una superficie entre el 50% y 100% de la prevista para los planes parciales y pudiéndose concentrar las mismas en determinados usos, según las características de los asentamientos.

Por lo tanto, si según el artículo 36.1 del Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias en sectores de suelo urbanizable con destino residencial se debe realizar la reserva mínima de 40 metros cuadrados de suelo destinado a espacios libres públicos, dotaciones y equipamientos por cada cien metros cuadrados de edificación; de esa reserva, al menos el 50 por ciento corresponderá a los espacios libres públicos. En los Asentamientos Rurales la reserva se ha establecido en el 50% de la necesaria para los planes parciales, siendo de un 20%, tal y como se justifica a continuación.



En el cuadro siguiente se refleja la superficie edificable total (m²c), la superficie necesaria de reserva de 20 metros cuadrados de suelo destinado a espacios libres y dotaciones, por cada 100 m² de edificación (20m²s/100 m²c), la superficie que se reserva en los asentamientos rurales para espacios libres y dotaciones (m²s EL y D) y la superficie destinada para espacios libres (m²s EL), cumpliéndose con el porcentaje requerido legalmente.

	m ² c	20m ² s/100 m ² c	m ² s EL y D	m ² s EL
ASENTAMIENTOS RURALES	197.263	39.452	44.750	21.545

La distribución de las dotaciones públicas (equipamientos y espacios libres) se ha realizado del modo más homogéneo.

En el uso residencial rural se admite como compatible el uso de de industria ligera ligada al sector de la alimentación y los usos primarios de agricultura tradicional y ganadería estabulada de autoconsumo y las complementarias autorizadas existentes, así como los talleres domésticos o artesanales.

En cuanto al uso de turismo sólo es autorizable el de turismo rural vinculado a los edificios precatalogados y en las edificaciones que se incluyan en el Catálogo de Patrimonio Arquitectónico de este Plan General.

La delimitación de los asentamientos rurales cumplen con lo dispuesto en la sección 3^a del capítulo 8 del Título 3 del PIOT y en el artículo 63 de la Ley 19/2003, de 14 de abril, por la que se aprueban las Directrices de Ordenación General y las Directrices de Ordenación del Turismo de Canarias.

Para la delimitación de los asentamientos rurales se ha tomado como base los asentamientos rurales clasificados por el Plan General que se revisa, en donde ya existía un uso residencial y aquellos que reúnen las condiciones legales para su clasificación y no pueden clasificarse como suelo urbano.



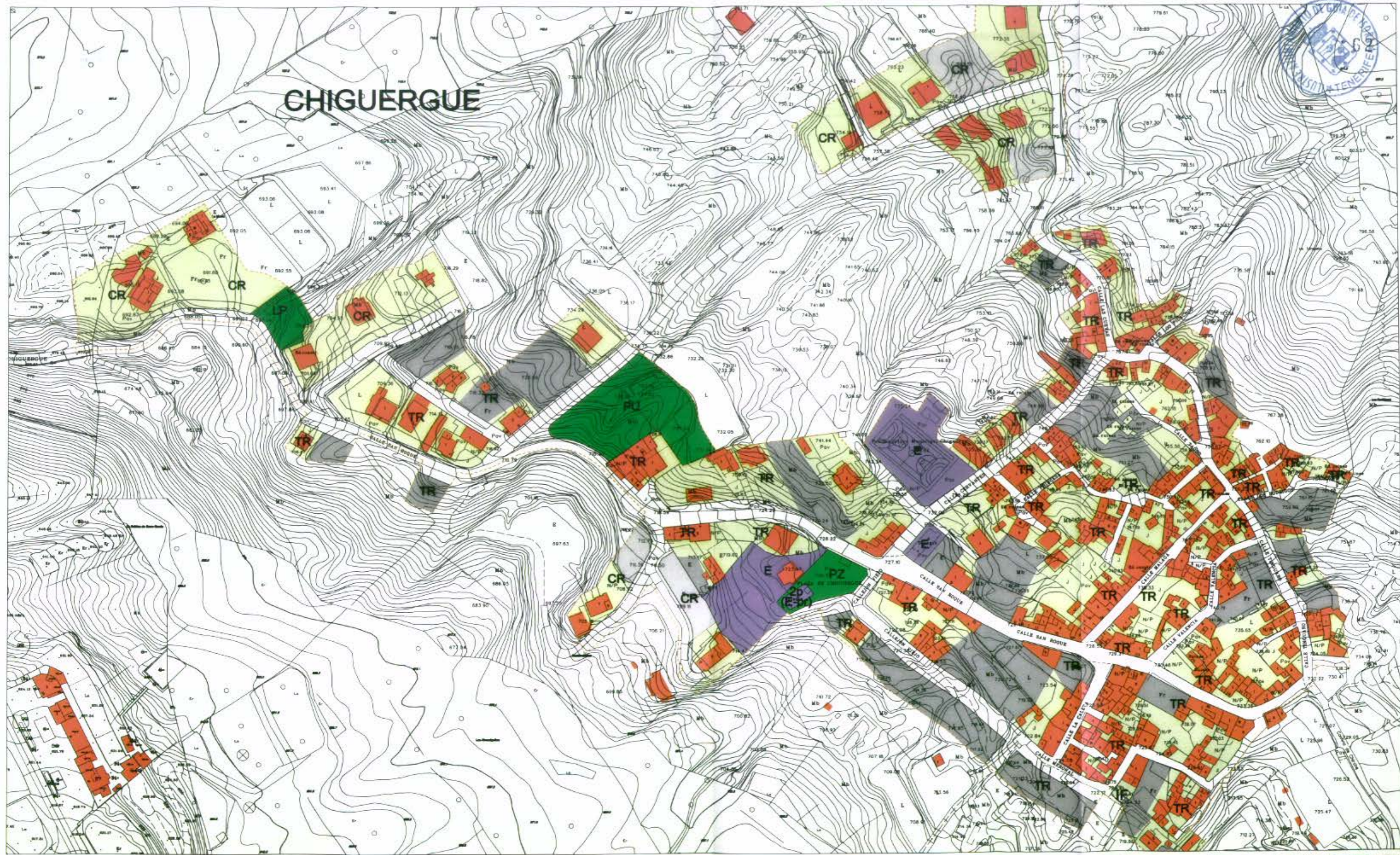
De los planos del estado actual incorporados a la Memoria de Información y de los planos de ordenación pormenorizada de los asentamientos rurales de este Plan General se comprueba:

- Que se mantiene la estructura catastral y la red existente de caminos. De las condiciones de ordenación planimétricas y de la normativa no se deriva una modificación sustancial de la estructura catastral.
- No se han delimitado unidades de actuación.
- La densidad por hectárea es superior cinco viviendas y el asentamiento forma un conjunto mínimo de 10 viviendas.

Se adjuntan los planos y cuadro del estado actual-ordenación, en el que se señalan las parcelas de uso residencial, tanto las edificadas como las no edificadas. Del cuadro se comprueba que el porcentaje medio de suelo residencial no edificado es de un 29%.

Los asentamientos rurales no constituyen alternativas al desarrollo residencial del municipio, ya que el Plan General delimita tanto suelo urbano como urbanizable para prever la demanda existente de viviendas, tal y como se justifica en la memoria de ordenación, por lo que los asentamientos rurales se han limitado al crecimiento endógeno y a la colmatación interior.

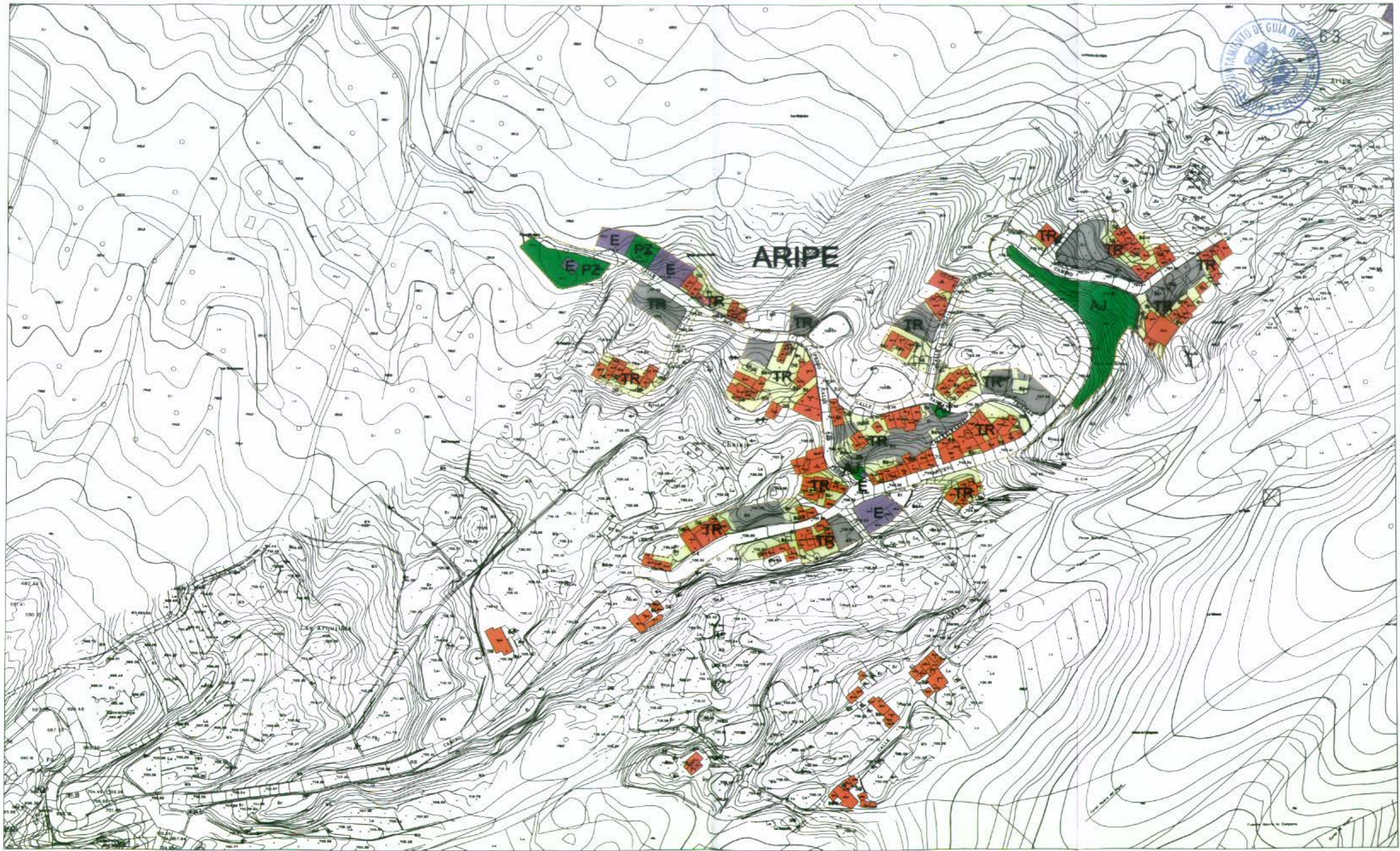
CHIGUERGUE



ÁMBITOS		ESTADO ACTUAL - ORDENACIÓN			
	ASENTAMIENTO RURAL		EDIFICACIÓN		ESPACIOS LIBRES
	ALBERGACIÓN		EQUIPAMIENTO		JARDINES PRIVADOS
	TÉRMINO MUNICIPAL		INICIATIVA		INICIATIVA
	ESPACIO NATURAL		TR TRANSICIÓN		PU PARQUE URBANO
			CR CASERIO RURAL		PZ PLAZA
			E EQUIPAMIENTO		AJ ÁREAS AJORNADAS
			IF INFRAESTRUCTURA		LP ESPACIO LIBRE DE PROTECCIÓN



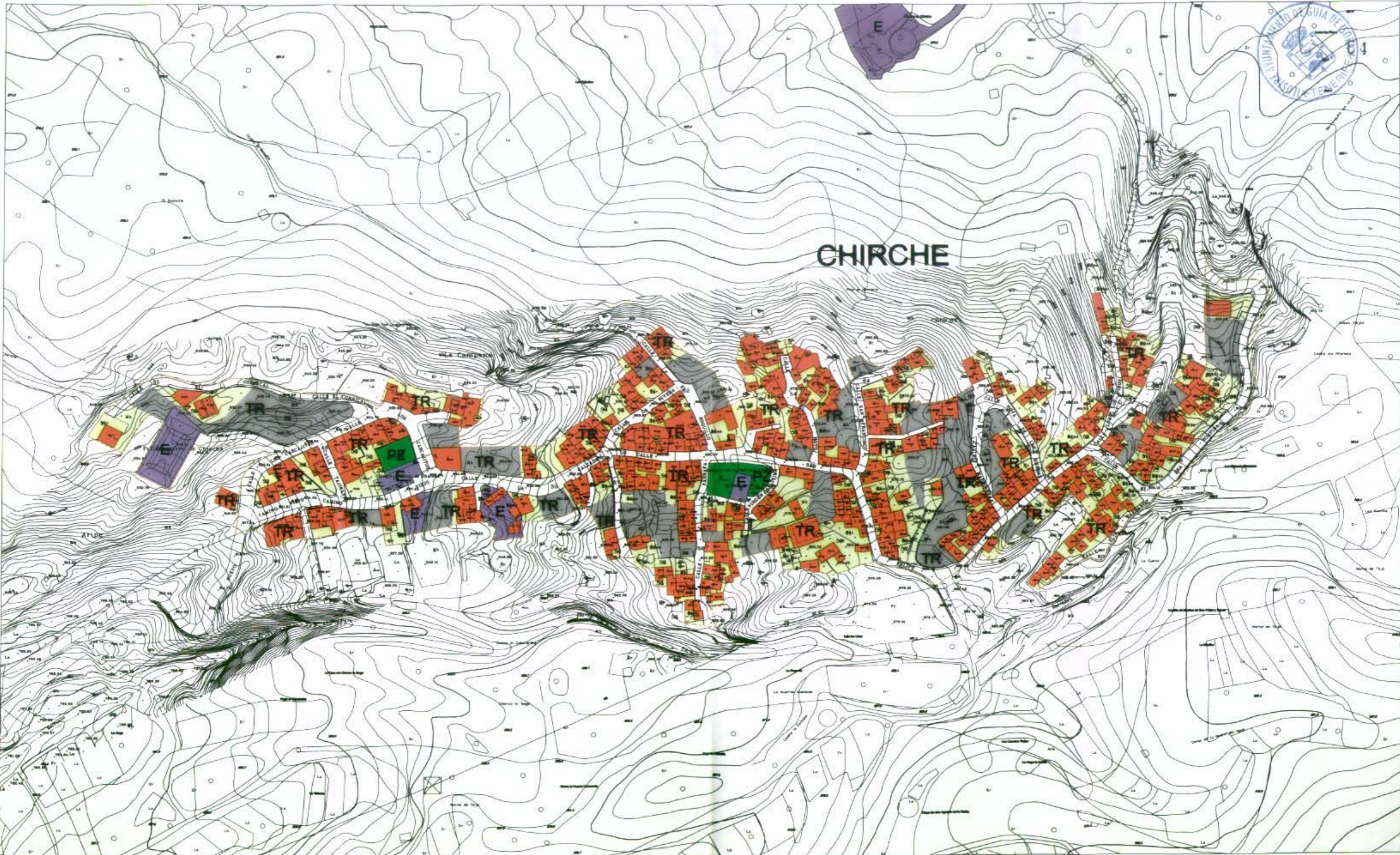
P.G.O. ADAPTACIÓN A LAS DIRECTRICES DE ORDENACIÓN GENERAL Y DEL TURISMO	
GUÍA DE ISORA	
ESTADO ACTUAL - ORDENACIÓN	OA-1
CHIGUERQUE	ESCALA 1:2.000 FECHA ENERO 2019



	AMBITOS --- ANTIENTO RURAL --- ALBERGACIÓN --- TÉRMINO MUNICIPAL	ESTADO ACTUAL - ORDENACIÓN ■ EDIFICACIÓN ■ EQUIPAMIENTO ■ INFRAESTRUCTURAS ■ ESPACIO LIBRE ■ JARDINES PRIVADOS ■ PAVIDA VACANTE --- ESPACIO NATURAL	TR TRANSICIÓN CR CAMBIO RURAL E EQUIPAMIENTO IF INFRAESTRUCTURA	PU PAVIDA URBANA PZ PLAZA AJ ÁREAS AJERENADAS LP ESPACIO LIBRE DE PROTECCIÓN		P. G. O. ADAPTACIÓN A LAS DIRECTRICES DE ORDENACIÓN GENERAL Y DEL TURISMO GUÍA DE ISORA PLANIFICACIÓN OA-2 ESCALA 1:2.000 FECHA SEPTIEMBRE 2016
	ESTADO ACTUAL - ORDENACIÓN					ARIPE



CHIRCHE



ÁMBITOS

- AMBITO RURAL
- ALBUCA
- TÉRMINO MUNICIPAL

ESTADO ACTUAL - ORDENACIÓN

- EDIFICACIÓN
- ESPACIOS LIBRES
- EQUIPAMIENTO
- JARDINES PENADOS
- INFRAESTRUCTURA
- PASADIZO VAGANTE
- ESPACIO NATURAL

- TR TRANSICIÓN
- CR CAMBIO RURAL
- E EQUIPAMIENTO
- IF INFRAESTRUCTURA

- PU PASADIZO URBANO
- PZ PLAZA
- AJ ÁREAS AJORNADAS
- LP ESPACIO LIBRE DE PROTECCIÓN

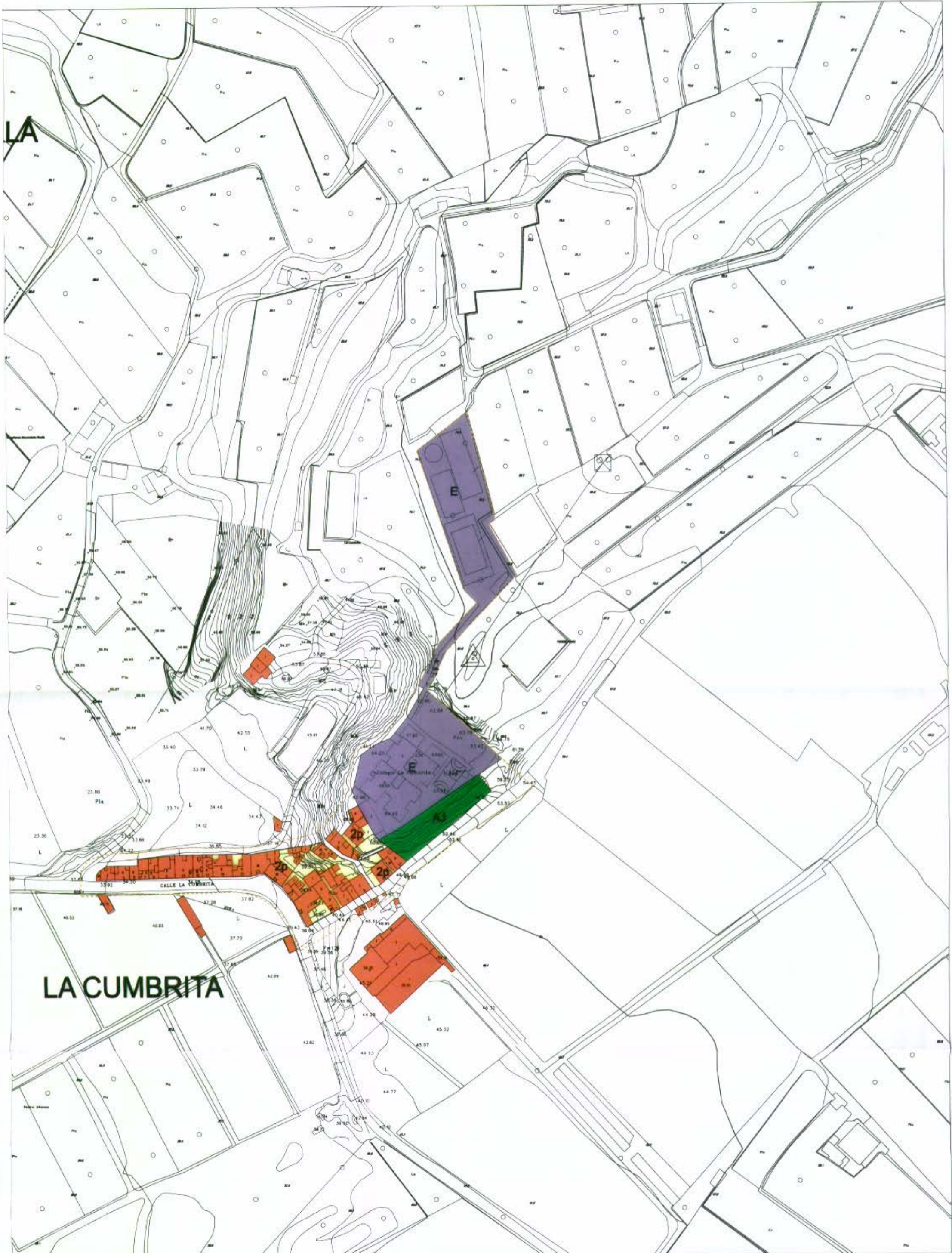


P.G.O. ADAPTACIÓN A LAS DIRECTRICES DE ORDENACIÓN GENERAL Y DEL TURISMO
 GUÍA DE ISORA

ESTADO ACTUAL - ORDENACIÓN

CHIRCHE

PLANO Nº
0A-3
 ESCALA
 1:2.000
 FECHA
 08/02/2016



AMBITOS

- AMBITO RURAL
- ALBERGACION

TÉRMINO MUNICIPAL ---

ESPACIO NATURAL ---

ESTADO ACTUAL - ORDENACIÓN

- Edificación
- Equipamiento
- Infraestructuras
- Parcela vacante
- Espacios Libres
- Jardines Privados

- TR TRANSICIÓN
- CR CAMINO RURAL
- E EQUIPAMIENTO
- IF INFRAESTRUCTURA

- PU PARQUE URBANO
- PZ PLAZA
- AJ AREA AJORNADA
- LP ESPACIO LIBRE DE PROTECCIÓN



P. G. O. ADAPTACIÓN A LAS DIRECTRICES DE ORDENACIÓN GENERAL Y DEL TURISMO

GUÍA DE ISORA

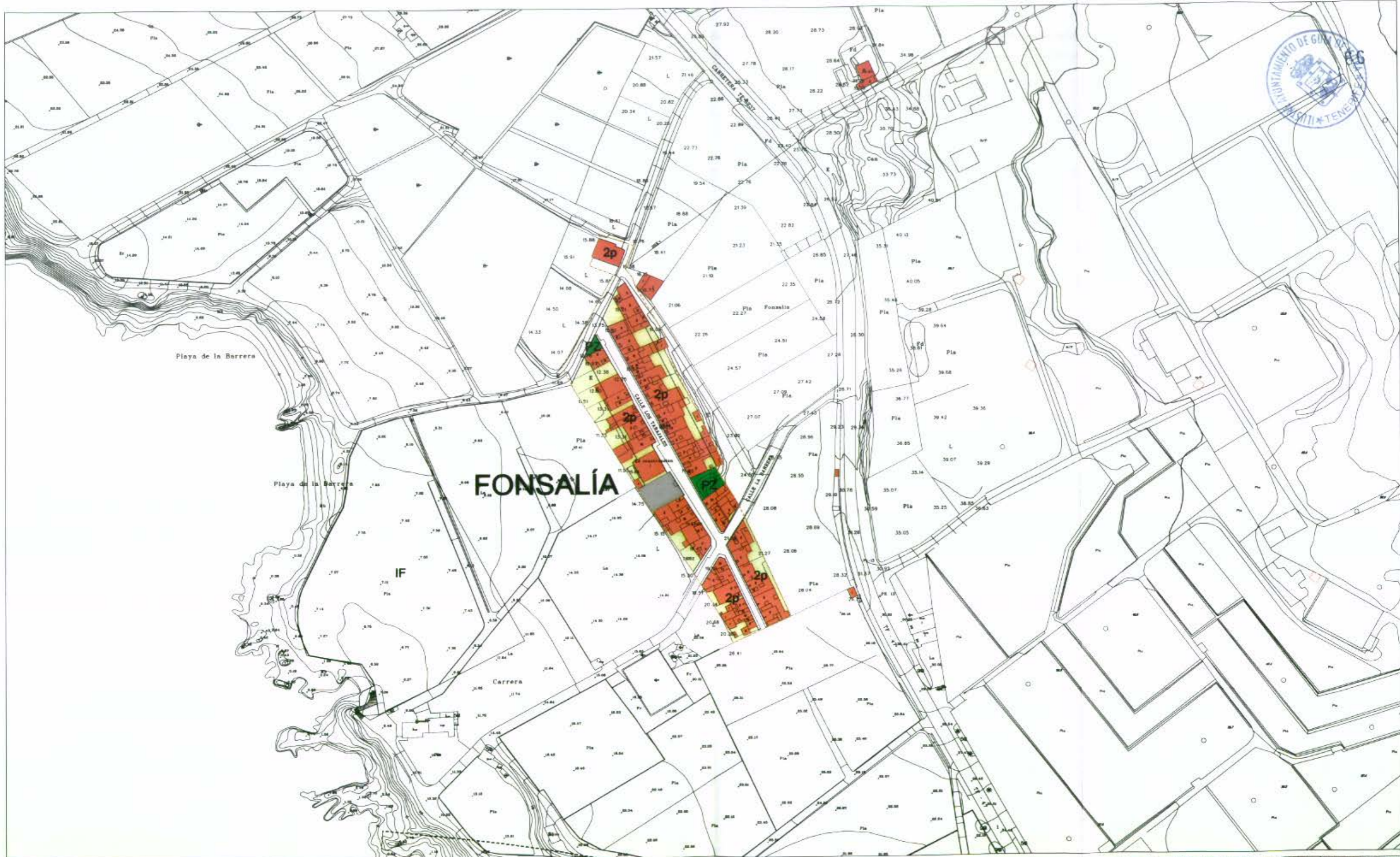
PLANO 0A-4

ESCALA 1:2.000

ESTADO ACTUAL - ORDENACIÓN

LA CUMBRITA

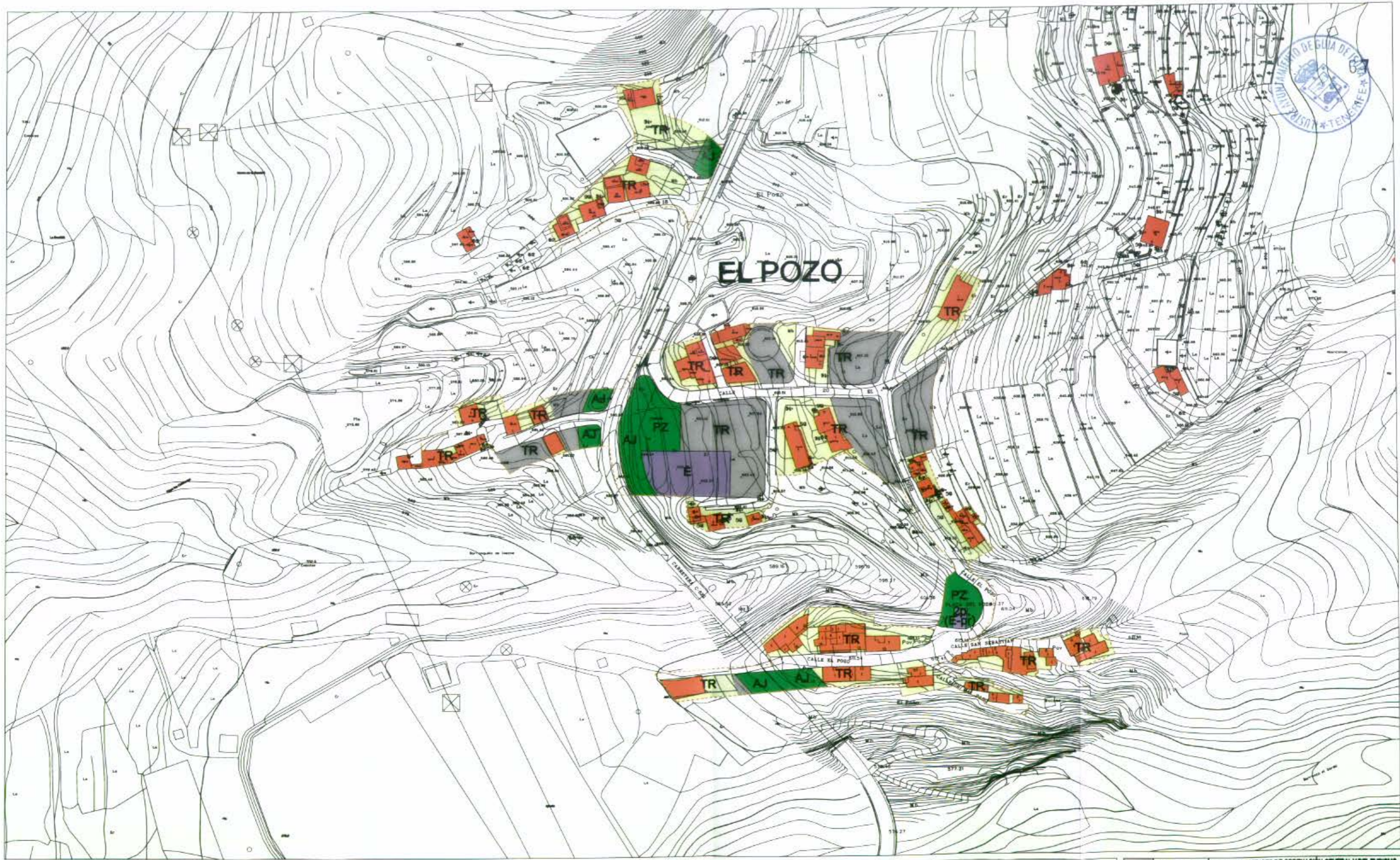
FECHA: 2018



ÁMBITOS		ESTADO ACTUAL - ORDENACIÓN		ESTADO ACTUAL - ORDENACIÓN	
	AMBIENTE RURAL		EDIFICACIÓN		ESPACIO LIBRE
	ALINEACIÓN		EQUIPAMIENTO		JUVENES PRIVADOS
	TÉRMINO MUNICIPAL		INFRAESTRUCTURAS		PÁNCULA VACANTE
	ESPACIO NATURAL		TR TRANSICIÓN		PU PARQUE URBANO
			CR CAMBIO RURAL		PZ PLAZAS
			E EQUIPAMIENTO		AJ ÁREAS AJORNADAS
			IF INFRAESTRUCTURA		LP ESPACIO LIBRE DE PROTECCIÓN



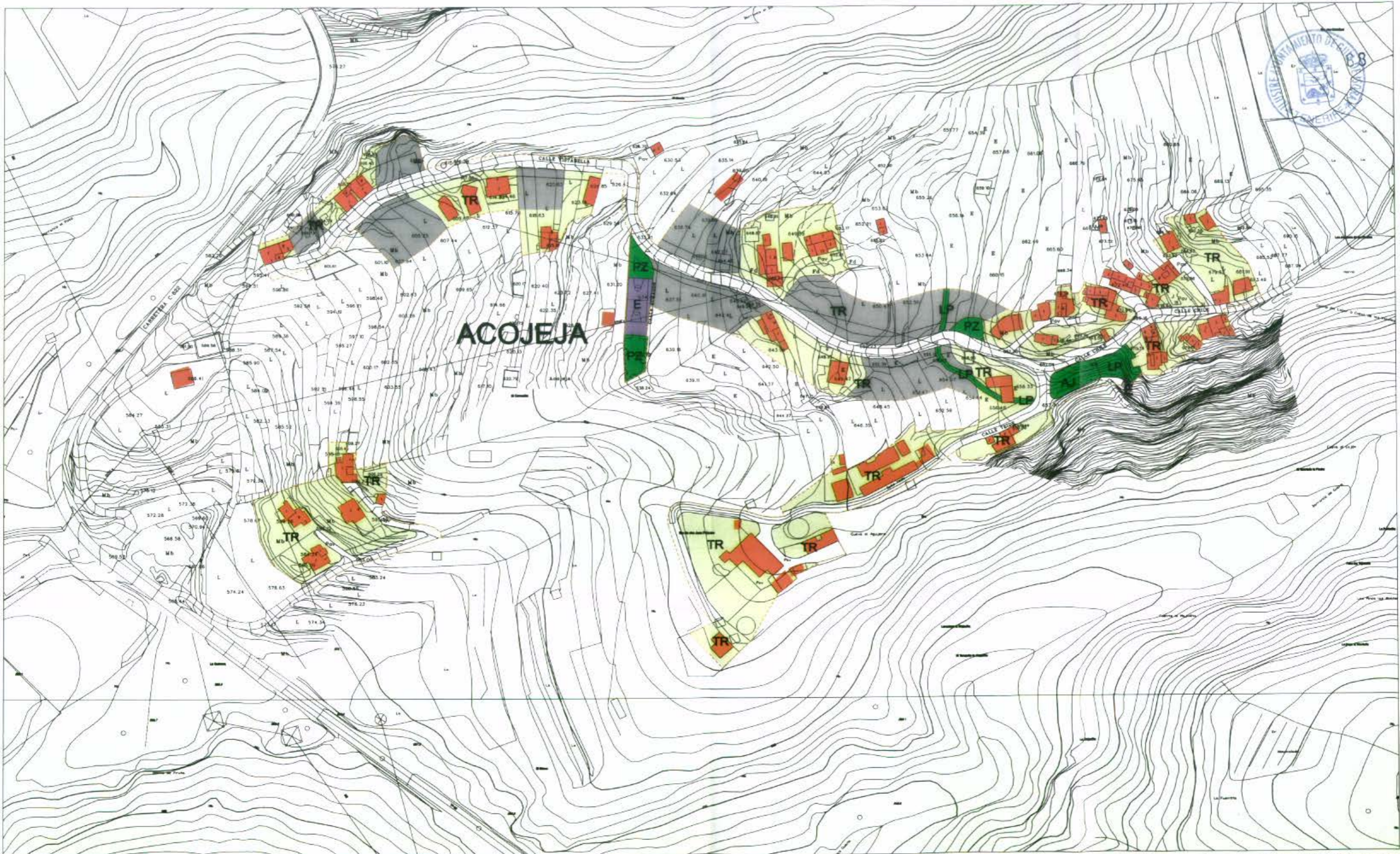
P. G. O. ADAPTACIÓN A LAS DIRECTRICES DE ORDENACIÓN GENERAL Y DEL TURISMO		GUÍA DE ISORA	
ESTADO ACTUAL - ORDENACIÓN		PLANO Nº	0A-5
FONSALÍA		ESCALA	1:2.000
		FECHA	ENERO 2018



ÁMBITOS		ESTADO ACTUAL - ORDENACIÓN		ESTADO ACTUAL - ORDENACIÓN	
	ASENTAMIENTO URBANO		EDIFICACIÓN		ESPACIOS LIBRES
	ALBERGACIÓN		EQUIPAMIENTO		JARDINES PRIVADOS
	TÉRMINO MUNICIPAL		INFRAESTRUCTURAS		PARCELA VACANTE
	ESPACIO NATURAL		TR TRANSICIÓN		PU PARQUE URBANO
			CR CAMINO RURAL		PZ PLAZAS
			E EQUIPAMIENTO		AJ ÁREAS AJORNADAS
			IF INFRAESTRUCTURA		LP ESPACIO LIBRE DE PROTECCIÓN



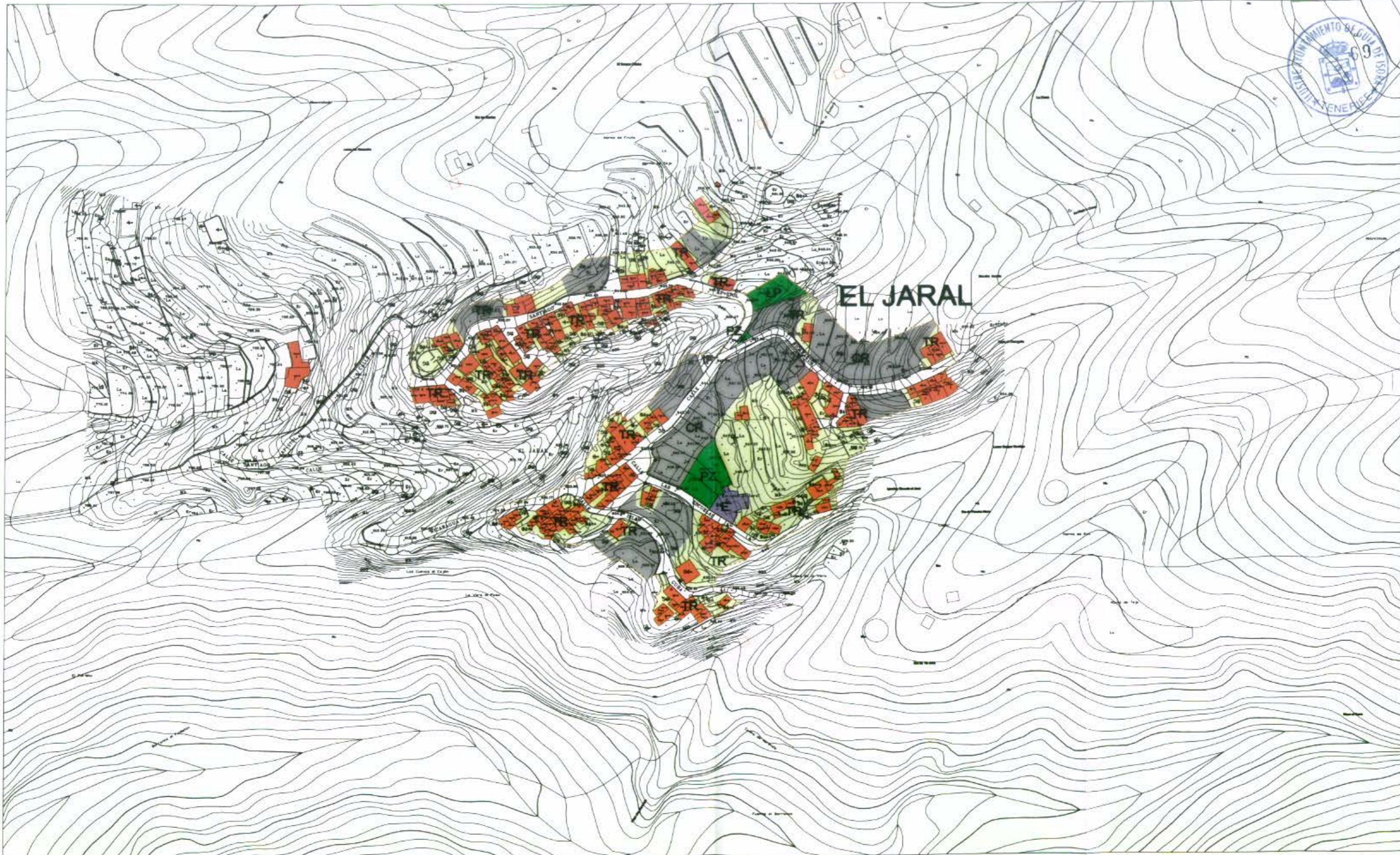
P.G.O. ADAPTACIÓN A LAS DIRECTRICES DE ORDENACIÓN GENERAL Y DEL TURISMO	
GUÍA DE ISORA	
ESTADO ACTUAL - ORDENACIÓN	PLANO Nº 0A-6
EL POZO	ESCALA 1:2.000
	FECHA 06/02/2011



ÁMBITOS		ESTADO ACTUAL - ORDENACIÓN			
	ASENTAMIENTO RURAL		EDIFICACIÓN		SERVICIOS LIBRES
	ALBUFERRA		EQUIPAMIENTO		JARDINES PRIVADOS
	TÉRMINO MUNICIPAL		INFRAESTRUCTURA		PARCELA VACANTE
	ESPACIO NATURAL		TR TURISMO		PU PARCELA URBANA
			CR CAMPO RURAL		PZ PLAZA
			E EQUIPAMIENTO		AJ ÁREA AJORNADA
			IF INFRAESTRUCTURA		LP ESPACIO LIBRE DE PROTECCIÓN



P.G.O. ADAPTACIÓN A LAS DIRECTRICES DE ORDENACIÓN GENERAL Y DEL TURISMO	
GUÍA DE ISORA	
ESTADO ACTUAL - ORDENACIÓN	
ACOJEJA	PLANO Nº OA-7 ESCALA 1:2.000 FECHA 2000/20



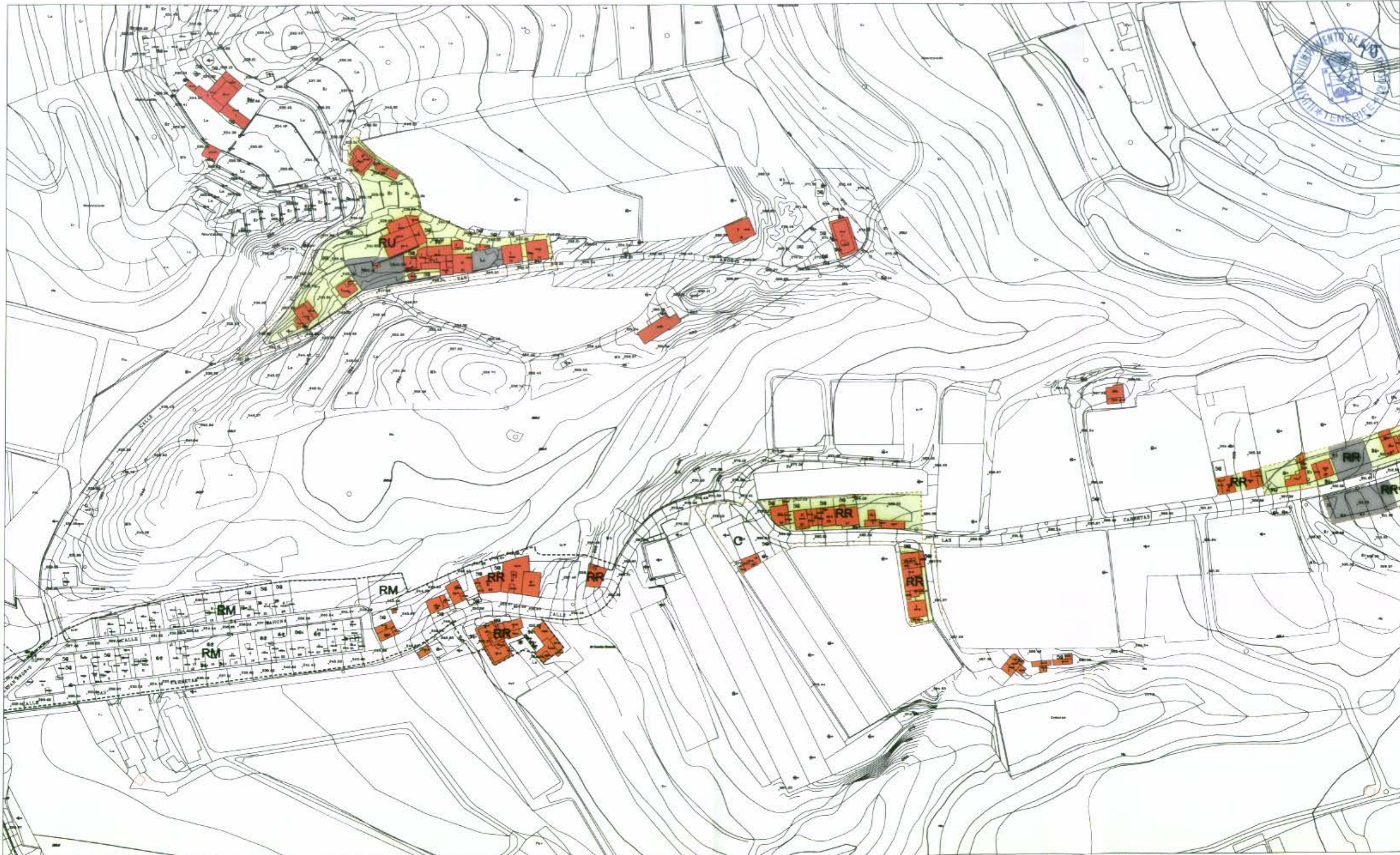
EL JARAL



ÁMBITOS		ESTADO ACTUAL - ORDENACIÓN		ESTADO ACTUAL - ORDENACIÓN		ESTADO ACTUAL - ORDENACIÓN	
-----	AMBIENTADO FLURAL	[Red]	EDIFICACIÓN	[Green]	ESPACIOS LIBRES	TR	TRANSICIÓN
-----	ALIMENTACIÓN	[Purple]	EQUIPAMIENTO	[Light Green]	JARDINES PRIVADOS	CR	CAMBIO RURAL
-----	ESPACIO NATURAL	[White]	INFRAESTRUCTURAS	[Grey]	FINDECA VICINTE	E	EQUIPAMIENTO
-----	TÉRMINO MUNICIPAL	[White]	ESPACIO NATURAL	[White]	ESPACIO LIBRE DE PROTECCIÓN	IF	INFRAESTRUCTURA
-----		[White]		[White]		PU	PÁRQUE URBANO
-----		[White]		[White]		PZ	PLAZAS
-----		[White]		[White]		AJ	ÁREAS ALBERGADAS
-----		[White]		[White]		LP	ESPACIO LIBRE DE PROTECCIÓN



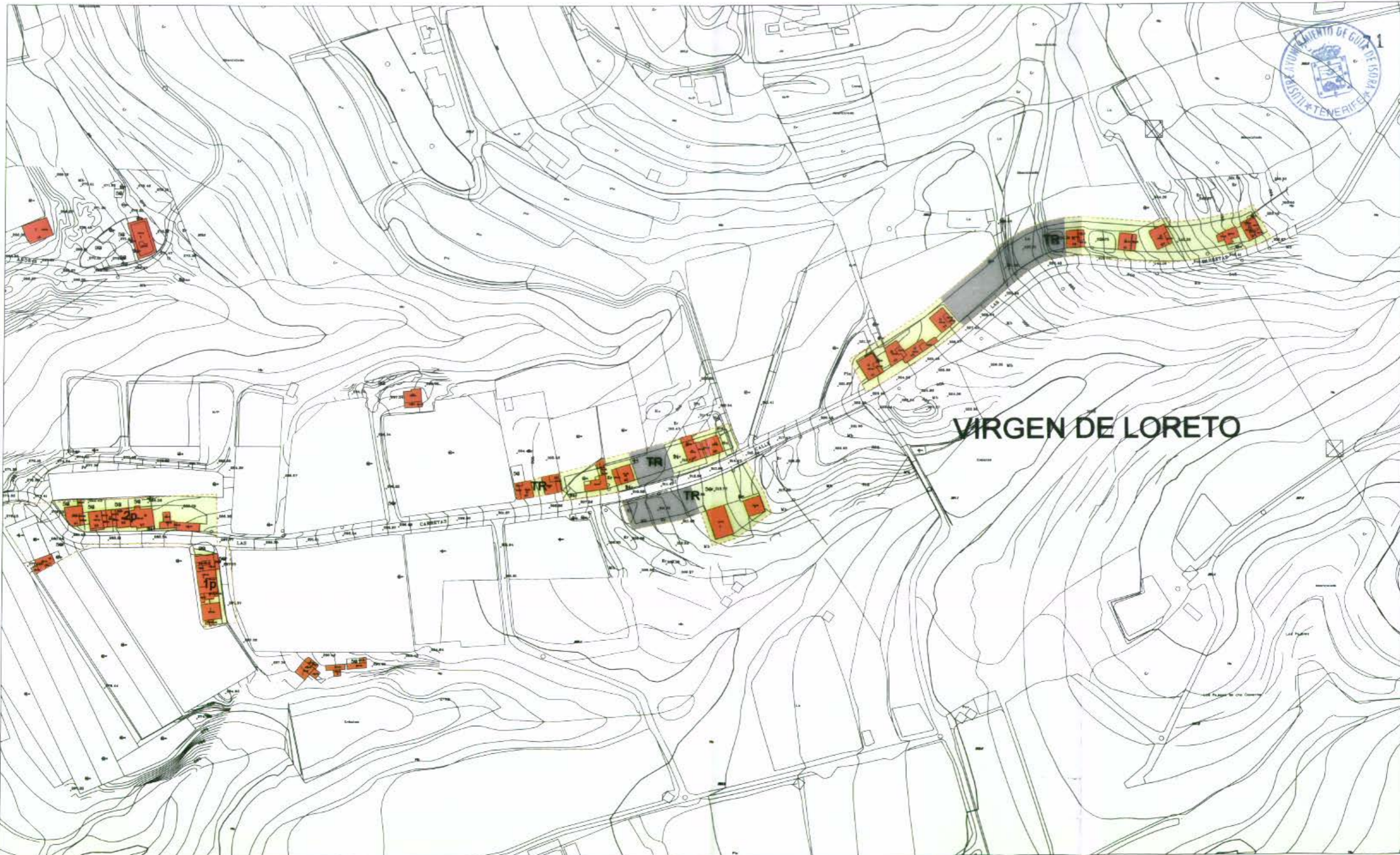
P.G.O. ADAPTACIÓN A LAS DIRECTRICES DE ORDENACIÓN GENERAL Y DEL TURISMO	
GUÍA DE ISORA	
ESTADO ACTUAL - ORDENACIÓN	PLANO Nº: 0A-8
EL JARAL	ESCALA: 1:2.000
	FECHA: 2000



ÁMBITOS		ESTADO ACTUAL - ORDENACIÓN			
---	AMBITO RURAL	■	EDIFICACIÓN	■	ESPACIOS LIBRES
---	ALBUFERRA	■	EQUIPAMIENTO	■	JARDINES PRIVADOS
---	TERMINO MUNICIPAL	■	INFRAESTRUCTURA	■	FINCA VACANTE
---		■	ESPACIO NATURAL	■	
		■	TR TRANSICIÓN	■	PU PARQUE URBANO
		■	CR CAMBIO RURAL	■	PZ PLAZA
		■	E EQUIPAMIENTO	■	AJ ÁREAS AJORNADAS
		■	IF INFRAESTRUCTURA	■	LP ESPACIO LIBRE DE PROFESIÓN



P. G. O. ADAPTACIÓN A LAS DIRECTRICES DE ORDENACIÓN GENERAL Y DEL TURISMO	
GUÍA DE ISORA	
ESTADO ACTUAL - ORDENACIÓN	PLANO Nº 0A-9
VIRGEN DE LORETO	ESCALA 1:2.000
	FECHA ENERO 2010



VIRGEN DE LORETO

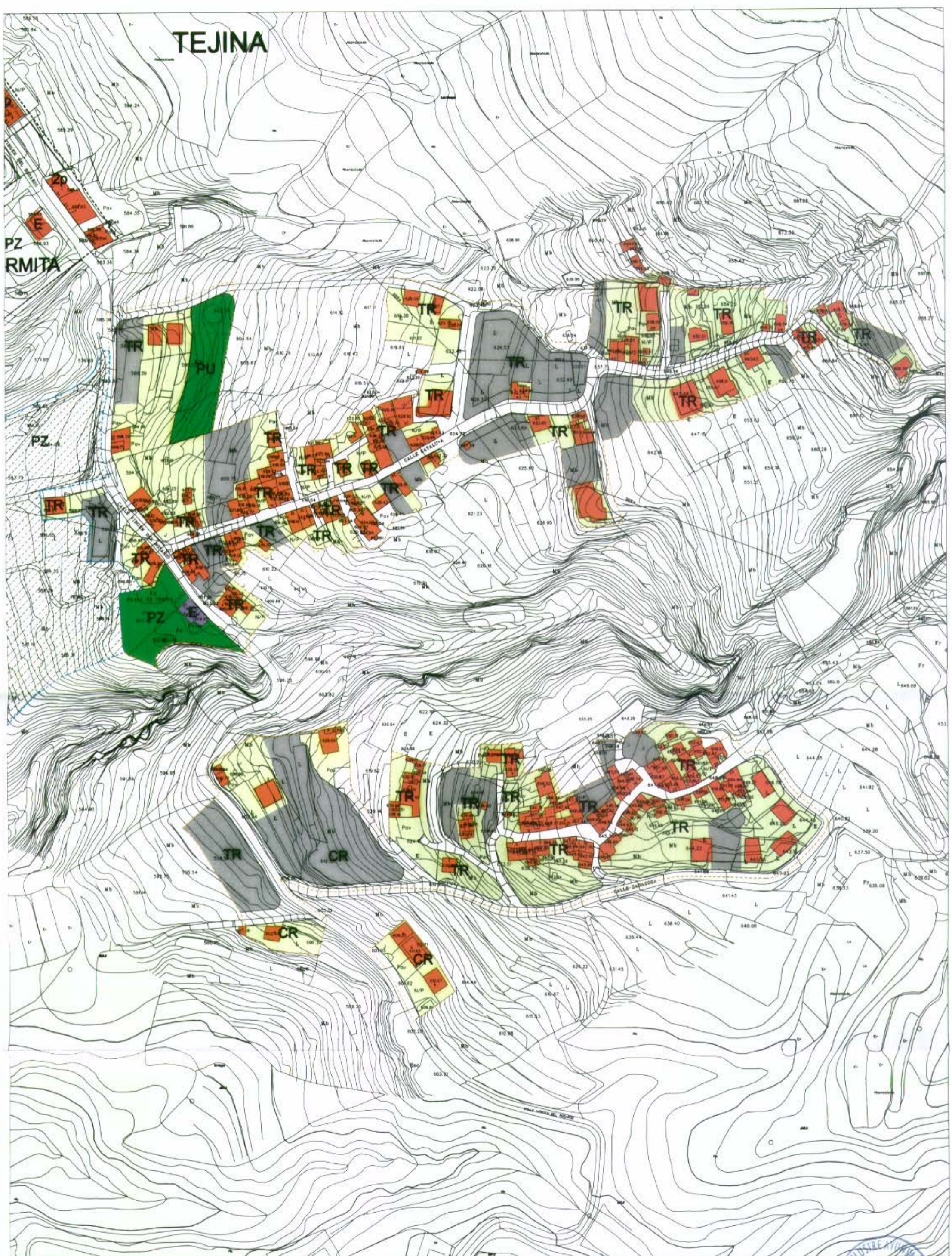


ÁMBITOS		ESTADO ACTUAL - ORDENACIÓN		TR TRANSICIÓN		PU PARQUE URBANO	
---	ASISTENTE RURAL	[Red Box]	EDIFICACIÓN	[Green Box]	ESPACIOS LIBRES	[Blue Box]	PZ PLAZAS
---	ALBUCA	[Purple Box]	EQUIPAMENTOS	[Light Green Box]	JARDINES PRIVADOS	[Orange Box]	AJ ÁREAS AJERADAS
---	TÉRMINO MUNICIPAL	[White Box]	INFRAESTRUCTURA	[Grey Box]	PACELA VACANTE	[Light Blue Box]	LP ESPACIO LIBRE DE PROTECCIÓN
---	ESPACIO NATURAL	[Dark Green Box]	IF INFRAESTRUCTURA	[Light Orange Box]	CR CAMPO RURAL	[Light Purple Box]	E EQUIPAMIENTO



P.G.O. ADAPTACIÓN A LAS DIRECTRICES DE ORDENACIÓN GENERAL Y DEL TURISMO	
GUÍA DE ISORA	
ESTADO ACTUAL - ORDENACIÓN	PLANO Nº: OA-10
VIRGEN DE LORETO	ESCALA: 1:12.000
	FECHA: DICIEMBRE 2019

TEJINA



ÁMBITOS

- ANILAMIENTO RURAL
- ALBUCAÓN

TÉRMINO MUNICIPAL - - - - -

ESTADO ACTUAL - ORDENACIÓN

- EDIFICACIÓN
- ESPAZOS LIBRES
- ESQUIPAMENTOS
- JARDINES PRIVADOS
- INFRAESTRUCTURAS
- PROCELA VICINTE

TR TRANSICIÓN

CR CAMBIO RURAL

E EQUIPAMIENTO

IF INFRAESTRUCTURA

PU PARQUE URBANO

PZ PLAZAS

AJ ÁREAS AJORNADAS

LP ESPACIO LIBRE DE PROTECCIÓN



P.G.O. ADAPTACIÓN A LAS DIRECTRICES DE ORDENACIÓN GENERAL Y DEL TURISMO

GUÍA DE ISORA

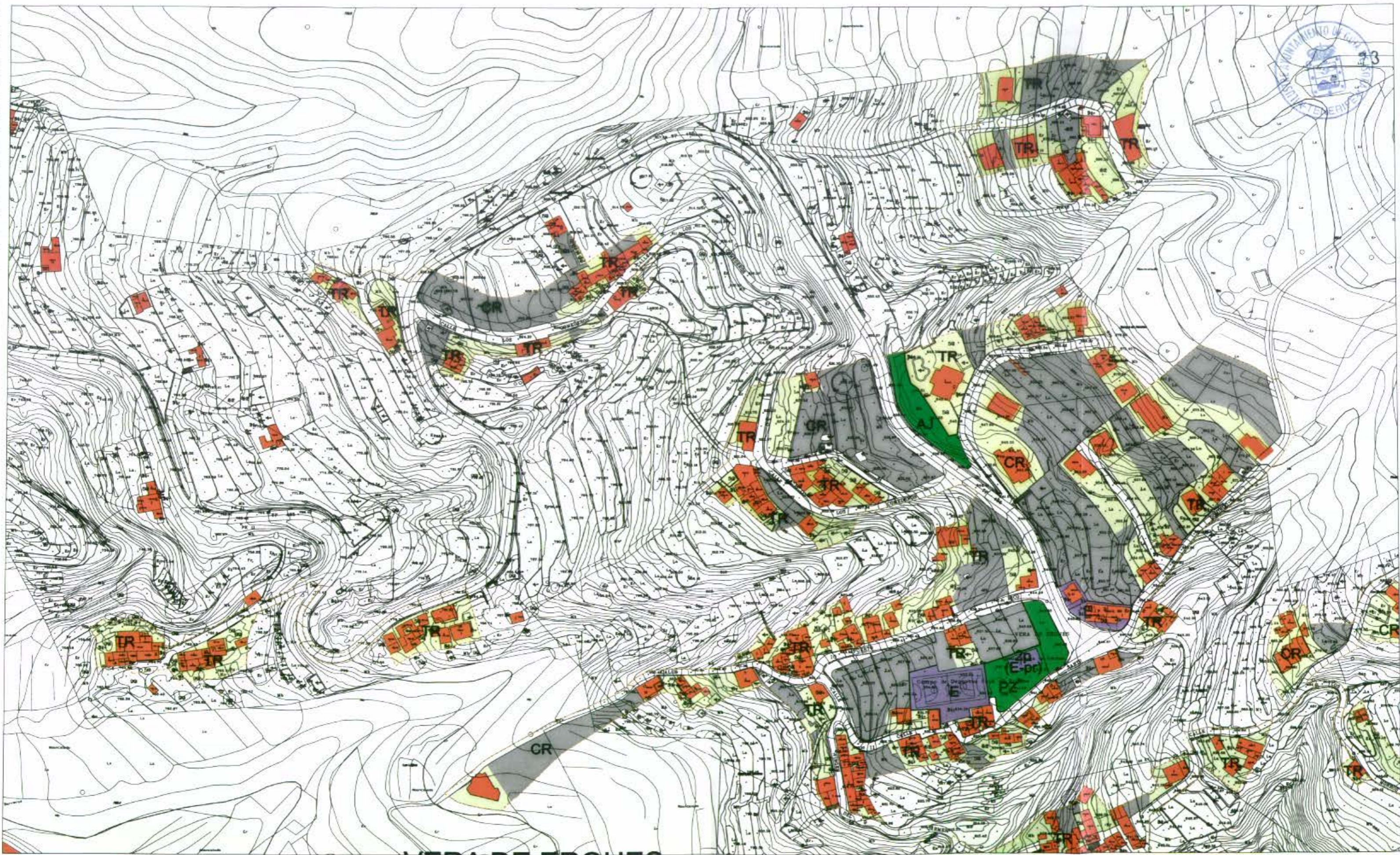
ESTADO ACTUAL - ORDENACIÓN

TEJINA

0A-11

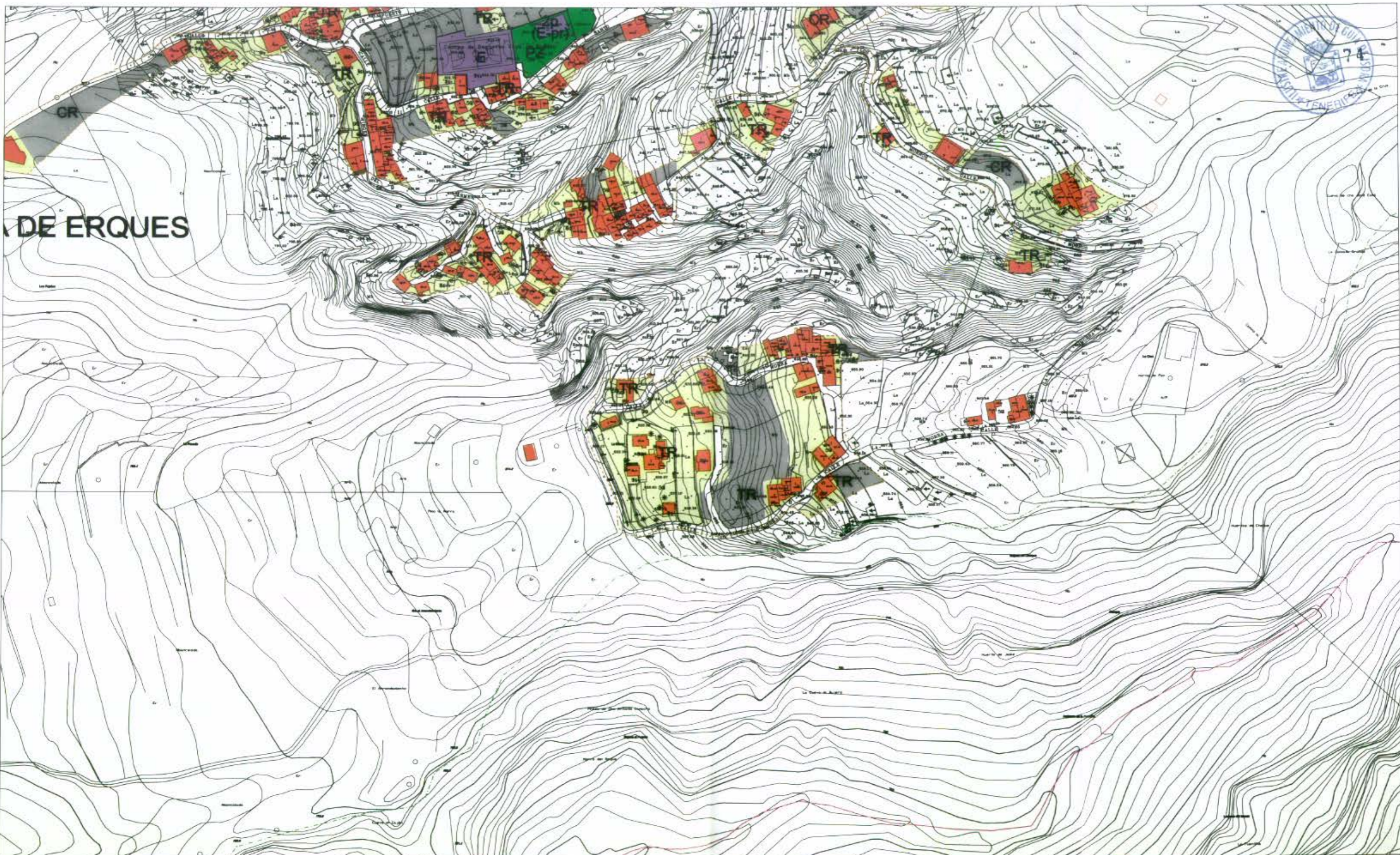
ESCALA: 1:2000

FECHA: SEPT 2010



	ÁMBITOS --- AMBITO RURAL --- ALBUCA --- TÉRMINO MUNICIPAL --- ESPACIO NATURAL	ESTADO ACTUAL - ORDENACIÓN ■ EDIFICACIÓN ■ EQUIPAMIENTO ■ INFRAESTRUCTURAS ■ ESPACIO LIBRE ■ JARDINES PRIVADOS ■ PARCELA VACANTE --- ESPACIO NATURAL	TR TRANSICIÓN CR CAMBIO RURAL E EQUIPAMIENTO IF INFRAESTRUCTURA PU FRANJE URBANO PZ PLAZA AJ ÁREAS AJARDINADAS LP ESPACIO LIBRE DE PROTECCIÓN		P. G. O. ADAPTACIÓN A LAS DIRECTRICES DE ORDENACIÓN GENERAL Y DEL TURISMO GUÍA DE ISORA ESTADO ACTUAL - ORDENACIÓN VERA DE ERQUES	PLANO Nº OA-12 ESCALA 1:2.000 FECHA MARZO 2011
--	--	--	--	--	--	--

VERA DE ERQUES



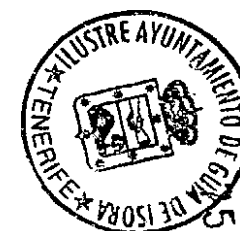
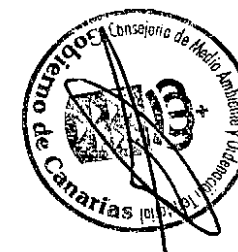
ÁMBITOS		ESTADO ACTUAL - ORDENACIÓN		ESTADO ACTUAL - ORDENACIÓN	
	AMBITO RURAL		EDIFICACIÓN		ESPACIOS LIBRES
	ALINEACIÓN		EQUIPAMIENTO		JARDINES PRIVADOS
	TÉRMINO MUNICIPAL		INFRAESTRUCTURAS		FINDELA VICANTE
	ESPACIO NATURAL		TR TRANSICIÓN		PU PARQUE URBANO
			CR CAMINO RURAL		PZ PLAZA
			E EQUIPAMIENTO		AJ ÁREAS AJERADAS
			IF INFRAESTRUCTURA		LP ESPACIO LIBRE DE PROTECCIÓN

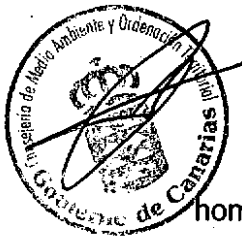


P.G.O. ADAPTACIÓN A LAS DIRECTRICES DE ORDENACIÓN GENERAL Y DEL TURISMO	
GUÍA DE ISORA	
ESTADO ACTUAL - ORDENACIÓN	PLANO Nº 0A-13
VERA DE ERQUES	ESCALA 12,00
	FECHA: 08/02/2016

**COMPARATIVA
ESTADO ACTUAL - ORDENACIÓN**

ÁMBITO	PARCELA TOTAL DE USO RESIDENCIAL	PARCELA DE USO RESIDENCIAL EDIFICADO	PORCENTAJE DE SUELO RESIDENCIAL EDIFICADO	PARCELA DE USO RESIDENCIAL NO EDIFICADO		TOTAL PARCELA DE USO RESIDENCIAL NO EDIFICADO	PORCENTAJE DE SUELO RESIDENCIAL NO EDIFICADO
				TRANSICIÓN RURAL	CAMINO RURAL		
	m ² s	m ² s	%	m ² s	m ² s	m ² s	%
CHIGUERGE	83.464	62.058	74	18.663	2.743	21.406	26
CHIRCHE	43.179	32.138	74	11.041		11.041	26
ARIPE	16.205	11.315	70	4.890		4.890	30
LA CUMBRITA	3.941	3.941	100			0	0
FONSALÍA	7.756	7.420	96		336	336	4
ACOJEJA	34.995	25.172	72	9.823		9.823	28
EL POZO	21.798	15.076	69	6.722		6.722	31
EL JARAL	24.926	17.011	68	3.907	4.008	7.915	32
VIRGEN DE LORETO	19.186	15.264	80	3.922		3.922	20
TEJINA	58.483	39.954	68	14.333	4.196	18.529	32
VERA DE ERQUES	82.596	52.852	64	16.806	12.938	29.744	36
	396.529	282.201	71	90.107	24.221	114.328	29





En el siguiente cuadro se establece en que áreas de regulación homogéneas establecidas por el Plan Insular, en la planimetría realizada a escala 1:25.000, se encuentran los asentamientos rurales:

	ÁREAS DE REGULACIÓN HOMOGÉNEA
Chiguergue	Bosques y Protección Económica 2
Tejina	Protección Económica 2, Barranco y Áreas Urbanas
Virgen de Loreto	Protección Económica 3 y Barranco
Fonsalía	Protección Territorial
La Cumbrita	Protección Económica 3
Chirche	Bosques y Protección Económica 2
Aripe	Protección Económica 2
Acojeja	Protección Económica 2
El Pozo	Protección Económica 1 y Protección Económica 2
El Jaral	Bosques y Protección Económica 2
Vera de Erques	Bosques y Protección Económica 2

Sólo un ámbito del asentamiento rural de Tejina ocupa terrenos incluidos en áreas de regulación homogéneas urbana, y esto es debido a que su trama edificatoria se ha desarrollado a borde de camino, sin que den las condiciones y características para clasificarlo como urbano según la legislación vigente.

Una pequeña parte de los asentamientos rurales de Tejina y Virgen de Loreto, según el cuadro anterior, se sitúa en área de regulación homogéneas de Barrancos delimitadas por el PIOT, esto es debido a la mayor concreción del Plan General, al elaborarse los planos a escala 1:5.000, tal y como se ha argumentado anteriormente, por lo que los asentamientos rurales se han ajustado a la realidad existente y a la topografía.

En el plano de ordenación estructural de clasificación del suelo y en los planos de ordenación pormenorizada de tipologías y usos pormenorizados se delimita el ámbito de los asentamientos, las alineaciones de las parcelas edificables, las tipologías y alturas, usos permitidos por el planeamiento y



trazado de la red viaria. En el artículo 5.2.6 de las normas urbanísticas generales se establece el régimen de los asentamientos rurales, determinándose tanto los usos característicos como los secundarios. En los artículos 5.1.5 y 5.1.6 de las normas urbanísticas generales se determinan las condiciones generales de los usos, la construcción, edificación e instalaciones en suelo rústico.

Las dos tipologías específicas para la edificación en los asentamientos rurales es la de transición / rural y de caminos rurales, donde se promueve el desarrollo de edificación aislada pero salvando la mayor parte de la edificación existente adosada, al mismo tiempo que se resuelve la transición entre la edificación adosada y la aislada con el fin de eliminar las medianeras existentes e imposibilitando nuevas medianeras de más de una planta de altura.

El crecimiento de los asentamientos rurales a borde de camino se produce para incluir los vacíos existentes entre edificaciones y en paralelo al viario, produciendo un mallado de su red viaria. Los tramos cuya pendiente supera el 15% se encuentran actualmente consolidados por la edificación, siendo un porcentaje mínimo los viales que superan este porcentaje, tal y como se comprueba en los planos de ordenación pormenorizada de los asentamientos rurales.

La admisibilidad del uso residencial cumple con las directrices establecidas en el PIOT. La compatibilidad de los usos agrícolas y ganaderos están regulados en la normativa pormenorizada y general de uso de transición rural.

La tipología aplicable a los asentamientos rurales es la de transición rural y de caminos rurales. En algún viario se ha previsto el estrangulamiento donde la edificación existente condiciona tal situación.



A continuación se relacionan los artículos incluidos en el Título IV, Capítulo 7 de las normas urbanísticas de ordenación pormenorizada en donde se regulan los parámetros de la edificación en los asentamientos rurales:

- Artículo 4.7.2: parcela mínima, donde se fija la superficie mínima de parcela, el frente mínimo y el círculo mínimo.

- Artículo 4.7.6: la superficie edificable máxima es de 200 m² construidos por parcela y el artículo 4.7.8 sobre las construcciones auxiliares.

- Se establece en los planos de ordenación pormenorizada la alineación de cada una de las vías y en algunas expresamente el retranqueo, y donde no se establece será de aplicación el artículo 4.7.4 sobre retranqueos.

- Artículo 4.7.4: establece los retranqueos de la edificación.

- El número máximo de construcciones por longitud de caminos no es un parámetro de ordenación, ya que se establecen en los planos de ordenación que permite una mayor concreción en su aplicación que el parámetro propuesto que puede dar lugar a absurdos en su aplicación.

- La altura máxima se establece en 6,50 metros y dos plantas. (artículo 4.7.7). La medición se realiza desde la cara superior del forjado, para la medición de la altura se estará a lo dispuesto en el artículo 4.6.8 en aplicación de lo dispuesto en el artículo 4.7.1 que señala que en la tipología de Transición/Rural o de Caminos Rurales, para todos los aspectos no regulados en los artículos del capítulo séptimo, serán de aplicación las condiciones particulares que regulan la Ciudad Jardín Aislada, salvo en el caso de parcelas situadas entre medianeras a las que se aplicarán las condiciones particulares de las edificaciones Alineadas a Vial en aquello no regulado en este capítulo. En cuanto a la adaptación topográfica, los artículos 4.2.19 y 4.6.7.



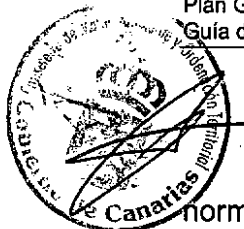
Condiciones de tratamiento de las áreas no edificadas de cada finca (art. 4.7.8). Remitiéndose el tratamiento a los establecido en las normas generales en su artículo 5.1.6 que serán completadas por las Ordenanzas Municipales.

Además, el criterio general de este Plan General ha sido conservar las rasantes actuales de los caminos con el fin de no producir una variación en las condiciones morfológicas de los asentamientos rurales.

De los cuadros de características de la ordenación de los asentamientos rurales incorporados al fichero de ámbitos urbanísticos se establece para cada asentamiento el número de viviendas y superficie. Se adjunta un cuadro resumen en el que se establece la superficie de cada asentamiento, el número de viviendas y la densidad de viviendas por hectárea.

	Superficie m ²	Nº viviendas	Densidad viviendas /Ha
Chiguergue	117.432	180	15,32
Tejina	78.188	134	17,13
Virgen de Loreto	22.202	61	27,47
Fonsalía	10.670	98	91,84
La Cumbrita	17.583	50	28,43
Chirche	61.929	108	17,43
Aripe	27.761	41	14,76
Acojeja	46.478	87	18,71
El Pozo	35.718	54	15,11
El Jaral	31.926	56	17,85
Vera de Erques	108.800	174	15,99

En los asentamientos rurales, la unidad apta para la edificación deberá cumplir con las condición de tengan acceso por vía pavimentada, debiendo estar abiertas al uso público todas las vías que lo circundan, han de contar con suministro de agua potable y energía eléctrica con caudal y potencia suficientes para la edificación, construcción o instalación prevista, evacuación de aguas residuales mediante conexión con las redes generales (artículo 4.2.1.6. de las



normas urbanísticas de ordenación pormenorizada). Para adquirir el derecho al aprovechamiento edificatorio y la licencia para su materialización deberán cumplirse con las obligaciones de cesión de viario y dotaciones públicas y ejecutar o sufragar las obras de urbanización, según el régimen aplicable a los asentamientos rurales.

d) Suelo Rústico de Protección Territorial

El Suelo Rústico de protección territorial cuya localización y características aconsejan vincularlo a la preservación del modelo territorial y de su organización, quedando reservado para tal finalidad.

Con esta última finalidad, en el Plano de Ordenación de clasificación y categorización del suelo, se determinan con esta categoría los siguientes ámbitos:

El entorno del futuro puerto de Fonsalía, que abarca una franja de terreno entre la carretera TF.6237 y la costa, desde el suelo urbano de Salinas de Fonsalía hasta el núcleo de Alcalá, salvo el ámbito del asentamiento rural de Fonsalía, se clasifica como suelo de protección territorial con el fin de reservar dicho suelo, vinculado por su situación al futuro puerto y a la futura definición del alcance y necesidades de la actividad que se genere en torno al mismo, para determinar posteriormente su concreto destino para actividades de especial interés y relevancia. El suelo situado al Sur del sector de suelo urbanizable Villa Canaria. El suelo situado frente al sector de Maguenes. Además, del ámbito situado entre los sectores de La Jaquita y Cueva del Polvo.

El suelo rústico de protección territorial supone el 0,43 % de la superficie total del municipio.



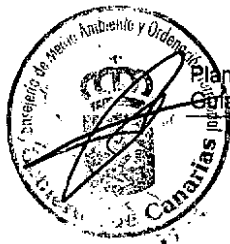
LA PROPUESTA DE CLASIFICACIÓN Y CATEGORIZACIÓN DE SUELO

En los planos de Ordenación O-1.1 y O-1.2 sobre clasificación y categorización del suelo se contiene, en consecuencia con lo anterior, la clasificación del suelo, atendiendo a las citadas clases establecidas legalmente y a las categorías o especificaciones que de cada una de ellas establece el texto legal.

Los ámbitos de suelo urbano y de suelo urbanizable se comentan en el epígrafe correspondiente de esta Memoria que describe el modelo de la estructura general; y, además, su ordenación pormenorizada será descrita más adelante en el apartado respectivo de esta Memoria, como ocurre también con los Asentamientos Rurales.

Este Plan General delimita ámbitos urbanísticos dentro del suelo urbano a los efectos de definir de forma comprensible y sistemática las determinaciones de planeamiento aplicables a terrenos con régimen específico o diferenciable, o con regulación homogénea, bien las relativas a la ordenación pormenorizada o las establecidas para su posterior concreción a través de los pertinentes instrumentos de planeamiento de desarrollo.

Los ámbitos urbanísticos se delimitan en los correspondientes Planos de Ordenación Estructural sobre Clasificación y Categorización del Suelo (O-1.1 y O-1.2); y la división del suelo en ámbito urbanísticos para la ejecución del planeamiento, es decir, la delimitación de áreas de suelo urbano, de unidades de actuación; y de sectores de suelo urbanizable, se representa gráficamente en los respectivos Planos de Ordenación Pormenorizada. La regulación específica de cada ámbito urbanístico se determina en las fichas correspondientes y, en su caso, en los cuadros de características de la ordenación pormenorizada, incluyéndose unas y otras en el Fichero de Ámbitos Urbanísticos del Plan Operativo. Además, deben atenderse a los preceptos de las Normas



Urbanísticas Generales o de las de Ordenación Pormenorizada aplicables a cada caso.

En el Fichero de Ámbitos Urbanísticos se contienen las fichas de cada una de las áreas de suelo urbano consideradas y las de los sectores de suelo urbanizable ordenado y no ordenado, adjuntándose, en su caso, también las fichas correspondientes a las unidades de actuación y las fichas de parámetros y condiciones específicas.

En los cuadros de características se contienen los datos referidos a cada área de suelo urbano, distinguiendo entre el suelo urbano consolidado y el no consolidado incluido en unidades de actuación tanto las de nueva delimitación y las de régimen transitorio. Así mismo, también se contienen los cuadros relativos a los sectores de suelo urbanizable ordenado y no ordenado y los datos referentes al suelo rústico de asentamientos rurales.

Al incorporarse al Fichero dichos cuadros de características, representativos del resultado de la clasificación del suelo realizada y de su ordenación, y al describirse en el epígrafe correspondiente la ordenación estructural de los usos del suelo, se considera innecesario hacer en este apartado una descripción exhaustiva de las distintas áreas, sectores y ámbitos considerados por este Plan General.

A continuación se incluye el cuadro resumen que refleja de forma esquemática el resultado de la clasificación del suelo establecida por este Plan General y el cuadro resumen de la ordenación pormenorizada del suelo urbano, urbanizable sectorizado y asentamientos rurales.



Del siguiente cuadro resumen, debe destacarse el porcentaje de suelo de los espacios naturales protegidos ordenado es de 11,24% y los espacios naturales protegidos no ordenados (37,31 %) y la superficie de suelo rústico considerado de protección ambiental en alguna de sus categorías específicas (19,88 %). Se destina para la actividad agrícola, (intensiva o tradicional) un 24,06 % de la superficie total del municipio.

Además, se clasifica suelo rústico de Protección de Infraestructuras y Equipamientos (2,38%) y de Protección Territorial (0,43 %).

En consecuencia, el suelo existente o comprometido para su transformación urbanística sólo representa el 1,67 % en suelo urbano; el 2,65 % en suelo urbanizable; y el 0,38 % en asentamientos rurales.



CLASIFICACIÓN DEL SUELO

SUELO URBANO		SUPERFICIE		
		m ²	%	
SUELO URBANO CONSOLIDADO (incluido dominio público marítimo-terrestre)		1.987.861	1,36	
SUELO URBANO NO CONSOLIDADO		456.079	0,31	
TOTAL SUELO URBANO		2.443.940	1,67	
SUELO URBANIZABLE		SUPERFICIE	%	
SECTORES ORDENADOS		2.209.296	1,51	
SECTORES NO ORDENADOS		1.671.012	1,14	
TOTAL SUELO URBANIZABLE		3.880.308	2,65	
SUELO RÚSTICO		SUPERFICIE	%	
PROTECCIÓN AMBIENTAL	NATURAL. ESPACIOS NATURALES NO ORDENADOS		54.621.000	37,31
	NATURAL		15.471.000	10,57
	PAISAJÍSTICA -1		12.802.400	8,75
	PAISAJÍSTICA -2		275.548	0,19
	CULTURAL		119.960	0,08
	COSTERA		419.164	0,29
PROTECCIÓN ECONÓMICA	PROTECCIÓN AGRARIA	AGRICOLA INTENSIVO	28.624.500	19,55
		AGRICOLA TRADICIONAL - 1	4.627.710	3,16
		AGRICOLA TRADICIONAL - 2	1.879.200	1,28
	PROTECCIÓN DE INFRAESTRUCTURAS Y EQUIPAMIENTOS	VIARIO	3.164.885	2,16
		OTRAS	427.485	0,29
ASENTAMIENTOS RURALES		558.686	0,38	
PROTECCIÓN TERRITORIAL		626.961	0,43	
TOTAL SUELO RÚSTICO		123.618.499	84,44	
ESPACIOS NATURALES ORDENADOS		16.446.900	11,24	
TOTAL		146.389.647	100	

CUADRO RESUMEN DE LA ORDENACIÓN

ÁMBITOS URBANÍSTICOS	SUPERFICIE	SUPERFICIE	RESIDENCIAL		TURÍSTICO	DOTACIONES		
	SUELO	CONSTRUIDA	Viviendas	Hab.	Plazas	E.LIBRES	DOCENTE	OTROS
	m ² s	m ² c				m ² s	m ² s	m ² s
ÁREAS URBANAS	2.443.940	1.904.130	9.151	29.739	930	301.457	102.377	120.249
SECTORES URBANIZABLES SECTORIZADOS	3.880.308	1.000.409	3.855	12.447	10.828	408.583	37.977	55.105
ASENTAMIENTOS RURALES	558.686	197.263	1.043	3.129		21.545	8.661	14.544
TOTAL	6.882.934	3.101.801	14.049	45.315	11.758	731.584	149.015	189.899





5.- EL MODELO DE ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

5.1.- PREMISAS Y CONDICIONANTES PARA LA ELECCIÓN DEL MODELO

El artículo 32.2. A) del Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias define lo que constituye el contenido propio de la ordenación estructural del Plan General, como *"el conjunto de determinaciones que define el modelo de ocupación y utilización del territorio en la totalidad del término municipal, así como los elementos fundamentales de la organización y el funcionamiento urbano actual y su esquema de futuro"*.

Tras realizar esta definición general de la ordenación estructural, el mismo precepto legal enumera las determinaciones de los Planes Generales que deben estar comprendidas en su ordenación urbanística estructural.

Las primeras de tales determinaciones se refieren al modelo de ocupación del territorio y desarrollo urbano y a la clasificación del suelo, mencionando después las relativas a la calificación del suelo en alguna de las respectivas categorías según su clase; así como otras determinaciones que se irán comentando oportunamente al describir el modelo de estructura general, entre las que se encuentran las relativas a los distintos sistemas generales que conforman los elementos fundamentales de dicha estructura general.

La realidad física y las situaciones jurídico urbanísticas existentes son ya un primer condicionante inevitable para la elección del modelo de la ordenación estructural del territorio del término municipal.



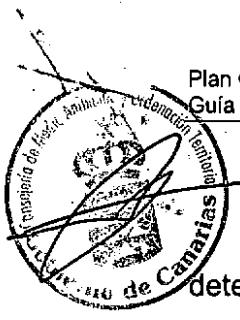
En tal sentido, la clasificación de los núcleos existentes como suelo urbano consolidado; y la clasificación como suelo urbano no consolidado de los terrenos ya considerados como suelo urbano por el planeamiento anterior y aún no completados en su urbanización; o la consideración como suelo urbanizable ordenado de los sectores con planeamiento parcial aprobado, son determinaciones que resultan imperativas a la hora de plantear el modelo de estructura general, en lo que puedan afectar a su definición a través de la ordenación de carácter estructural que se propone.

Tal efecto imperativo proviene, en muchos casos, del planeamiento anterior y de la patrimonialización de derechos urbanísticos adquiridos en base a un régimen de suelo anterior, que suponen ya puntos de partida a los que necesariamente se debe atender para la formulación del modelo de organización del territorio.

Por otro lado, el territorio en sí mismo es también una premisa inevitable para la definición del modelo de ordenación estructural, dadas las características orográficas que se dan en el municipio.

Lo anterior no sólo se produce cuando la topografía se convierte por sí misma en un límite, sino también por la necesidad de atender a los principios básicos sustentadores de la Revisión del planeamiento -ya expuestos anteriormente-, que dan prioridad a la conservación y al sostenimiento de los recursos naturales de los valores naturales, culturales y paisajísticos que posee el territorio, con especial cuidado respecto a la fragilidad del territorio.

Además, el Plan General debe atender imperativamente a la aplicación de la Disposición Transitoria Quinta del Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias, que determina la clasificación y calificación urbanística de los terrenos incluidos en Espacios Naturales Protegidos, hasta la entrada en vigor de los instrumentos correspondientes para su ordenación. Por tanto, como primer paso, se



determinan los límites de dichos Espacios Naturales Protegidos, en referencia a la cartografía del anexo del citado Texto Refundido plasmada en soporte digital. Con ello, aparecen los primeros ámbitos considerados necesariamente como suelo de protección ambiental. Lo mismo sucede con los Espacios Naturales protegidos ordenados.

El mismo efecto de plasmación inmediata produce la aplicación de determinadas legislaciones sectoriales, como la legislación canaria de carreteras en cuanto a la definición del viario de carácter estructural. Por remisión legal, respecto a tales elementos del Sistema General Viario, también se debe tener en cuenta lo que se determine en los instrumentos de ordenación territorial o en los proyectos específicos aprobados por las Administraciones competentes, tanto sobre las vías existentes como sobre aquellas actuaciones previstas. Lo anterior implica las correspondientes clasificaciones de suelo rústico de protección de infraestructuras, en aplicación de lo dispuesto en la legislación urbanística.

Determinaciones derivadas de la aplicación de la legislación de Costas en cuanto al dominio público marítimo terrestre no clasificado anteriormente como suelo urbano o como Espacio Natural protegido, apareciendo así en el litoral los correspondientes ámbitos o límites resultantes de lo anterior.

En cualquiera de los casos anteriores, se ha procedido también a analizar los terrenos del entorno, con el fin de adoptar las decisiones oportunas sobre la necesidad de ampliar la protección a los terrenos colindantes, cuando resulta necesario preservar los valores paisajísticos, naturales o culturales de los mismos.

Por otro lado, también resulta una consideración necesaria para la determinación del modelo de estructura general, la protección de los espacios vinculados a valores arqueológicos y etnográficos.



Aun así, se ha contado con la información proveniente de las incoaciones de los expedientes y declaraciones de los Bienes de Interés Cultural.

Además, a través de los trabajos de campo, tomas de datos, estudios del medio físico y análisis de los vuelos aéreos, se han podido constatar y definir los elementos del territorio cuyos valores deben ser igualmente protegidos desde el planeamiento general del municipio. En definitiva, los valores naturales, paisajísticos y culturales del territorio -tal y como se pone de manifiesto en los principios y objetivos generales expresados en el epígrafe anterior- constituyen sin duda otra premisa obligada en la definición de la estructura general propuesta, no sólo respecto a los Espacios Naturales declarados legalmente sino también por derivarse de la calidad para la conservación.

La entrada en vigor de las Ley 19/2003, de 14 de abril, por la que se aprueban las Directrices de Ordenación General y las Directrices de Ordenación del Turismo de Canarias hace necesario la inclusión de sus determinaciones, así como las del Plan Territorial Especial de Ordenación Turística Insular de Tenerife.

Por último, otro elemento que incide de forma vinculante en la conformación del modelo de la estructura general es la existencia o previsión de sistemas generales de carácter territorial y de relevancia insular, que vienen predeterminados por las decisiones o, en su caso, las indefiniciones, de las Administraciones insular y autonómica.

Con todo ello, la elección y definición del modelo de ordenación estructural del municipio de Guía de Isora está condicionada por la propia realidad existente o prevista, tanto territorial, ambiental, legal, jurídica, urbanística y económica. Sin embargo, al analizar las alternativas de elección aparecen posibilidades ciertas de reconducir procesos, realizar matizaciones, introducir opciones de planeamiento o generar actitudes positivas de gestión, como se puede apreciar en las propuestas que se realizan más adelante.



5.2. ELEMENTOS DE LA ESTRUCTURA GENERAL

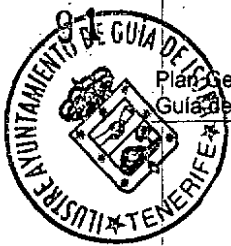
La primera de las determinaciones de ordenación estructural señalada en la legislación urbanística canaria es la referida al modelo de ocupación del territorio y desarrollo urbano, mencionando después las relativas a la clasificación del suelo y calificación del suelo en alguna de las respectivas categorías; así como otras determinaciones, entre las que se encuentran las relativas a los distintos sistemas generales.

En los Planos de Ordenación que reflejan la Estructura General se determina el uso característico o global al que se destinan los terrenos de las diferentes ámbitos, áreas o sectores, con independencia de la clase de suelo concreta –aunque exista una cierta conveniente relación–, así como los suelos de protección ambiental y los Sistemas Territoriales y Municipales.

Según su relevancia en el territorio, los Sistemas Generales de Espacios Libres Públicos, Dotaciones Públicas y Equipamientos de alcance estructural se dividen en lo siguientes niveles:

- Sistemas Territoriales, cuando su incidencia en la ordenación del territorio es de carácter comarcal o insular.
- Sistemas Municipales y Locales, cuando su incidencia se circunscribe al término municipal o a una zona del mismo respectivamente.

Los Sistemas Territoriales y Municipales definidos por el Plan General forman parte del modelo de ordenación estructural, por lo que el Plano de Ordenación de Estructura General se recogen los elementos que conforma tales sistemas. Además, en estos planos se plasman los usos dotacionales, de equipamientos, de espacios libres públicos y de infraestructuras que se consideran sistemas de carácter estructural para la organización y el funcionamiento urbano actual y futuro.



5.3.- USO RESIDENCIAL

5.3.1 SÍNTESIS DE LOS CRITERIOS GENERALES

En este epígrafe se hará referencia a los objetivos generales relacionados con el desarrollo residencial en el municipio y al modelo de organización territorial de dicho uso. Asimismo, en el último epígrafe de esta Memoria se realiza una descripción genérica de los principales aspectos de la ordenación pormenorizada de las áreas de suelo urbano, de los sectores de suelo urbanizable y de los asentamientos rurales.

La estructura general del uso residencial, tanto de carácter urbano como rural, es consecuente con los objetivos estratégicos y generales señalados en el epígrafe correspondiente de esta Memoria, reflejando por un lado los núcleos existentes y los suelos en proceso de acoger tales usos, y por otro, concibiendo una articulación de nuevos desarrollos residenciales basada en las necesidades previsibles y en aplicación de los criterios que se plantean en este Plan General.

Entre dichos criterios pueden señalarse los que presentan una relevancia que incide en la formulación de la estructura general de los desarrollos residenciales, que básicamente son aquellos que persiguen la consolidación de los principales núcleos existentes y su ampliación, posibilitando la puesta en el mercado de suelo capaz de acoger la demanda de viviendas. Al propio tiempo, los nuevos crecimientos deberán coadyuvar a mejorar las dotaciones existentes en la actualidad.

Los desarrollos residenciales han de concebirse desde un doble aspecto:

- Como completamiento de los núcleos existentes, atendiendo a su expansión ponderada.



- Como promoción estratégica de piezas de suelo y operaciones públicas de viviendas, aprovechando además la capacidad de la promoción privada, preferentemente en donde exista una demanda inmediata de viviendas.

EL USO RESIDENCIAL, RESIDENCIAL TURÍSTICO Y RESIDENCIAL RURAL

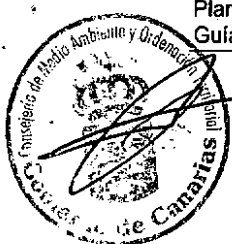
La estructura general del uso residencial queda definida conforme al siguiente esquema:

- Los principales núcleos urbanos residenciales de medianías quedan situados por encima de la futura autopista del Anillo Insular, y se ubican en línea a través de la antigua carretera general. Estos núcleos son, en sentido de Sur a Norte: Tejina, Guía de Isora y Chío, en los que se encuentran clasificados, colindante con el suelo urbano, los respectivos sectores de suelo urbanizable de uso residencial para acoger el crecimiento previsible de cada uno de ellos.
- Como núcleo urbano residencial de situación intermedia en el término municipal se encuentran los suelos urbanos de Piedra Hincada y Agua Dulce. Esta área residencial se potenciará con el desarrollo del sector de suelo urbanizable no ordenado Los Álamos, situado entre ambos núcleos y que vendrá a producir la continuidad en la trama urbana del área, terminando de consolidarla como uno de los principales núcleos residenciales. En tal sentido, y dada su situación respecto a los sistemas viarios, el área está llamada en principio a acoger la nueva población que se residencie en el municipio a partir de la generación de empleo que supondrá el nuevo Puerto de Fonsalía, de forma indirecta, y los nuevos desarrollos turísticos previstos. Además, en este ámbito debe nombrarse el suelo urbano de Abama.



- Los núcleos urbanos residenciales en la zona del litoral son los siguientes, en sentido Sur a Norte: el que conforman las áreas de suelo urbano de Playa San Juan, Salinas de Fonsalía, Costa Calma, Alcalá, Cueva del Polvo. Para el área residencial Cueva del Polvo se ha previsto el sector de suelo urbanizable residencial Villa Canaria para acoger el crecimiento previsible, que terminará de conformar y consolidar el área urbana en dicha zona.
- En la zona del litoral, junto a los principales núcleos residenciales, se sitúan los suelos con destino residencial-turístico cuyo grado de ejecución obliga a reconocerlos con tal uso característico de carácter mixto dada la similar implantación de uno y otro. Estas áreas son, el Varadero – Punta Negra (junto a Cueva del Polvo – Villa Canaria). El Plan Territorial Especial de Ordenación Turística Insular de Tenerife las define como ámbitos con destino mixto. (Áreas incluidas en Playa La Arena 4).
- El uso residencial rural se determina a través del reconocimiento de los asentamientos rurales existentes, donde se reconoce el uso residencial vinculado al medio rural. Los asentamientos rurales que conforman la distribución espacial del uso residencial rural, son los siguientes: Chiguergue, entorno de Tejina, Fonsalía, Alcalá, La Cumbrita, Chirche, Aripe, Acoteja, El Pozo, El Jaral y lo asentamientos existentes en el entorno de Piedra Hincada (Virgen de Loreto).

De todo lo anterior se desprende que la estructura general de la implantación del uso residencial se plantea con relación a los núcleos existentes, resultando una distribución espacial racional y ponderada que determina una línea de núcleos de medianías y otra línea en el ámbito del litoral, además del área intermedia de Piedra Hincada y Agua Dulce, resultando coherente con los nuevos sistemas generales viarios previstos.



Los desarrollos residenciales, a través de la clasificación de sectores de suelo urbanizable con tal destino, se delimitan con el fin de crear el suelo necesario para acoger la demanda previsible de uso residencial en un amplio horizonte temporal que se ha determinado en 10 años, y a partir de las previsiones e hipótesis de proyección poblacional que se han estudiado.

Los sectores de suelo urbanizable se proponen sobre terrenos colindantes con suelo actualmente clasificado como urbano, cumpliendo así uno de los requisitos establecidos por el Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y Espacios Naturales de Canarias. Estos sectores ya provienen del planeamiento que se adapta y no modifican la ordenación estructural.

Se ha elaborado un cuadro resumen con los datos facilitados por el Instituto Canario de Estadística (ISTAC) en el que se establece la superficie edificada en los diez años anteriores en el municipio, entre 1999 y 2008.

Año	Edificación residencial m ² c	Edificación no residencial m ² c	Total superficie construida m ² c
1999	53.753	298	54.051
2000	37.741	3.095	40.836
2001	3.857	36.130	39.987
2002	43.166	9.668	52.834
2003	154.846	829	155.675
2004	28.053	3.379	31.432
2005	136.370	147	59.670
2006	35.952	18.863	54.815
2007	31.116	3.484	34.600
2008	15.834	475	16.309
		Total	540.209



HIPÓTESIS DE PROYECCIÓN POBLACIONAL

El Instituto Canario de Estadística ha establecido para los municipios del archipiélago canario una proyección poblacional hasta el año 2011, fijando para el municipio de Guía de Isora una población de 12.177 habitantes. No obstante, dicha proyección, ha resultado superada, pues ya en diciembre de 2000 la población del municipio ha alcanzado 15.916 habitantes, según el Padrón Municipal de Habitantes a fecha 31 de diciembre.

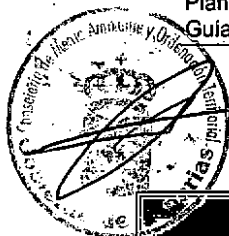
Dado lo anterior y a fin de calcular de manera aproximada la proyección poblacional del municipio de Guía de Isora hasta el año 2019, utilizaremos la última tendencia conocida por los datos obtenidos del Padrón Municipal de Habitantes entre el período 2000-2009.

A continuación se muestra un cuadro que recoge los datos aportados por el Ayuntamiento de Guía de Isora que refleja la población del municipio entre dicho período de tiempo.

POBLACIÓN MUNICIPAL (2000-2009)									
AÑOS									
2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009
15.916	16.764	17.621	18.372	18.849	19.588	19.320	19.261	20.536	21.285

Fuente: Ayuntamiento de Guía de Isora

Del cuadro anterior se desprende que entre los años 2000-2009 se ha producido un crecimiento medio anual de la población de 597 habitantes. Partiendo de este dato, la proyección poblacional previsible hasta el año 2019 es la que se contiene en el cuadro que se aporta a continuación.



HIPÓTESIS DE PROYECCIÓN POBLACIONAL AL AÑO 2019										
Años	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Nº habitante	21.88	22.47	23.076	23.673	24.270	24.867	25.464	26.061	26.658	27.255
S	2	9								

La ordenación propuesta en este Plan General, para una hipotética situación según las ponderaciones realizadas sobre la total y absoluta colmatación, supone una población residente de 45.315 habitantes. A continuación se explican los parámetros utilizados para realizar tal previsión de habitantes.

a) En el suelo urbano consolidado y no consolidado se utilizan los siguientes parámetros por vivienda:

TIPOLOGÍA	SUPERFICIE	Nº HABITANTES/VDA
Alineada a vial con 1 planta ¹	150 m ² c	3,25 habitantes ²
Alineada a vial con 2 plantas ¹	133 m ² c	3,25 habitantes ²
Alineada a vial con 3 plantas ¹	120 m ² c	3,25 habitantes ²
Alineada a vial con 4/5 plantas	100 m ² c	3,25 habitantes ²
Ciudad Jardín grado 1	500 m ² s	3,25 habitantes ²
Ciudad Jardín grado 2	250 m ² s	3,25 habitantes ²
Ciudad Jardín grado 3	200 m ² s	3,25 habitantes ²
Transición rural	250 m ² s	3,25 habitantes ²
Abierta	120 m ² c	3,25 habitantes ²

1.- En la edificación alineada a vial para el cálculo de la superficie construida no se ha considerado la existencia de patios de ventilación, dada la heterogeneidad de los diferentes supuestos (existencia o no de patios de manzanas, fondo y ancho de la parcelas..)

2.- El número de habitantes de 3,25 habitantes es superior a la media de las viviendas existentes en 2001 (14.982 habitantes y 5.385 viviendas)



En el suelo urbanizable ordenado y no ordenado se ha utilizado el parámetro de 3,25 habitantes por vivienda

- c) En los asentamientos rurales, se ha utilizado el parámetro de 3 habitantes por vivienda.
- d) En la tipología de Transición Rural se ha considerado una parcela tipo de 400 m² y una superficie edificable de 200 m²c.
- e) En la tipología de Camino Rural se ha considerado una parcela tipo de 1.000 m² y una superficie edificable de 200 m²c.

Como ya se indicó de esta ordenación propuesta en este Plan General, para una hipotética situación según las ponderaciones realizadas sobre la total y absoluta colmatación, supone una población residente de 45.315 habitantes.

En diez años se prevé que el grado de colmatación de la edificación prevista en la ordenación sea del 50%. Entre las causas que justifican una no colmatación del 100% se pueden citar las siguientes:

- No tramitación o retraso en la tramitación del planeamiento de desarrollo, desarrollo de la gestión y proyectos de urbanización.
- Demora en la ejecución de la urbanización, y por lo tanto, que las parcelas no tengan la condición de solar.
- Parcelas no edificadas por diferentes razones, principalmente en los suelos urbanos consolidados, no consolidados de régimen transitorio y asentamientos rurales.
- Parcelas edificadas sin agotar la edificabilidad permitida, igualmente importante en los suelos urbanos consolidados y asentamientos rurales.



Aplicando el parámetro del 50% sobre el grado de colmatación total (45.315 habitantes) tendríamos una superficie edificable que podría acoger a 22.657 habitantes.

Esta cifra de 22.657 habitantes es inferior a la previsión de crecimiento para el año 2.019 (27.255 habitantes). Por lo cual, se considera que la ordenación establecida es coherente con el crecimiento de la población previsible.

5.3.3. CUMPLIMIENTO DE LAS RESERVAS PARA ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS, DOTACIONES Y EQUIPAMIENTOS

El artículo 36.1 del Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias establece que en el suelo urbano no consolidado y en sectores de suelo urbanizable con destino residencial se debe realizar la reserva mínima de 40 metros cuadrados de suelo destinado a espacios libres públicos, dotaciones y equipamientos por cada cien metros de edificación; de esa reserva, al menos el 50 por ciento corresponderá a los espacios libres públicos.

El mismo artículo en su letra b y c establece que para los suelos con destino turístico, se debe realizar una reserva mínima de 50 metros cuadrados de suelo por cada 100 metros cuadrados de edificación, destinada a espacios libres públicos, dotaciones y equipamientos, de los cuales al menos 30 metros cuadrados por cada 100 de edificación se destinarán a espacios libres públicos y como máximo siete metros cuadrados por cada 100 de edificación a dotaciones y para los suelos con destino industrial o dedicado a actividades del sector económico terciario, sobre la superficie total, se deberá reservar para espacios libres públicos al menos el 10%, para dotaciones al menos un 1% y a equipamientos al menos el 3%.



Con el fin de poder justificar el cumplimiento por este Plan General de las anteriores determinaciones en el suelo residencial es necesario hacer un análisis de las unidades de actuación delimitadas en el suelo urbano no consolidado, al distinguirse entre las unidades de régimen transitorio, que son aquellas que proceden del planeamiento anterior y que se encuentra en desarrollo la gestión o ejecución de las mismas y las unidades de actuación ya delimitadas por el planeamiento anterior pero no desarrolladas.

Las unidades de actuación, Instituto, Santa Teresa, Alcalá 2 y El Lomo son las que el Plan General denomina expresamente de régimen transitorio, por lo que no es necesario justificar la exigencia del citado artículo 36.3, al encontrarse, como ya se indicó, en trámite o en ejecución.

El citado artículo 36.1 admite que, en los ámbitos de suelo urbano no consolidado de escasa entidad, podrá minorarse la reserva mínima de 40 metros cuadrados de suelo destinados a espacios libres públicos, dotaciones y equipamientos por cada cien metros de edificación, en atención a la dificultad o imposibilidad de la materialización de las operaciones de cesión. En este supuesto se encuentran las unidades de actuación La Era 1, La Era 2, Los Hoyos 2, La Sabina, La Milagrosa y La Ermita

Estas unidades de actuación cuentan con una superficie inferior a 15.000 m², caracterizadas por una propiedad fragmentada y su objetivo es el de completar los pequeños vacíos existentes en las tramas urbanas y establecer la ordenación, vinculando su ordenación con el viario, garantizando, de este modo, la cesión de dichos viarios y no obtener dotaciones, sino intentar garantizar un equilibrio de aprovechamiento entre dichas unidades de actuación.

A continuación se incluye un cuadro donde se refleja la superficie edificable (m²c), la superficie necesaria de reserva de 40 metros cuadrados de suelo destinado a espacios libres y dotaciones, por cada 100 m² de edificación (40m²s/100 m²c), la superficie que reserva la unidad o sector para espacios



libres y dotaciones (m²s EL y D) y la superficie destinada por la unidad o sector para espacios libres (m²s EL) de las unidades de actuación y los sectores de suelo urbanizable residencial con el fin de comprobar que cumplen con lo establecido en el artículo 36.1.a

UNIDAD DE ACTUACIÓN	m ² c	Art. 36.1	Unidad de Actuación	
		40m ² s/100 m ² c	m ² s EL y D	m ² s EL
Los Hoyos 1	5.593	2.237,20	2.682	2.682
Los Hoyos 3	9.125	3.650,00	5.799	5.799
Chigora	15.334	6.133,60	7.485	4.076
La Gardenia	4.487	1.794,80	2.218	1.999
Virgen del Rosario	3.065	1.226	1.462	1.462
Agua Dulce	14.618	5.847	6.229	3.337
Playa San Juan	2.928	1.171,20	2.032	2.032
La Chiquita	4.506	1.802,40	3.904	2.683

SECTOR	m ² c	Art. 36.1	Sector	
		40m ² s/100 m ² c	M ² s EL, D y E	M ² s EL
Casco de Guía	59.347	23.739	23.739	11.870
Chío	58.123	23.249	23.249	11.624
Tejina	43.751	17.500	17.500	8.750
Los Álamos	110.209	44.084	44.084	22.042

Para los suelos con destino turístico, se incluye un cuadro donde se refleja la superficie edificable (m²c), la superficie necesaria de reserva de 50 metros cuadrados de suelo destinado a espacios libres y dotaciones, por cada 100 m² de edificación (50m²s/100 m²c), la superficie que reserva la unidad o sector para espacios libres, dotaciones y equipamientos (m²s EL, D, E) y la superficie destinada por la unidad o sector para espacios libres (m²s EL) de los sectores de suelo urbanizable con el fin de comprobar que cumplen con lo establecido en el artículo 36.1.b



SECTOR	m ² c	Art. 36.1		
		50m ² s/100 m ² c	Sector	
			m ² s EL, D. E	m ² s EL
Costa San Juan	69.453	34.726	34.727	20.836
Cueva del Polvo	31.200	15.600	15.600	9.360
Maguenes	82.932	41.466	41.466	24.880

Para los suelos con destino industrial, sobre la superficie total, se deberá reservar para espacios libres públicos al menos el 10%, para dotaciones al menos un 1% y a equipamientos al menos el 3%.

A continuación se incluye un cuadro donde se refleja la superficie de suelo (m²s), la superficie necesaria de reserva del 10% para espacios libres y la del 4% para dotaciones y equipamientos y la superficie que reserva la unidad de actuación para espacios libres, dotaciones y equipamientos (m²s EL, D y E) con el fin de comprobar que cumplen con lo establecido en el artículo 36.1.c.

UNIDAD DE ACTUACIÓN	m ² s	Art. 36.1		Unidad de Actuación	
		(m ² s) EL	(m ² s) D y E	(m ² s) EL	(m ² s) D y E
Industrial Chío	19.458	1.945	778	2.878	778
Industrial Playa S. Juan	12.511	1.251	500	1.505	507
Industrial Guía	34.742	3.474	1.389	3.571	1.895

En el epígrafe 4.1 se justificó el cumplimiento de los estándares sobre espacios libres, dotaciones y equipamientos en los asentamientos rurales, por lo que nos remitimos a lo allí expresado.

5.3.4. DETERMINACIÓN DE VIVIENDAS PROTEGIDAS

El artículo 10.1 b del Real Decreto Legislativo 2/2008, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo, establece la necesidad de los instrumentos de ordenación de destinar suelo en las actuaciones de



urbanización que permita desarrollar, como mínimo, el 30% de la edificabilidad residencial prevista como viviendas sujetas a un régimen de protección pública.

En este sentido, el Plan General determina que un porcentaje de la edificabilidad de cada sector de suelo urbanizable será destinada a viviendas protegidas.

En los siguientes cuadros se calcula la adscripción de viviendas protegidas que destina cada sector de suelo urbanizable no ordenado y ordenado y en suelo urbano no consolidado no de régimen transitorio. Para establecer la superficie edificable de uso residencial se le ha deducido a la superficie edificable total la destinada a uso comercial o terciario.

Sectores No ordenados	Sup. Edificable Residencial (m ² c)	Sup. Edificable VP (m ² c)	%
Casco de Guía	53.412	22.255	41,67
Chío	55.217	21.796	39,47
Tejina	39.375	16.407	41,66
Los Alamos	104.698	44.084	42,10
Total	252.702	104.542	41,37

Sectores Ordenados	Sup. Edificable Residencial (m ² c)	Sup. Edificable VP (m ² c)	%
Las Veredas	18.437	3.788	20,54
Las Higuieritas	27.802	10.709	38,52
Alcalá	23.432	11.576	49,40
Méjico - Nicaragua	16.598	0	0
Villa Canaria	30.407	6.920	22,75
Total	116.676	32.993	28,27



103



A continuación se determina el porcentaje de viviendas destinadas a viviendas protegidas en suelo urbano no consolidado no de régimen transitorio.

Ámbito	Sup. Edificable Residencial (m ² c)	Sup. Edificable VP (m ² c)	%
Guía de Isora	29.818	0	0
Chío	23.755	3.074	12,94
Tejina	9.905	1.895	19,13
Playa San Juan	2.928	0	0
Agua Dulce	14.618	0	0
La Chiquita	4.506	0	0
Total	85.530	4.969	5,80

Del siguiente cuadro resumen se comprueba que el 31,32 % de la edificabilidad residencial de los suelos considerados se destina a viviendas protegidas.

Ámbito	Sup. Edificable Total residencial (m ² c)	Sup. Edificable VP (m ² c)	%
Suelo urbanizable no ordenado	252.702	104.542	41,37
Suelo urbanizable ordenado	116.676	32.993	28,27
Suelo urbano no consolidado no RT	85.530	4.969	6,13
Total	454.908	142.504	31,32

En los anteriores cuadros no se han incluido las unidades de actuación (UA Instituto y UA Santa Teresa,) ya que se encuentran en tramitación, siendo considerados por este Plan General de régimen transitorio.

Se indica expresamente que, el conjunto de estos suelos cumplen con las determinaciones legales vigentes en el momento de redacción del Plan General, adaptación básica, que en ese momento era del 20%, y en el de redacción de sus documentos de gestión, y tal y como se comprueba del siguiente cuadro superan ese porcentaje del 20%.



Ámbitos de régimen transitorio	Sup. Edificable Total (m ² c)	Sup. Edificable VP (m ² c)	%
UA Instituto	11.533	6.074	52,66
UA Santa Teresa	2.655	0	0
Total	14.188	6.074	42,81

5.3.5. DISTRIBUCIÓN ESPACIAL DE LA RESIDENCIA

La distribución espacial del uso residencial responde básicamente a los núcleos ya existentes donde se concentra tal actividad.

Las propuestas de desarrollos residenciales se realizan con el fin de crear el suelo necesario para acoger la demanda previsible de uso residencial en un amplio horizonte temporal que se ha determinado en 10 años, y a partir de las previsiones e hipótesis de proyección poblacional que se han estudiado. Los sectores de suelo urbanizable se proponen sobre terrenos colindantes con suelo actualmente clasificado como urbano, cumpliendo así uno de los requisitos establecidos por el Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y Espacios Naturales de Canarias.

Por tanto, el uso residencial se organiza a partir del siguiente esquema básico de distribución espacial:

A) ZONA GUÍA DE ISORA

Esta zona incluye el suelo urbano de Guía de Isora, los sectores de suelo urbanizable ordenado de Las Higuieritas y Las Veredas, el sector de suelo urbanizable no ordenado de Guía Casco y los asentamientos rurales de Aripe, Chirche, El Pozo, El Jaral y Acojeja.



105



PREVISIÓN DE DESARROLLO RESIDENCIAL

	Superficie Total (m ² s)	Nº Viv. aprox.	Nº Hab. max. aproximado
SUELO URBANO			
Suelo Urbano Consolidado	622.240	2.499	8.121
Suelo Urbano No Consolidado	77.603	296	961
SUELO URBANIZABLE			
Sectores No Ordenados	106.734	544	1.768
Sectores Ordenados	99.100	364	1.183
ASENTAMIENTOS RURALES	203.812	346	1.039
TOTAL MÁXIMO PREVISTO	1.109.489	4.049	13.072

B) ZONA TEJINA

Comprende el suelo urbano de Tejina, el suelo urbanizable no ordenado de Tejina, el ordenado de Mejico- Nicaragua y los asentamientos rurales lindantes con el suelo urbano de Tejina y el asentamiento de Vera de Erques.

PREVISIÓN DE DESARROLLO RESIDENCIAL

	Superficie Total (m ² s)	Nº Viv. aprox.	Nº Hab. max. aproximado
SUELO URBANO			
Suelo Urbano Consolidado	170.993	407	1.322
Suelo Urbano No Consolidado	29.448	71	230
SUELO URBANIZABLE			
Sectores Ordenados	29.845	96	312
Sectores No Ordenados	72.919	401	1.303
ASENTAMIENTOS RURALES	186.988	308	923
TOTAL MÁXIMO PREVISTO	490.193	1.283	4.090



C) ZONA CHIO- GHIGUERGUE

Comprende el suelo urbano de Chío, el sector de suelo urbanizable no ordenado de Chío, y el Asentamiento Rural de Chiguergue.

PREVISIÓN DE DESARROLLO RESIDENCIAL

	Superficie Total(m ² s)	Nº Viv. aprox.	Nº Hab. max. Aproximado
SUELO URBANO			
Suelo Urbano Consolidado	300.120	803	2.610
Suelo Urbano No Consolidado	79.658	151	490
SUELO URBANIZABLE			
Sectores No Ordenados	99.852	528	1.716
ASENTAMIENTOS RURALES	117.432	180	539
TOTAL MÁXIMO PREVISTO	597.062	1.662	5.355

D) ZONA AGUA DULCE- PIEDRA HINCADA – LA CHIQUITA

Abarca el suelo urbano de Aguadulce, Piedra Hincada y La Chiquita, el suelo urbanizable no ordenado de Los Álamos y el asentamiento rural de Virgen de Loreto.

107



PREVISIÓN DE DESARROLLO RESIDENCIAL

	Superficie Total (m ² s)	Nº Viv. aprox.	Nº Hab. max. Aproximado
SUELO URBANO			
Suelo Urbano Consolidado	72.771	197	642
Suelo Urbano No Consolidado	180.314	440	1.429
SUELO URBANIZABLE			
Sectores No Ordenados	149.106	1.028	3.341
ASENTAMIENTOS RURALES	22.202	61	183
TOTAL MÁXIMO PREVISTO	424.393	1.726	5.595

* Además deberá tenerse en cuenta las 334 viviendas y 1.002 habitantes correspondientes al suelo urbanizable ordenado de Abama.

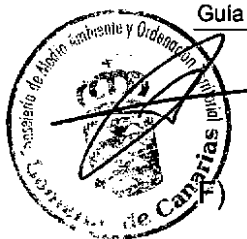
E) ZONA PLAYA SAN JUAN - ALCALÁ

Comprende el suelo urbano de Playa San Juan, Costa Calma, Salinas de Fonsalía y Alcalá, el sector de suelo urbanizable ordenado de Alcalá y los asentamientos rurales de La Cumbrita y Fonsalía.

PREVISIÓN DE DESARROLLO RESIDENCIAL

	Superficie Total (m ² s)	Nº Viv. aprox.	Nº Hab. max. Aproximado
SUELO URBANO			
Suelo Urbano Consolidado	653.515	3.616	11.755
Suelo Urbano No Consolidado	61.203	290	942
SUELO URBANIZABLE			
Sectores Ordenados	39.358	224	728
ASENTAMIENTOS RURALES	28.253	148	446
TOTAL MÁXIMO PREVISTO	782.329	4.278*	13.871*

* Además deberá tenerse en cuenta las 75 viviendas y 244 habitantes correspondientes al suelo urbanizable ordenado de La Jaquita



ZONA VARADERO – PUNTA NEGRA

Comprende el suelo urbano de Varadero, Punta Negra, Cueva del Polvo y El Lomo y el suelo urbanizable ordenado de Villa Canaria.

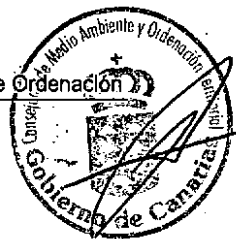
PREVISIÓN DE DESARROLLO RESIDENCIAL

	Superficie Total (m ² s)	Nº Viv. aprox.	Nº Hab. max. Aproximado
SUELO URBANO			
Suelo Urbano Consolidado	137.941	315	1.023
Suelo Urbano No Consolidado	30.171	67	217
SUELO URBANIZABLE			
Sectores Ordenados	75.520	255	829
TOTAL MÁXIMO PREVISTO	243.632	637	2.069

5.4.- EL DESARROLLO TURÍSTICO

El Plan Territorial Especial de Ordenación Turística Insular de Tenerife es el instrumento de ordenación territorial que tiene por objeto la adaptación de la ordenación turística insular de Tenerife a los límites y ritmos de crecimiento que se establecen en las Directrices de Ordenación del Turismo de Canarias y conforme a ello, las determinaciones precisas de ordenación territorial y turística.

Este Plan Territorial define los ámbitos de referencia turística como aquellas zonas que presentan, a la escala de ordenación insular, características apropiadas para constituir soporte de la oferta turística alojativa, y establece en ellos las condiciones de admisibilidad de los nuevos desarrollos turísticos. De las diferencias de sus características territoriales y las preexistencias que, en materia turística y desarrollo urbano ofrecen los distintos ámbitos territoriales,



109



resulta una primera segmentación de este espacio singular relacionada con los modelos de marketing y desarrollo turístico que integran las políticas de promoción turística insular. Los espacios resultantes constituyen las zonas turísticas a las que hacen referencia las determinaciones de ordenación territorial de este Plan Territorial.

Este Plan Territorial incluye el municipio de Guía de Isora en el ámbito de referencia turística del Suroeste y en dos zonas turísticas, la de Adeje- Isora y la de Puerto Santiago.

La zona turística de Adeje –Isora comprende las áreas de Alcalá, Playa San Juan, Piedra Hincada, Agua Dulce, Costa San Juan, La Jaquita, Villa Erques, Maguenes y Club de Campo. La zona turística de Puerto de Santiago, engloba los ámbitos de Playa de La Arena, Villa Canaria y Cueva del Polvo, en la que se incluye por similitud territorial Varadero y el sector turístico de Cueva del Polvo.

La entrada en vigor del Plan Insular de Ordenación de Tenerife, del Plan Territorial Especial de Ordenación Turística Insular de Tenerife y de las Directrices de Ordenación del Turismo de Canarias hace necesario la inclusión de sus determinaciones y previsiones en relación al uso turístico en el planeamiento general.

Por lo que se ha elaborado una parte de información y otra de ordenación en el Plan General, procediendo a analizar el trabajo realizado.

A) INFORMACIÓN

Este Plan General incorpora la información sobre los usos y capacidades alojativas de las parcelas de las áreas turísticas existentes elaborando para tal fin unos planos y tablas, que se adjuntan a continuación de este apartado.



En los cinco planos de información del estado actual de las zonas de Alcalá, Playa San Juan, Varadero, Villa Erques y Abama, a escala 1:2.500, a cada parcela se les ha asignado un color y un número que a continuación se analiza.

A cada parcela se le asigna un código de identificación numérico con el fin de establecer una correspondencia entre los planos y las tablas.

Para las parcelas edificadas con licencia de uso residencial se diferencia entre las que tienen un uso residencial unifamiliar y colectivo.

En las parcelas de uso turístico hoteleras se diferencia entre las de categoría superior o igual a 3 estrellas y las de categoría inferior y en las parcelas turístico extrahoteleras entre las de categoría inferior a 2 llaves.

También, se realiza una distinción en las parcelas con uso mixto (residencial-turístico) en las que el uso turístico se encuentra entre un 50 y un 10% de uso turístico.

Además, en los planos se recogen aquellas parcelas sin autorización previa, que son en las que se sabe que ofertan un uso alojativo turístico aunque no cuentan en la actualidad con autorización para tal uso, y las parcelas denominadas "bajas", que son las que en algún momento tuvieron un uso turístico pero que en la actualidad ya no ejercen tal actividad por haberse dado de baja ante el Cabildo Insular.

Como complemento de la anterior información se determinan cuales son las parcelas no edificadas.

Además, se han elaborado unas tablas para todas las parcelas delimitadas en los planos. Estas tablas se han subdividido en cuatro bloques en relación al estado actual.

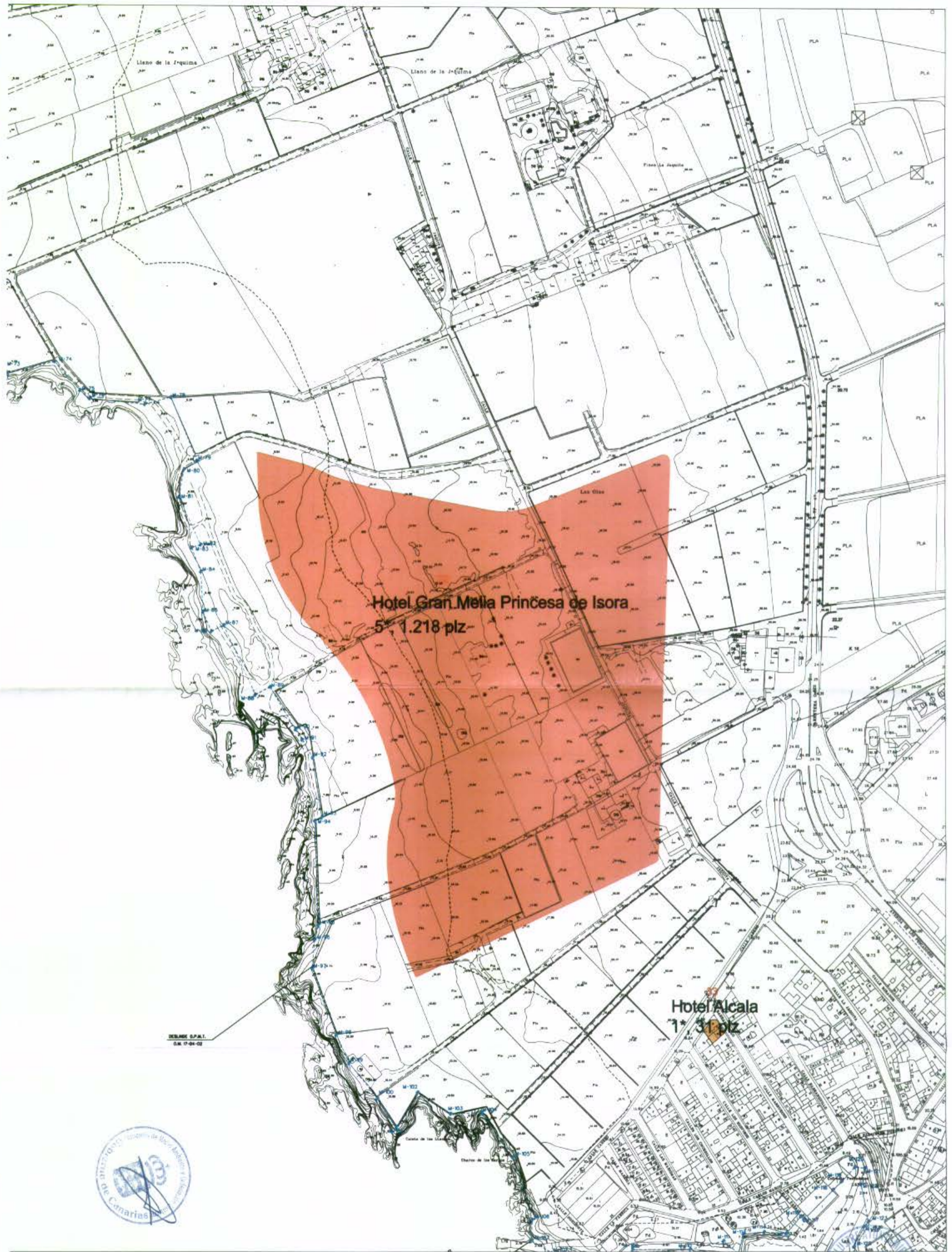


El primero de estos bloques recoge el código de identificación de cada parcela, que es el mismo que el utilizado en los planos, junto con el número de establecimiento determinado por el Cabildo Insular, la denominación, la categoría de los establecimientos hoteleros y extrahoteleros, la superficie de parcela y la superficie edificable.

Los otros tres bloques recogen los datos actuales del uso turístico, residencial y mixto. En relación al uso turístico, se diferencia entre las plazas dadas de alta ante el Cabildo Insular, la superficie de suelo por plaza, los m² construidos por plaza, las plazas y las habitaciones totales, que hace referencia a la capacidad total potencial que tiene cada establecimiento. Se indica, que en el caso de Villa Erques, las plazas asignadas son las establecidas por el plan parcial Villa Erques, aunque en la actualidad, al encontrarse en ejecución este plan parcial, sólo se ha solicitado autorización previa para 840 plazas.

Además, en los casos que ha sido posible, se ha recogido para el uso residencial también el número de viviendas y habitantes, así como la superficie de suelo y superficie edificable por vivienda y para los usos mixtos, los habitantes y plazas, la superficie de suelo y superficie edificable por habitante y plaza.

Junto al estado actual se incluyen los datos sobre ordenación, en el que se incluye la tipología y uso asignado por el Plan General para cada parcela, así como la clasificación de suelo.



RU	TH > 3°	TE < 2LL	Mixto 50 - 10% Turístico
RC	TH < 3°	Bajas	Vacante - solar
3 CÓDIGO	Sin Autorización Previa		
TÉRMINO MUNICIPAL	COSTAS	DONDE PUEBLA FUERA DEL MAR	SERVIZIUMRE DE TRÁNSITO
			SERVIZIUMRE DE PROTECCIÓN
			ESPACIO NATURAL

P.G.O. ADAPTACIÓN A LAS DIRECTRICES DE ORDENACIÓN GENERAL Y DEL TURISMO

GUÍA DE ISORA

INFORMACIÓN URBANÍSTICA

ESTADO ACTUAL

ÁLCALA

ESCALA: 1:2.500

FECHA: SEPT 2010



RU	TH > 3°	TE < 2LL	Mtdo 50 - 10% Turístico
RC	TH < 3°	Bajas	Vacante - solar
3 CÓDIGO	Sin Autorización Previa		
TÉRMINO MUNICIPAL	COSTAS	DOMINIO PÚBLICO RESERVA DEL S.M.P.	SERVICIAMBIENTE DE TRÁNSITO SERVICIAMBIENTE DE PROTECCIÓN
			ESPACIO NATURAL

P. G. O. ADAPTACIÓN A LAS DIRECTRICES DE ORDENACIÓN GENERAL Y DEL TURISMO

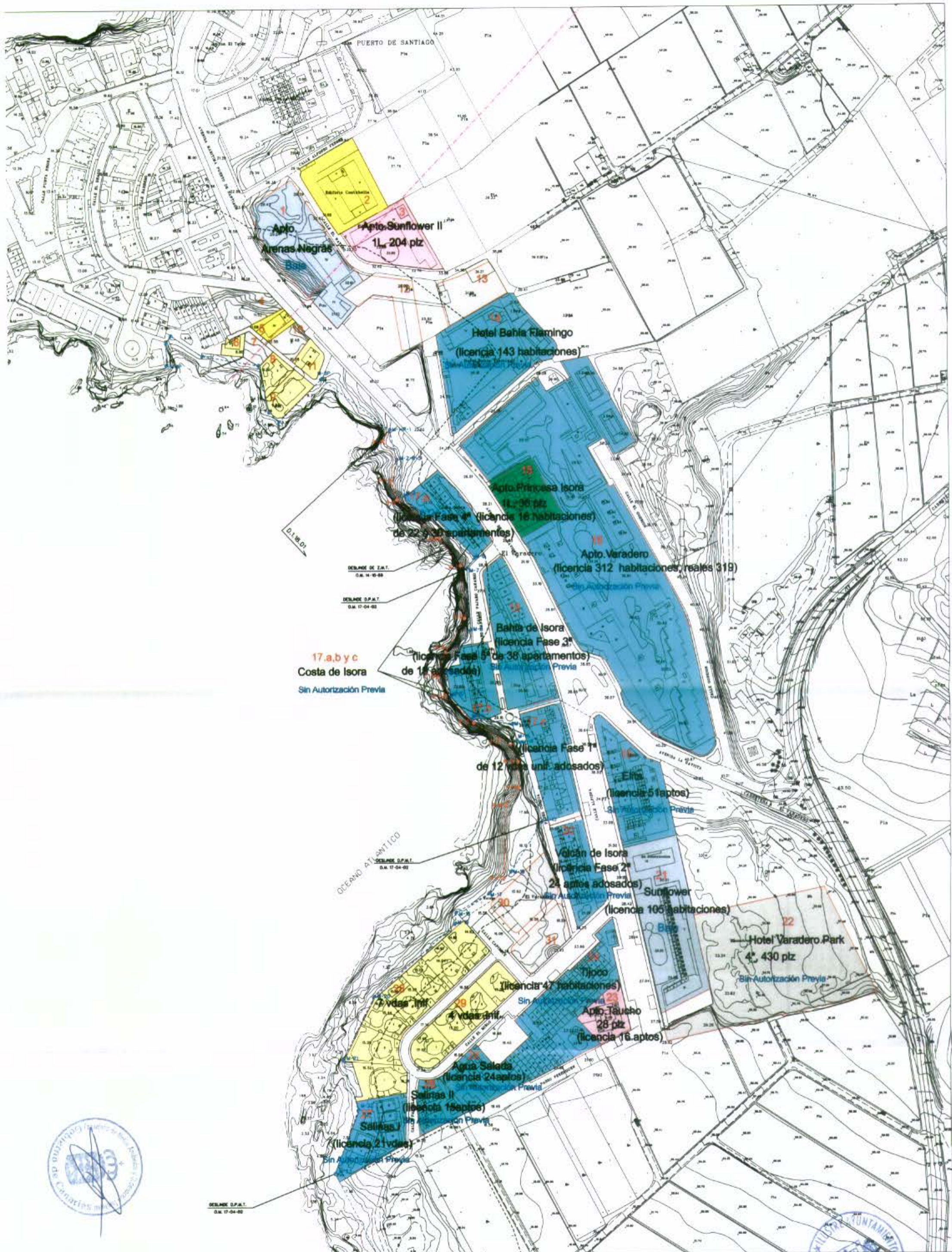
GUÍA DE ISORA

INFORMACIÓN URBANÍSTICA

ESTADO ACTUAL

PLAYA SAN JUAN

PLANO Nº 12.300
ESCALA 1:500
FECHA: 06/02/2018

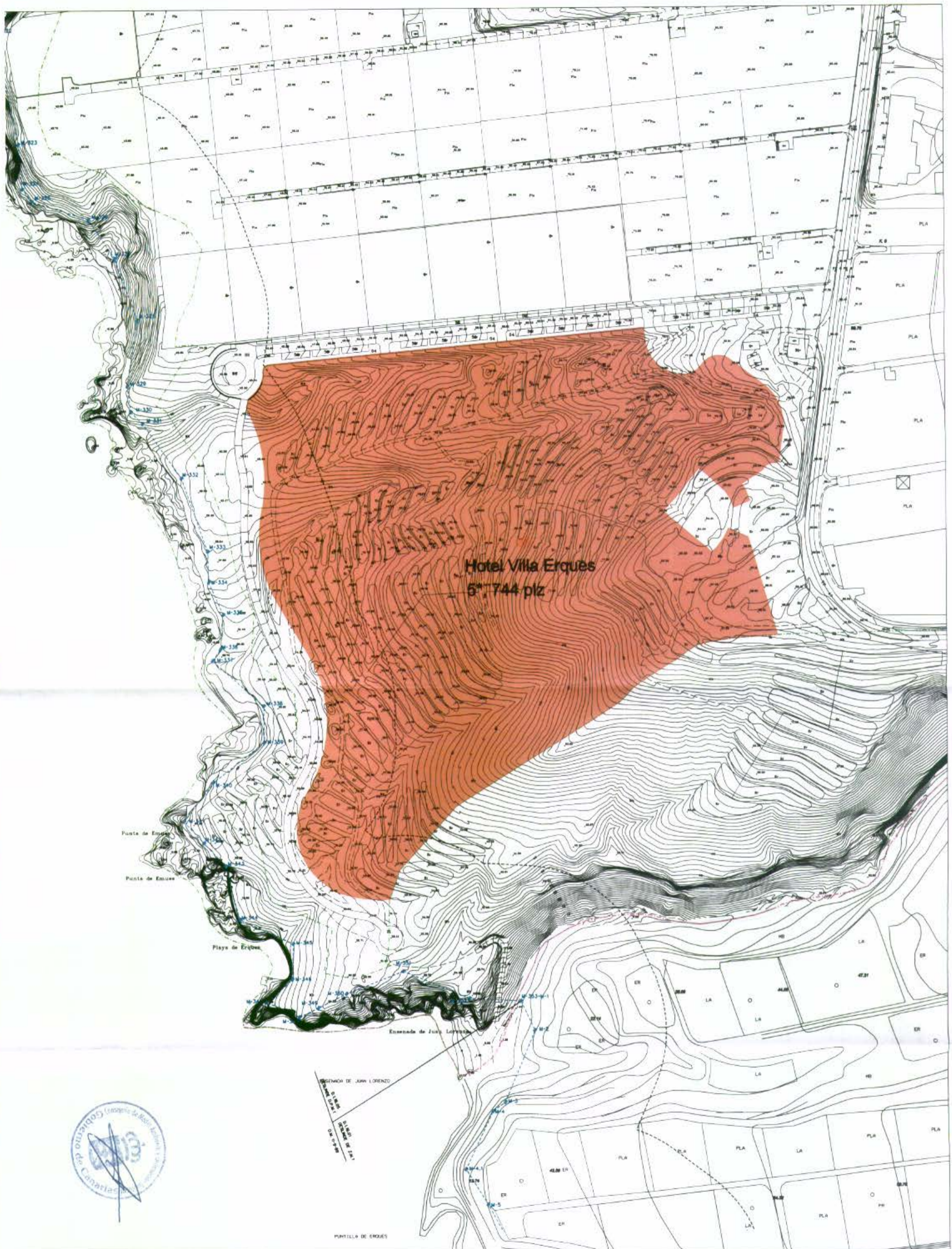


17.a.b.y.c
Costa de Isora
Sin Autorización Previa



RU	TH > 3°	TE < 2LL	Mixto 50 - 10% Turístico
RC	TH < 3°	Bajas	Vacante - solar
3 CÓDIGO		Sin Autorización Previa	
TÉRMINO MUNICIPAL	COSTAS	DOMINIO PÚBLICO RIBERA DEL MAR	SERVIDUMBRE DE TRÁNSITO SERVIDUMBRE DE PROTECCIÓN
			ESPACIO NATURAL

P. G. O. ADAPTACIÓN A LAS DIRECTRICES DE ORDENACIÓN GENERAL Y DEL TURISMO	
GUÍA DE ISORA	
INFORMACIÓN URBANÍSTICA	
ESTADO ACTUAL	BRUJA 1:2.500
VARADERO	FECHA: DISEÑO 2/00



RU	TH > 3°	TE < 2LL	Mdo 50 - 10% Turístico
RC	TH < 3°	Bajas	Vacante - solar
3 CÓDIGO	Sin Autorización Previa		
TÉRMINO MUNICIPAL	COSTAS	DOMINIO PÚBLICO FRENTE DEL MAR	SERVIDUMBRE DE TRÁNSITO SERVIDUMBRE DE PROTECCIÓN
			ESPACIO NATURAL

P. G. O. ADAPTACIÓN A LAS DIRECTRICES DE ORDENACIÓN GENERAL Y DEL TURISMO

INFORMACIÓN URBANÍSTICA

ESTADO ACTUAL

VILLA DE ERQUES

ESCALA: 1:2.000

FECHA: DICIEMBRE 2019

PLANO Nº: 01



Hotel Gran Hotel Abama
5ª 966 plz



RU	TH > 3°	TE < 2LL	Mido 50 - 10% Turístico
RC	TH < 3°	Bajos	Vacante - solar
3 CÓDIGO	Sin Autorización Previa		
TÉRMINO MUNICIPAL	COSTAS	DOMINIO PÚBLICO RIBERA DEL MAR	SEVICIUMBRE DE TRÁNSITO SEVICIUMBRE DE PROTECCIÓN
			ESPACIO NATURAL



P.G.O. ADAPTACIÓN A LAS DIRECTRICES DE ORDENACIÓN GENERAL Y DEL TURISMO

GUÍA DE ISORA

INFORMACIÓN URBANÍSTICA

ESTADO ACTUAL

ABAMA

PLANO Nº: 116

ESCALA: 1:2.500

FECHA: DICIEMBRE 2010

Código	Establ. Turístico Cabildo	Denominación	Categoría	ESTADO ACTUAL		USO TURÍSTICO					USO RESIDENCIAL				USO MIXTO			ORDENACIÓN	
				Sup. Parcela	Sup. Edific.	Plazas Actuales dadas de alta	m²s / plz Totales	m²c / plz Totales	Plazas Totales	Habitaciones totales	Vdas	Habitantes*	m²s / vda	m²c / vda	Hab. y Plazas	m²s / hab-plz	m²c / hab-plz	Tipología / Usos (PGO)	Ámbito Clasificación de Suelo (PGO)
32	786	Hotel Gran Melia Princesa Isora Con Autorización Previa de 1.218 plz	5*	78.284,00	46.969,00	1.218	64,27	38,56	1.218	609								AB/TH	Alcalá Sector Urbanizable Ordenado PP La Jaquita
35	788	Hotel Villa Erques (1.886 plz) Con Autorización Previa de 744 plz	5*	110.170,00	34.611,00	744	148,08	46,52	744	370								AB/TH	Villa Erques Sector Urbanizable Ordenado PP Villa Erques
34	787	Hotel Gran Hotel Abama (966 plz)	4*	96.827,00	55.697,00	966	100,23	57,66	966	481								AB/TH	Abama Sector Urbanizable Ordenado PP Club de Campo
33	84	Hotel Alcalá (31 plz)	1*	165,00	388,60	31	5,32	12,54	31	22								3p/RM	Alcalá (Urbano Consolidado)
37	1.162	Hotel Palmero (14 plz)	1*	138,10	552,40	14	9,86	39,46	14	8								3p/RM	Playa San Juan 1 (Urbano Consolidado)
3	39	Apto. Sunflower II (204 plz) (parte fuera del municipio, medida la parcela entera)	1L	2.225,60	3.518,00	204	10,91	17,25	204	60									PE Punta Negra (Urbano no ordenado)
23	30	Apto Taucho (28 plz)		1.046,30	942,00	28	37,37	33,64	28	14								AB2D*/TE	El Varadero (Urbano Consolidado)
TOTAL TURÍSTICO				288.856,00	142.678,00				3.205	1.564									

15	1.277	Apto. Princesa Isora (30 plz)	1L	1.785,90	2.068,00	30	59,53	68,93	30	16	11	33			63	28,35	32,83	AB2F*/RM	El Varadero (Urbano Consolidado)
TOTAL USO MIXTO (10-50% TURÍSTICO, RESTO RESIDENCIAL)				1.785,90	2.068,00				30	16	11	33			63	28,35	32,83		

1	1.082	Apto. Arenas Negras (parte fuera del municipio, medida la parcela entera)		4.171,00	3.497,20														PE Punta Negra (Urbano no ordenado)
21	1.081	Sunflower (Ayto, licencia de 105 habitaciones)		4.941,70	5.753,00						105	315	47,06	54,79				AB3B*/RC	El Varadero (Urbano Consolidado)
14	38	H. Bahía Flamingo (Ayto, licencia de 143 habitaciones)		5.098,70	4.562,00			17,83	15,95	286	143							AB/TH	Punta Negra (Urbano Consolidado)
16	37	Apto. Varadero (Ayto, licencia de 319 habitaciones)		21.259,00	17.965,00			33,32	28,16	638	319							AB2G*/TE	El Varadero (Urbano Consolidado)
17.a	35	Costa Isora (Ayto, Fase 4ª licencia de 22 aptos.)		1.690,70	1.189,00						22	66	76,85	54,05				AB1A*/RC	El Varadero (Urbano Consolidado)
17.b	35	Costa Isora (Ayto, Fase 5ª licencia de 19 vdas.)		1.642,70	824,00						19	57	86,46	43,37				AB1B*/RC	El Varadero (Urbano Consolidado)
17.c	35	Costa Isora (Ayto, Fase 1ª licencia de 12 vdas.)		2.349,00	1.190,00						12	36	195,75	99,17				CJ3*/RA	El Varadero (Urbano Consolidado)
18	34	Bahía de Isora (Ayto, Fase 3ª licencia de 38 aptos.)		3.453,20	3.696,00						38	114	90,87	97,26				AB1D*/RM	El Varadero (Urbano Consolidado)
19	40	Elita (Ayto, licencia de 51 aptos.)		3.235,30	4.930,00						51	153	63,44	96,67				AB3A*/RM	El Varadero (Urbano Consolidado)
20	32	Volcán de Isora (Ayto, Fase 2ª licencia de 24 aptos.)		1.879,00	1.449,00						24	72	78,29	60,38				AB1C*/RC	El Varadero (Urbano Consolidado)
24	29	Tijoco (Ayto, licencia de 47 habitaciones)		4.479,60	3.046,00						47	141	95,31	64,81				AB2E*/RC	El Varadero (Urbano Consolidado)
25	1.245	Agua Salada (Ayto, licencia de 24 aptos.)		1.453,10	1.593,00						24	72	60,55	66,38				AB2C*/RC	El Varadero (Urbano Consolidado)
26	1.262	Salinas II (Ayto, licencia de 15 aptos.)		1.032,70	740,60						15	45	68,85	49,37				AB2B*/RC	El Varadero (Urbano Consolidado)
27	1.261	Salinas I (Ayto, licencia de 21 aptos.)		2.068,60	1.549,00						21	63	98,50	73,76				AB2A*/RC	El Varadero (Urbano Consolidado)
36	838	Apto. Carlomar	1L	698,80	2.251,60													3P/RM	Playa San Juan 1 (Urbano Consolidado)



Código	Establ. Turístico Cabildo	Denominación	Categoría	ESTADO ACTUAL										ORDENACIÓN				
				Sup. Parcela	Sup. Edific.	USO TURÍSTICO				USO RESIDENCIAL				USO MIXTO			Tipología / Usos (PGO)	Ámbito Clasificación de Suelo (PGO)
						Plazas Actuales dadas de alta	m ² s / plz Totales	m ² c / plz Totales	Plazas Totales	Habitaciones totales	Vdas	Habitantes*	m ² s / vda	m ² c / vda	Hab. y Plazas	m ² s / hab-plz		
m ² s	m ² c	plz	plz total	udas total														
2		Edificio Costabella (fuera del municipio, medida la parcela entera)		2.615,70	5.766,00												PE Punta Negra (Urbano no ordenado)	
5		Edificación residencial de 4 plantas (fuera del municipio, medida la parcela entera)		411,80	760,20												PE Punta Negra (Urbano no ordenado)	
6		Vivienda unifamiliar de 2 plantas (fuera del municipio, medida la parcela entera)		225,60	139,80						1	3	225,60	139,80			PE Punta Negra (Urbano no ordenado)	
8		Vivienda unifamiliar de 2 plantas		459,70	282,00						1	3	459,70	282,00			Cj*/RU PE Punta Negra (Urbano no ordenado)	
9		Vivienda unifamiliar de 1 plantas		669,10	216,70						1	3	669,10	216,70			Cj*/RU PE Punta Negra (Urbano no ordenado)	
11		Vivienda unifamiliar de 3 plantas		403,70	302,40						1	3	403,70	302,40			Cj*/RU PE Punta Negra (Urbano no ordenado)	
28		7 viviendas unifamiliares de 1 y 2 plantas		5.054,30	1.925,00						7	21	722,04	275,00			CJ1*/RU El Varadero (Urbano Consolidado)	
29		4 viviendas unifamiliares de 1 y 2 plantas		2.383,70	736,00						4	12	595,93	184,00			CJ1*/RU El Varadero (Urbano Consolidado)	
SUBTOTAL RESIDENCIAL-TURISTICO				71.676,70	64.363,50				924	462	393	1.179						

22	884	Solar (TH Varadero Park 4*, 430 plz con autor. previa denegada)		10.218,90													AB4*/RM El Varadero (Urbano No Consolidado)
4		Solar (parte fuera del municipio, medida la parcela entera)		1.136,50													Cj*/RU PE Punta Negra (Urbano no ordenado)
7		Solar (parte fuera del municipio, medida la parcela entera)		341,40													Cj*/RU PE Punta Negra (Urbano no ordenado)
10		Solar		469,70													Cj*/RU PE Punta Negra (Urbano no ordenado)
12		Solar		1.328,60													2p-4p/C Punta Negra (Urbano Consolidado)
13		Solar		1.364,30													2p/RU Punta Negra (Urbano Consolidado)
30		Solar		1.561,60													AB5*/C El Varadero (Urbano Consolidado)
31		Solar		1.173,40													AB5*/C El Varadero (Urbano Consolidado)
TOTAL VACANTES				17.594,40													

				379.913	209.110				4.159	2.042	404	1.212			63		
--	--	--	--	----------------	----------------	--	--	--	--------------	--------------	------------	--------------	--	--	-----------	--	--

- Turística Hotelera > 3*
- Turística Hotelera < 3*
- Turística extrahotelera > 2L
- Turística extrahotelera < 2L
- Mixta con + 90% Turístico
- Mixta con 50-90% Turístico
- Mixta con 10-50% Turístico
- Mixta con -10% Turístico
- Bajas
- Sin Autorización Previa
- Residenciales
- Vacante

* Los habitantes son : Si es una manzana con uso mixto hab= plazas totales - plazas dadas de alta, y si es sólo residencial hab= vda. * 3





B) ORDENACIÓN

La zona turística de Adeje-Isora, incluye los ámbitos de Alcalá, Playa San Juan, Piedra Hincada, Agua Dulce, Costa San Juan, La Jaquita, Villa Erques, Maguenes y Club de Campo.

La zona turística de Playa Santiago, incluye los ámbitos de Playa de La Arena, Villa Canaria y Cueva del Polvo.

A continuación se analiza el cumplimiento de las determinaciones del Plan Territorial Especial de Ordenación Turística Insular de Tenerife (P.T.O.T.T.) para cada uno de los ámbitos ya señalados, incluyendo entre paréntesis la numeración asignada por este Plan Territorial Especial:

- ALCALÁ (5), PLAYA SAN JUAN (4), AGUA DULCE PIEDRA HINCADA (3), PLAYA SAN JUAN (13) Y ALCALÁ (14):

El P.T.O.T.T. les asigna un uso residencial.

El Plan General le asigna a los áreas de ordenación del suelo urbano de Alcalá, Playa San Juan 1, Playa San Juan 2, Agua Dulce, Piedra Hincada y al sector de suelo urbanizable ordenado Alcalá, un uso residencial, estableciendo expresamente en las fichas de las áreas y del sector que las viviendas deberán tener una superficie útil de 70 m² y deberán desarrollar un programa mínimo de dos dormitorios, excepto cuando tengan la calificación de viviendas protegidas.

Los usos compatibles son los establecidos con carácter general para los usos residenciales mixto. En todas estas áreas se han eliminado las parcelas de uso turístico, incluso como uso compatible.





- VILLA CANARIA (9)

El Plan General clasifica este ámbito como sector de suelo urbanizable ordenado con uso residencial, siendo un sector con ordenación remitida a su plan parcial. La aprobación definitiva del Plan Territorial Especial de Ordenación Turística Insular en este ámbito se encuentra suspendida, por lo que no le es de aplicación lo contenido en el citado Plan Territorial.

- AGUA DULCE - PIEDRA HINCADA (12)

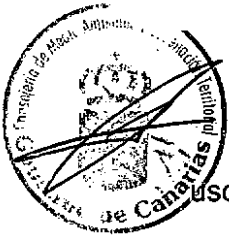
El Plan General clasifica este ámbito como sector de suelo urbanizable no ordenado Los Álamos con uso residencial. La aprobación definitiva del Plan Territorial Especial de Ordenación Turística Insular en este ámbito se encuentra suspendida, por lo que no le es de aplicación lo contenido en el citado Plan Territorial.

Aún no siendo de aplicación lo establecido en el P.T.O.T.T. se ha incluido en las determinaciones de la ficha del sector la instrucción de que las viviendas deberán tener una superficie útil de 70 m² y deberán desarrollar un programa mínimo de dos dormitorios, excepto cuando tengan la calificación de viviendas protegidas.

- CUEVA DEL POLVO (2)

El P.T.O.T.T. la incluye en área colmatada con destino residencial.

El Plan General clasifica este ámbito como suelo urbano consolidado, con uso residencial, estableciendo expresamente en la ficha del área que las viviendas deberán tener una superficie útil de 70 m² y deberá desarrollar un programa mínimo de dos dormitorios, excepto cuando tengan la calificación de viviendas protegidas.



Los usos compatibles son los establecidos con carácter general para los usos residenciales mixto. En todas estas áreas se han eliminado las parcelas de uso turístico, incluso como uso compatible.

.- LA JAQUITA (20)

El P.T.O.T.T la incluye en área en desarrollo de ensanche con destino mixta.

Este ámbito se clasifica por el Plan General como sector de suelo urbanizable ordenado con uso turístico.

La compatibilidad del uso residencial está limitada por una capacidad teórica turística mínima del 70% de la capacidad teórica.

En la ficha del sector se han establecido las siguientes determinaciones para las parcelas de uso residencial: Las dimensiones mínimas de las parcelas con tipología Ciudad Jardín Aislada será de 500 m²s y superficie construida mínima de cada vivienda de 150 m²c. En las parcelas de Ciudad Jardín Agrupada, las viviendas habrán de tener una superficie útil mínima de 100 m² y las superficie de suelo mínima por vivienda será de 180 m². Todo lo anterior da como resultado la disminución del número de viviendas.

La capacidad teórica total prevista en este sector es de 1.521 plazas/hab, y la de uso turístico de 1.296 plazas por lo que el uso turístico es superior al 70% de la capacidad total.

Las anteriores determinaciones se comprueban el cuadro que se adjunta.

Modificación Plan Parcial vigente (información)				Plan General (ordenación)			
Nº Viviendas	Nº Habitantes	Nº Plazas	Nº Plazas/Hab	Nº Viviendas	Nº Habitantes	Nº Plazas	Nº Plazas/Hab.
87	348*	1.296	1.644	75	225*	1.296	1.521

* El cálculo de habitantes se realizó en el plan parcial con 4 habitantes por vivienda y el Plan General realiza el cálculo de habitantes con 3 habitantes por vivienda, en virtud de lo dispuesto en el P.T.O.T.T.



- PLAYA DE LA ARENA (4)

El P.T.O.T.T la incluye en área colmatada con destino mixta.

El área de Varadero conjuntamente con las áreas de Punta Negra y P.E. Punta Negra y el resto delimitado por el citado Plan Territorial en el municipio de Santiago del Teide, forman esta área de Playa de La Arena.

Hasta tanto se apruebe el Plan Especial al que se refieren las Directrices del Turismo y con el fin de alcanzar los objetivos establecidos en el Plan Territorial Especial del Turismo de Tenerife, el Plan General establece un régimen transitorio de ordenación, cuyos parámetros no serán vinculantes en la elaboración de dicho Plan Especial.

Para asignar la capacidad alojativa máxima de las parcelas con uso turístico se ha utilizado el menor de los siguientes valores:

- El número de plazas turísticas o el número de viviendas existentes previamente a la renovación, considerando a estos efectos, que una vivienda computará como tres plazas turísticas.
- El cociente de superficie de la parcela entre 30 m²s, cuando el establecimiento tenga una categoría inferior a cuatro llaves o capacidad superior a 400 plazas.

Cuando el uso establecido en la ordenación pormenorizada para la parcela sea el residencial, el número máximo de viviendas a desarrollar será el menor de los siguientes valores:



El número de viviendas existentes previamente a la renovación o el número de plazas turísticas existentes previamente a la renovación, considerando a estos efectos, que tres plazas turísticas computarán como una vivienda.

- El resultado de dividir la superficie edificable de uso exclusivo residencial (incluidas zonas comunes) entre 120 m²c.
- El resultado de dividir la superficie de la parcela entre 90 m²s/vda.
- Las dimensiones interiores de las piezas serán superiores a las mínimas de los establecimientos extrahoteleros con categoría de tres llaves. No obstante, podrá eximirse del cumplimiento de alguna de ellas, cuando de la situación preexistente se justifiquen las dificultades, incluso económicas, de su cumplimiento, sin que ello pueda suponer incremento de la capacidad resultante. En este supuesto, se adoptarán las medidas compensatorias que fueren oportunas para satisfacer análogo nivel de calidad.

En las parcelas vacantes del área de Punta Negra, cuando el uso establecido en la ordenación pormenorizada para la parcela sea el residencial:

- El número máximo de viviendas a desarrollar será el resultado de dividir la superficie edificable de uso exclusivo residencial (incluidas zonas comunes) entre 120 m²c.
- La superficie útil mínima de las viviendas será de 100 m² y las dimensiones interiores de las piezas serán superiores a las mínimas de los establecimientos extrahoteleros con categoría de tres llaves.



En estas áreas la compatibilidad de los usos residenciales estará limitada por una capacidad teórica turística mínima del 50% de la capacidad teórica total, por lo que en la ordenación de este Plan General la capacidad teórica total prevista en estas áreas es de 1.791 plazas/hab, y la de uso turístico de 930 plazas por lo que el uso turístico es superior al 50% de la capacidad total, tal y como se comprueba con el cuadro que se adjunta.

Se incluye a continuación la tabla que se ha elaborado del ámbito Varadero- Punta Negra, justificando lo anteriormente expuesto, en donde se recoge en el primero de estos bloques el código de identificación de cada parcela, que es el mismo que el utilizado en los planos, junto con los parámetros del plan especial de El Varadero y su denominación.

El otro bloque recoge la ordenación de este Plan General sobre tipologías y usos, superficie de parcela, coeficiente de edificabilidad, superficie edificable. Además, con el fin de obtener el número de viviendas se ha recogido para el uso residencial el menor que se ha obtenido de los siguientes resultados ($m^2c/120$, $m^2s/90$, $m^2s/500$ RU). Se establece también los $m^2c/vivienda$ y $m^2s/vivienda$. Para el uso turístico, con el fin de obtener el número de plazas alojativas se ha recogido el menor número de entre las plazas existentes y el dato obtenido de dividir la superficie de suelo entre 30 ($m^2s/30$).

VARADERO - PUNTA NEGRA



Código	Denominación
16	Apto. Varadero (Ayto. Licencia de 319 habitaciones)
23	Apto Taucho (28 plz)
14	H. Bahía Flamingo (Ayto. Licencia de 143 habitaciones)
3	Apto. Sunflower II (204 plz) (parte fuera del municipio, medida la parte incluida en Guía de Isora)
1	Apto. Arenas Negras (parte fuera del municipio, medida la parte incluida en Guía de Isora)
SUBTOTAL TURÍSTICO	

ORDENACIÓN (P.G.O.)														
Tipología / Usos (P.G.O.)	Sup. Parcela (m²s)	Coef. Edif P.G.O.	Sup. Edific. P.G.O. (m²c)	VIVIENDAS						PLAZAS TURÍSTICAS				
				Existentes	m²c/120	m²s/90 ó m²s/180	m²s/500 RU	m²c/vda	m²s/vda	Proyectadas	m²s/30	m²c/plz	m²s/plz	
AB2G*/TE	21.259,00		17.965,00								638	709	28,16	33,32
AB2D*/TE	1.046,30		942,00								28	35	33,64	37,37
AB*/TH	5.098,70	1,120	5.710,54								286	169	33,79	30,17
AB*/TE	1.878,60	1,120	2.104,03								204	62	33,94	30,30
AB*/TE	999,30	1,120	1.119,22									33	33,92	30,28
SUBTOTAL TURÍSTICO											930			

24	Tijoco (Ayto, Licencia de 47 habitaciones)
25	Agua Salada (Ayto, Licencia de 24 apartamentos)
26	Salinas II (Ayto, Licencia de 15 apartamentos)
27	Salinas I (Ayto, Licencia de 21 apartamentos)
19	Elita (Ayto, Licencia de 51 apartamentos)
17.a	Costa Isora (Ayto, Fase 4ª licencia de 22 ó 30 apartamentos)
17.b	Costa Isora (Ayto=Fase 5ª licencia de 19 viviendas adosadas)
18	Bahía de Isora (Ayto, Fase 3ª licencia de 38 apartamentos)
20	Volcán de Isora (Ayto, Fase 2ª licencia de 24 apart. adosados)
15	Apto. Princesa Isora 1L (30 plz) (Ayto, Licencia de 18 habitaciones)
21	Sunflower (Ayto, Licencia de 105 habitaciones)
17.c	Costa Isora (Ayto, Fase 1ª licencia de 12 viviendas unif. adosadas)
8,9,10, y 11	3 Viviendas unifamiliares de 1-3 plantas y un solar

AB2E*/RC	4.479,60		3.046,00	47	25	50		121,84	179,18				
AB2C*/RC	1.453,10		1.090,00	24	9	16		121,11	161,46				
AB2B*/RC	1.032,70		741,00	15	6	11		123,50	172,12				
AB2A*/RC	2.068,60		1.549,00	21	12	23		129,08	172,38				
AB3A*/RM	3.235,30		3.656,00	51	30	36		121,87	107,84				
AB1A*/RC	1.690,70		1.189,00	22	10	19		118,90	169,07				
AB1B*/RC	1.642,70		824,00	19	6	18		137,33	273,78				
AB1D*/RM	3.453,20		3.696,00	38	30	38		123,20	115,11				
AB1C*/RC	1.879,00		1.449,00	24	12	21		120,75	156,58				
AB2F*/RM	1.785,90		1.518,00	18	12	20		126,50	148,83				
AB3B*/RC	4.941,70		5.599,00	105	46	55		121,72	107,43				
CJ3*/RA	2.349,00		1.190,00	12	10	26		119,00	234,90				
CJ*/RU	2.038,40	0,660	1.345,34	3	1			449,45	680,47				





Código	Denominación	ORDENACIÓN (P.G.O.)													
		Tipología / Usos (P.G.O.)	Sup. Parcela (m²s)	Coef. Edif P.G.O.	Sup. Edific. P.G.O. (m²c)	VIVIENDAS						PLAZAS TURÍSTICAS			
						Existentes	m²c/120	m²s/90 ó m²s/180	m²s/500 RU	m²c/vda	m²s/vda	Proyectadas	m²s/30	m²c/plz	m²s/plz
7	Solar (parte fuera del municipio, medida la parte incluida en Guía de Isora)	CJ*/RU	148,00	0,660	97,68		1			97,68	148,00				
28	7 viviendas unifamiliares de 1 y 2 plantas	CJ1*/RU	5.054,30	0,300	1.516,29	7			10	216,61	722,04				
29	4 viviendas unifamiliares de 1 y 2 plantas	CJ1*/RU	2.383,70	0,300	715,11	4			5	178,78	595,93				
13	Solar	2p/RU	1.377,30		966,00		8	7		120,75	172,16				
22	H. Varadero Park 4* (430 plz solicitadas con previa denegada)	AB4*/RM	10.218,90		13.100,00		109	56		233,93	182,48				
SUBTOTAL RESIDENCIAL			51.232		43.287		287								
12	Solar	2p*-4p/C	1.328,60		3.587,60										
30	Solar	AB5*/C	1.561,60	1,000	1.561,60										
31	Solar	AB5*/C	1.173,40	1,000	1.173,40										
SUBTOTAL COMERCIAL			2.735		2.735										
TOTAL VARADERO			84.249		73.863		287				930				

TRAMAS DEL ESTADO ACTUAL

	Turística extrahotelera < 2L
	Mixta con 10-50% Turístico
	Bajas
	Ilegales
	Residenciales
	Vacante

Los usos de nueva ordenación se establecen en función de las determinaciones establecidas en el acta de la Comisión de seguimiento de este Plan General.



.- VILLA ERQUES (27)

El P.T.O.T.T incluye esta área en desarrollo aislada con destino turística.

El ámbito de Villa Erques se clasifica por el Plan General como sector de suelo urbanizable ordenado con uso turístico. El Plan General mantiene su ordenación salvo las determinaciones incluidas en la ficha del sector. Como uso principal se establece el de complejo turístico.

.- CLUB DE CAMPO (29)

El P.T.O.T.T incluye esta área en desarrollo aislada con destino turística.

El ámbito de Abama se clasifica como sector de suelo urbanizable ordenado con uso turístico.

El ámbito de este sector ha sido modificado, en base a lo establecido en el artículo 4.1.1.1. del P.T.O.T.T., sin que suponga incremento de su capacidad poblacional o aprovechamiento edificatorio, o incremento de la superficie del suelo urbanizable, al tener por finalidad la incorporación de nuevos espacios libres públicos, equipamientos públicos o privados, o incorporación de establecimientos turístico-recreativo que aporten una oferta complementaria significativa y acorde a los objetivos del correspondiente modelo turístico.

Se ha reajustado la ordenación del subámbito 1 según las determinaciones contenidas en la ficha del sector, comprobando que se ha producido una reducción de 46 habitantes y 734 plazas.





La propiedad de este sector y la del colindante (Maguenes) han suscrito un contrato de promesa de permuta con el fin de resectorizar este sector, de modo que se incorporará parte del suelo del sector de suelo urbanizable no ordenado Maguenes, con el fin de mejorar la oferta turística complementaria del ámbito Abama.

En la ficha de este sector se establece que se deberá presentar una Modificación Puntual del Plan General con el nivel exigido a un Plan Parcial a fin de establecer la ordenación pormenorizada para este suelo que carece de la misma y que deberá cumplir con lo dispuesto en el Plan Territorial Especial de Ordenación Turística Insular de Tenerife y cumplir los siguientes objetivos:

- Con carácter previo a esta Modificación Puntual deberá presentarse propuesta de delimitación de las superficies privadas en relación a los cauces de los barrancos reflejados en los planos de ordenación. Esta propuesta deberá ser informada favorablemente por el Consejo Insular de Aguas. El tratamiento de dichos cauces que se proponga por el plan parcial en función de las características actuales, tanto funcionales como ambientales y de las determinaciones del planeamiento hidrológico insular deberá ser informado igualmente con carácter preceptivo por el Consejo Insular de Aguas. Los parámetros de edificabilidad, densidad y aprovechamiento se aplicarán exclusivamente sobre la superficie de dominio privado, excluyendo el dominio público de los cauces.

- Ampliación del Campo de Golf en nueve hoyos adicionales.

- La capacidad alojativa máxima a ubicar en este subámbito será de 336 plazas en apartamentos turísticos de categoría mínima de 4 llaves y de 26 viviendas. Las superficies de las parcelas destinadas a estos usos no será superior al 30% de la superficie total a ordenar. Los parámetros específicos de aplicación serán los establecidos para las parcelas de apartamentos turísticos y de ciudad jardín agrupada (CJ3B) respectivamente.

- La superficie a destinar a espacios libres de dominio y uso público será superior al 20% del subámbito.



- A la parcela de uso turístico le será de aplicación lo contemplado en los artículos 5, 7, 8 y 9 del Decreto 10/2001, de 22 de enero, por el que se regulan los estándares turísticos.

- El aprovechamiento susceptible de apropiación será del 100% del lucrativo resultante.

- La superficie edificable total será inferior a 23.770 m²c.

- Se podrá reajustar la ordenación pormenorizada del subámbito 1 en las zonas limítrofes sin alterar ninguno de los parámetros básicos de la ordenación.

.- LOS MAGUENES (28)

El P.T.O.T.T incluye esta área en desarrollo aislada con destino turística.

El ámbito de Maguenes se clasifica como sector de suelo urbanizable no ordenado con uso turístico.

En la ficha de este sector se establece, entre otras, que el Plan Parcial garantizará:

-Los establecimientos hoteleros serán de categoría mínima de 5 estrellas. Se considera compatible con el Hotel u Hotel Apartamento de 5 estrellas, las villas, bungalows o apartamentos de 5 llaves en una cuantía no superior al 30% de las plazas turísticas totales.

-Se determina la oferta de instalación recreativa complementaria a la actividad alojativa en un Campo de Golf de 18 hoyos. La superficie del mismo no podrá ser inferior a 450.000 m²s. Podrá reducirse la superficie del equipamiento privado, aumentando los espacios libres en igual cuantía.

-El uso residencial compatible será como máximo el 10% del número de plazas alojativas totales que se propongan y estará referido exclusivamente a Residencial Unifamiliar, utilizando para el cálculo del porcentaje máximo que cada vivienda se corresponde con 3 plazas alojativas. Las tipologías de



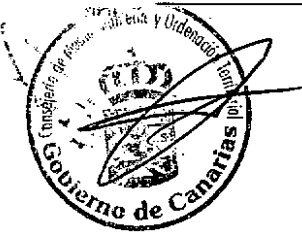
aplicación para este uso será la de Ciudad Jardín Aislada Grado 1, y Ciudad Jardín Agrupada, con los parámetros especificados en la ficha del sector:

- COSTA SAN JUAN (30)

El P.T.O.T.T la incluye en área en desarrollo de ensanche con destino turística.

El Plan General mantiene la clasificación como sector de suelo urbanizable no ordenado con uso turístico, estableciendo en la ficha del sector que la ordenación pormenorizada deberá cumplir con lo dispuesto en el Plan Territorial Especial de Ordenación Turística Insular de Tenerife, señalando expresamente que:

- La capacidad máxima de cada uno de los establecimientos turísticos será de 500 plazas.
- Se considera compatible el desarrollo de complejos turísticos, según definición y determinaciones del P.T.O.T.T.
- La oferta turística complementaria preferente será la de salud, descanso y deportes según definiciones del P.T.O.T.T.
- Como usos secundarios y compatibles, a desarrollar en parcelas específicas, se consideran los siguientes:
 - El uso residencial se considera compatible en un máximo del 10% de la capacidad teórica total. El uso será el de residencial unifamiliar y se desarrollará mediante la tipología de Ciudad Jardín Aislada con una parcela mínima de 500 m²s y una superficie construida mínima por vivienda de 150 m²c. Se considera que cada una de las viviendas se corresponde con 3 plazas alojativas, a los efectos de su cuantificación en el número máximo de plazas.
 - Usos recreativos en espacios edificados en todas sus categorías y esparcimiento en complejo recreativo.
 - Comercial en las categorías de Pequeño Comercio y Galería Comercial.



- Hostelería en todas las categorías salvo Gran Restaurante.
- El conjunto de los usos terciarios reseñados no podrá superar el 3% de la superficie edificable máxima.. En este sector se permite el desarrollo del uso turístico en establecimientos hoteleros con categoría mínima de 4 estrellas y el uso residencial unifamiliar.

.- CUEVA DEL POLVO (10)

El P.T.O.T.T la incluye en área en desarrollo de ensanche, con destino turística.

El Plan General mantiene la clasificación como sector de suelo urbanizable no ordenado con uso turístico, estableciendo en la ficha del sector que la ordenación pormenorizada deberá cumplir con lo dispuesto en el Plan Territorial Especial de Ordenación Turística Insular de Tenerife, señalando expresamente que:

- La capacidad máxima de cada establecimiento turístico será de 500 plazas.
- Los complejos turísticos, como uso específico del turístico habrán de cumplir las determinaciones del P.T.O.T.T.
- La oferta turística complementaria preferente será la de salud, descanso y deportes según definiciones del P.T.O.T.T.
- Como usos secundarios y compatibles a desarrollar en parcelas específicas, se consideran los siguientes:
 - Usos recreativos en espacios edificados en todas sus categorías y esparcimiento en complejo recreativo.
 - Comercial en la categoría de Pequeño Comercio.
 - Hostelería en todas la categoría de Kioscos y Terrazas.
 - El conjunto de los usos terciarios reseñados no podrá superar el 3% de la superficie edificable máxima.



- No se considera compatible el uso residencial.



En el resto del municipio la admisibilidad del uso turístico viene regulado en las normas urbanísticas de ordenación pormenorizada, analizándose a continuación las determinaciones que le afectan.

Los asentamientos rurales incluidos en las zonas turísticas han sido reconocidos, tal y como permite el artículo 4.5.4.2.3 del Plan Territorial.

El turismo rural se vincula a la recuperación del patrimonio arquitectónico regulado en el Catálogo de Protección o en edificios precatalogados permitiéndose en el suelo rústico de protección paisajística y cultural, en el suelo rústico de protección agraria, así como en los asentamientos rurales según las condiciones establecidas en las normas generales, además y en los suelos urbanos de Guía, Chío y Tejina.

El número de edificaciones que se encuentran actualmente en el Avance del Catálogo de Protección, todas ellas anteriores al año 1950, son 51 en Guía de Isora, en Chío 61 y en Tejina 15, lo que hace un total de 127, de las que se considera que un 30% podrían ser destinadas para el desarrollo del turismo rural, lo que significa, que 15 edificaciones en Guía, 18 en Chío y 5 en Tejina, en total 38 edificaciones que podrían albergar 304 plazas de turismo rural. Estas plazas son de carácter indicativo y se encuentran condicionadas a la limitación expresa o a las condiciones más restrictivas que se pudieran establecer en cuanto calidad y cantidad, en su caso, por el Plan Territorial Especial del Turismo o el planeamiento insular.



El Turismo en la categoría de Hoteles de Ciudad, igual o mayor a 3 estrellas, se admite en el suelo urbano consolidado de Guía Casco. La capacidad máxima de cada establecimiento será de 120 plazas con un máximo total en el núcleo de 220 plazas y el turismo en categoría hotelera de Pensiones se permite en el suelo urbano consolidado con tipología de Alineada a vial de los núcleos de Guía, Chío y Tejina. La capacidad máxima de cada establecimiento será de 40 plazas, con un máximo de plazas en los núcleos de Chío y Tejina de 60 para cada uno. En Guía computarán dentro de los límites de los 220.

La oferta turística del municipio se ha ido reduciendo ya que en las Normas Subsidiarias del año 1.987 y anteriormente se planteaba un dimensionamiento de la oferta turística que se reconsideró ya en la Revisión de las Normas Subsidiarias del año 2.001, al entenderse que era excesiva para las características del territorio municipal.

Desde el municipio se ha ido apostando por un dimensionamiento más realista y prudente de la oferta turística, garantizando un desarrollo sostenible y una cualificación de la misma, no solo respecto a las instalaciones sino también en cuanto a la creación de oferta complementaria recreativa y de ocio.

A continuación se presentan los cuadros resumen de la oferta turística alojativa propuesta para el municipio en los diferentes planeamientos municipales aprobados, en donde, según lo comentado anteriormente, se comprueba la ponderación realizada de la oferta turística.



Normas Subsidiarias (1.987)

CLASE DE SUELO	PLAZAS ALOJATIVAS
SUELO URBANO	
Varadero	825
Subtotal	825
SUELO URBANIZABLE ORDENADO	
La Jaquita	1.336
Salinas de Fonsalía	2.992
Costa Calma	836
Subtotal	5.164
SUELO URBANIZABLE NO ORDENADO	
Villa Erques	1.886
Club de Campo	21.215
Costa San Juan	
Maguenes	
Costa Blanca	
Cueva del Polvo	
Subtotal	23.101
TOTAL	29.090



Revisión Normas Subsidiarias (2001)

CLASE DE SUELO	PLAZAS ALOJATIVAS
SUELO URBANO	
Varadero	825
Punta Negra	168
Subtotal	993
SUELO URBANIZABLE ORDENADO	
La Jaquita	1.336
Salinas de Fonsalía	288
Villa Erques	1.886
Club de Campo	4.400
Subtotal	7.910
SUELO URBANIZABLE NO ORDENADO	
Costa San Juan	1.594
Maguenes	1.965
Costa Blanca	332
Cueva del Polvo	720
Subtotal	4.611
TOTAL	13.300



Plan General. Adaptación Básica al D.L. 1/2000 (2.004)

CLASE DE SUELO	PLAZAS ALOJATIVAS
SUELO URBANO	
	2.089
Subtotal	2.089
SUELO URBANIZABLE ORDENADO	
Club de Campo	4.400
La Jaquita	1.296
Villa Erques	1.886
Subtotal	7.582
SUELO URBANIZABLE NO ORDENADO	
Maguenes	1.965
Costa San Juan	1.594
Cueva del Polvo	720
Subtotal	4.279
TOTAL	13.950

En el cuadro que se adjunta se deriva la siguiente cuantificación de la oferta global de alojamiento turístico en la ordenación prevista por este Plan General, (sin contar con el posible desarrollo de hoteles de ciudad, pensiones e instalaciones de turismo rural):



CLASE DE SUELO	PLAZAS ALOJATIVAS
SUELO URBANO	
Punta Negra	264
Varadero	666
Subtotal	930
SUELO URBANIZABLE NO ORDENADO	
Maguenes	1.658
Costa San Juan	1.602
Cueva del Polvo	720
Subtotal	3.980
SUELO URBANIZABLE ORDENADO	
abama	3.666
La Jaquita	1.296
Villa Erques	1.886
Subtotal	6.848
TOTAL	11.758

5.5.- USO INDUSTRIAL

Con uso industrial se delimitan las unidades de actuación, UA Industrial Chío y UA Industrial Playa San Juan, situadas en los ámbitos de ordenación de suelo urbano de Chío y Playa San Juan respectivamente, con el fin de dar cumplimiento a la demanda existente en cada uno de estos núcleos del uso industrial.



También, el Plan General clasifica junto al suelo urbano de Guía de Isora un sector de suelo urbanizable ordenado, Industrial Guía. Este suelo industrial se justifica, dada la carencia absoluta de este tipo de suelo y las demandas urgentes existentes, se considera fundamental su clasificación y servirá para reubicar determinados instalaciones industriales molestas e insalubres existentes en el interior del núcleo de Guía. En este suelo se recogerán las instalaciones existentes y una ampliación de las mismas.

5.6.- USO COMERCIAL

En el artículo 5.4.2 de las normas urbanísticas de ordenación pormenorizada se regula como categoría pormenorizada del uso terciario el comercial, que es el que tiene como fin la adquisición y posterior venta a los consumidores y usuarios, de bienes productos o mercancías, así como determinados servicios susceptibles de tráfico comercial. En los artículos siguientes se determinan cuales son las categorías específicas del uso comercial, las condiciones particulares de admisibilidad del uso comercial, así como los usos compatibles.

En Tejina se ha delimitado una unidad de actuación comercial, prevista para construir un edificio anexo al de la Cooperativa agrícola existente.

En anexo de esta Memoria se adjunta un estudio de la actividad comercial del municipio.



APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO

A) APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO

El aprovechamiento urbanístico de un terreno es el permitido por el planeamiento, resultante de la ordenación y de las condiciones normativas y tipológicas que determine para el mismo la ordenación pormenorizada del Plan General y, en su caso, la del planeamiento de desarrollo.

El aprovechamiento urbanístico de los sectores de suelo urbanizable no ordenado y ordenado directamente por el Plan General y de las unidades de actuación de suelo urbano será el resultado de multiplicar la superficie edificable de las parcelas lucrativas expresada en metros cuadrados edificables o construidos por los coeficientes de ponderación establecidos para homogeneizar los usos y tipologías edificatorias resultantes de la ordenación pormenorizada, o de las determinaciones para su concreción, expresándose el resultado en unidades de aprovechamiento.

El aprovechamiento urbanístico y la superficie edificable total recogidos en las fichas correspondientes a las unidades de actuación y a los sectores no ordenados y ordenados directamente por el Plan General, contenidos en el Fichero de Ámbitos Urbanísticos del Plan Operativo, no incluye la edificabilidad correspondiente a las Dotaciones Públicas, pero sí la asignada a los equipamientos privados.



B) APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO MEDIO

El aprovechamiento urbanístico medio de los terrenos incluidos en Unidades de Actuación en suelo urbano o en Sectores de suelo urbanizable no ordenado y ordenado directamente por el Plan General, será el resultante de dividir el aprovechamiento urbanístico total permitido incluido el correspondiente a equipamientos privados y excluido el de las dotaciones públicas, expresado en unidades de aprovechamiento por la superficie total de la unidad o del sector, excluidos -en su caso- los de dominio público e incluidos los terrenos afectados por Sistemas Generales. El resultado se expresa en unidades de aprovechamiento por metro cuadrado de suelo.

Las fichas o cuadros contenidas en el Fichero de Ámbitos Urbanísticos del Plan Operativo de las diferentes Unidades de Actuación en suelo urbano y sectores de suelo urbanizable no ordenado y ordenado directamente por el Plan General, aplican los coeficientes de ponderación por tipologías y usos contenidos en las Normas del Plan Operativo, que a continuación se especifican, para establecer una correcta equiparación entre los diferentes supuestos y permitir la comparación relativa de los aprovechamientos medios de las distintas unidades y sectores no ordenados y ordenados directamente por el Plan General delimitadas en cada área.

C) COEFICIENTES DE PONDERACIÓN.

Como ya se indicó, con el fin de establecer una correcta equiparación entre los diferentes supuestos y permitir la comparación relativa de los aprovechamientos medios para las unidades de actuación en suelo urbano y los sectores de suelo urbanizable serán de aplicación los coeficientes de ponderación por tipologías y usos que a continuación se establecen:



	<u>Cu</u>
Residencial	1,00
Residencial (VP)	0,85
Turístico	1,00
Industrial	0,75
Comercial	1,20
Oficinas	1,00
Hostelería	1,20
Equipamiento privado	0,50

Tipología

Alineada a vial 1,2 plantas (AV1p y AV2p)	1,10
Alineada a vial ≥ 3 plantas (AV ≥ 3 p)	1,00
Alineada a vial con jardín delantero y trasero 2 plantas (AVJ 2p)	1,20
Alineada a vial con jardín delantero y trasero ≥ 3 plantas (AVJ ≥ 3 p)	*
Ciudad Jardín	**
Abierta (AB) ($>0,00 \text{ m}^2\text{c}/\text{m}^2\text{s}$)	4,80
Abierta (AB) ($>0,15 \text{ m}^2\text{c}/\text{m}^2\text{s}$)	3,20
Abierta (AB) ($>0,25 \text{ m}^2\text{c}/\text{m}^2\text{s}$)	2,40
Abierta (AB) ($>0,375 \text{ m}^2\text{c}/\text{m}^2\text{s}$)	2,00
Abierta (AB) ($>0,50 \text{ m}^2\text{c}/\text{m}^2\text{s}$)	1,60
Abierta (AB) ($>0,75 \text{ m}^2\text{c}/\text{m}^2\text{s}$)	1,40
Abierta (AB) ($>1,00 \text{ m}^2\text{c}/\text{m}^2\text{s}$)	1,20
Abierta (AB) ($>1,50 \text{ m}^2\text{c}/\text{m}^2\text{s}$)	1,10
Abierta (AB) ($> 2,00 \text{ m}^2\text{c}/\text{m}^2\text{s}$)	1,00
Transición (TR)	***
Industrial (IN)	****

* El coeficiente de ponderación de la tipología alineada a vial con jardín delantero y trasero con altura ≥ 3 p, se asimilará al correspondiente de la edificación abierta según el coeficiente de edificabilidad resultante.

** El coeficiente de ponderación de los diferentes tipos de ciudad jardín, se asimilará al correspondiente de la edificación abierta según el coeficiente de edificabilidad resultante.

*** El coeficiente de ponderación de las tipologías de transición rural y camino rural, se asimilará al correspondiente de la edificación abierta según el coeficiente de edificabilidad resultante.

**** El coeficiente de ponderación de los diferentes tipos de edificación industrial, se asimilará al correspondiente de la edificación abierta según el coeficiente de edificabilidad resultante.



142

Estos coeficientes se han establecido teniendo como referencia los contemplados en otros documentos urbanísticos y, por tanto, basados en la experiencia urbanística contrastada, rectificadas por la situación actual del mercado.

En cuanto a las tipologías, la variación del mercado de suelo y edificación no afecta en cuanto al valor relativo de unas y otras tipologías, y por lo tanto, a los coeficientes de ponderación que se establecen.

D) APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO EN LOS SECTORES DE SUELO URBANIZABLE

En el Fichero de Ámbitos Urbanísticos se ha establecido para cada sector la superficie edificable máxima, tipología a utilizar, usos permitidos y compatibles, estableciendo en su caso para cada uno de ellos, los techos máximos y mínimos de superficie edificable. Por otro lado, se establecen para cada sector de suelo urbanizable ordenado residencial los porcentajes de superficie edificable que se ha de destinar al uso residencial adscrito a algún régimen de protección pública.

A continuación se incluyen las tablas en la que se ha procedido a dividir los sectores de suelo urbanizable en tres áreas territoriales:

- 1.- Los sectores situados en el interior.
- 2.- Los sectores con frente a la costa del municipio.
- 3.- El sector no ordenado con uso turístico no costero y una densidad máxima de 20 plazas/Ha en áreas autónomas, según Plan Territorial de Ordenación Turística de Tenerife, situado al Sur del Municipio.



1. SECTORES INTERIORES

Sector	Uso	Superficie m ² s	Coef. Edif. m ² c/m ² s	Superf. Edif. m ² c	Aprov. Udas	Aprov. Medio Uda/m ² s
Las Veredas	Residencial	40.896	0,46	18.900	28.761	0,70
Las Higueritas	Residencial	58.204	0,58	33.519	41.269	0,71
Industrial Guía	Industrial	34.742	0,84	29.189	26.088	0,75
Alcalá	Residencial	39.358	0,753	29.646	31.365	0,80
Méjico-Nicaragua	Residencial	29.845	0,56	16.598	21.736	0,73
Casco de Guía	Residencial	98.911	0,60	59.347	74.183	0,75
Chío	Residencial	96.873	0,60	58.123	72.655	0,75
Tejina	Residencial	72.919	0,60	43.751	54.689	0,75
Los Alamos	Residencial	149.106	0,75	110.209	117.557	0,80
Total		620.854	0,64	399.282	468.303	0,75

2. SECTORES COSTEROS

Sector	Uso	Superficie m ² s	Coef. Edif. m ² c/m ² s	Superf. Edif. m ² c	Aprov. Udas	Aprov. Medio Uda/m ² s
Costa San Juan	Turístico	267.130	0,26	69.453	146.921	0,55
Cueva del Polvo	Turístico	120.000	0,26	31.200	66.000	0,55
Total		387.130	0,46	100.653	212.921	0,55

3. SECTOR EN ÁREA SUR

Sector	Uso	Superficie m ² s	Coef. Edif. m ² c/m ² s	Superf. Edif. m ² c	Aprov. Udas	Aprov. Medio Uda/m ² s
Maguenes	Turístico	829.324	0,10	82.932	207.331	0,25
Total		829.324	0,10	82.932	207.331	0,25

De los cuadros anteriores se desprende que la diferencia de aprovechamiento urbanístico medio entre los sectores incluidos en una misma área territorial no difiere en más del 15%.



Para establecer el aprovechamiento lucrativo de cada sector, se ha considerado necesario realizar una distribución indicativa de la superficie edificable por usos y tipologías en base a los parámetros anteriormente indicados con el fin de comprobar que los aprovechamientos máximos a establecer sean coherentes con el resto de determinaciones y parámetros del sector.

RESIDENCIALES

CASCO DE GUÍA

Uso	Tipología	Sup. Cons. m ² c	Cp. Uso	Cp. Tip	Aprov. Lucrativo Udas
Residencial VP	AVJ (4p)	22.255	0,85	1,00	18.917
Residencial	AVJ (2,3p)	20.771	1,00	1,20	24.925
Residencial	CJ2	13.354	1,00	1,60	21.366
Terciario	AVJ (3p)	2.967	1,20	1,10	3.916
TOTAL		59.347			69.124

Sup. Total: 98.911 m²s

Aprov. Medio: $69.124 / 98.911 = 0,6988$ Udas/m²s

CHÍO

Uso	Tipología	Sup. Cons. m ² c	Cp. Uso	Cp. Tip	Aprov. Lucrativo Udas
Residencial VP	AVJ (4p)	21.797	0,85	1,10	20.380
Residencial	AVJ (2,3p)	20.343	1,00	1,20	24.412
Residencial	CJ2 o CJ3	13.078	1,00	1,60	20.925
Terciario	AVJ (2p)	2.906	1,20	1,20	4.185
TOTAL		58.124			69.902

Sup. Total: 96.783 m²s

Aprov. Medio: $69.902 / 96.783 = 0,7215$ Udas/m²s



Uso	Tipología	Sup. Cons. m ² c	Cp. Uso	Cp. Tip	Aprov. Lucrativo Udas
Residencial VP	Abierta	16.407	0,85	1,10	15.341
Residencial	AVJ (2,3p)	8.750	1,00	1,20	10.500
Residencial	Abierta	14.219	1,00	1,40	19.907
Terciario	AVJ (2,3p)	4.375	1,20	1,20	6.300
TOTAL		43.751			52.048

Sup. Total: 72.919 m²sAprov. Medio: 52.048 / 72.919 = 0,7137 Udas/m²s**LOS ALAMOS**

Uso	Tipología	Sup. Cons. m ² c	Cp. Uso	Cp. Tip	Aprov. Lucrativo Udas
Residencial VP	AVJ (4p)	44.084	0,85	1,00	37.471
Residencial	Abierta	38.573	1,00	1,10	42.430
Residencial	AVJ (2p)	22.042	1,00	1,20	26.450
Terciario	AVJ (3p)	5.510	1,20	1,10	7.273
TOTAL		110.209			113.624

Sup. Total: 146.946 m²sAprov. Medio: 113.624 / 146.946 = 0,7732 Udas/m²s**TURÍSTICOS****COSTA SAN JUAN**

Uso	Tipología	Sup. Cons. m ² c	Cp. Uso	Cp. Tip	Aprov. Lucrativo Udas
Turístico	AB<0,50	66.675	1,00	2,00	133.350
Equip. Privado	AB<0,50	1.389	0,50	2,00	1.389
Comercial	AB<0,50	1.389	1,20	2,00	3.334
TOTAL		69.453			138.073

Sup. Total: 267.130 m²sAprov. Medio: 138.073 / 267.130 = 0,5168 Udas/m²s

146



GUEVA DEL POLVO



Uso	Tipología	Sup. Cons. m ² c	Cp. Uso	Cp. Tip	Aprov. Lucrativo Udas
Turístico	AB<0,50	29.952	1,00	2,00	59.904
Equip. Privado	AB<0,50	624	0,50	2,00	624
Comercial	AB<0,50	624	1,20	2,00	1.498
TOTAL		31.200			62.026

Sup. Total: 120.000 m²s

Aprov. Medio: $62.026 / 120.000 = 0,5168$ Udas/m²s

MAGUENES

Uso	Tipología	Sup. Cons. m ² c	Cp. Uso	Cp. Tip	Aprov. Lucrativo Udas
Turístico	AB<0,50	82.932	1,00	2,00	165.864
TOTAL		82.932			165.864

Sup. Total: 829.324 m²s

Aprov. Medio: $165.834 / 829.324 = 0,20$ Udas/m²s

5.8.- MOVILIDAD Y ACCESIBILIDAD:

A) RED VIARIA

La Infraestructura viaria tiene, en buena medida, una incidencia claramente supramunicipal, por lo se atiende necesariamente a las previsiones contenidas en el Plan Insular de Ordenación, en el Plan Insular de Carreteras que lo desarrolla y en el Plan Director de Infraestructuras de Canarias.

En el Plano de Ordenación de la Estructura General se plasma la red general viaria, estableciendo la jerarquía de las vías propuestas según se determina en la legislación sectorial vigente.



La infraestructura viaria interurbana por la que discurre el tránsito por Carretera de la población del municipio y sus visitantes se puede observar en el siguiente cuadro:

Carretera	Denominación
TF-1 (C-820 o TF-82)	De Icod de Los Vinos a Adeje
TF-38	De Chío a Boca Tauce
TF-47	De Adeje a Puerto Santiago
TF-375	De Santiago del Teide a Chío por Arguayo
TF-463	De Guía de Isora a Playa San Juan
TF-465	De la costa a Vera de Erques
De Piedra Hincada	De la costa a Tejina por Piedra Hincada
De Chiguergue	De la TF-1 a la TF-38 por Chiguergue
Camino Nuevo	De Guía de Isora a la TF-38 por Chirche
Camino El Pozo- Acojeja	De la TF-1 a Acojeja por El Pozo

El recorrido Santiago del Teide –Guía de Isora presenta 2 alternativas:

- A. Por la carretera TF-1 (denominada antiguamente TF-82 o C-820); desde Santiago del Teide, a Chío y Guía de Isora, llegando hasta Adeje. Este recorrido sirve de soporte al tráfico comarcal (entre Santiago del Teide, Guía de Isora y Adeje) y al de largo recorrido que va desde Icod de Los Vinos hasta Playa Las Américas y Los Cristianos por motivos laborales.
- B. La carretera que va desde Tamaimo a Puerto Santiago (TF-454) y la TF-47 que va desde Adeje a Puerto Santiago pasando por Playa San Juan y Alcalá. Este recorrido sirve de apoyo al tráfico comarcal de Puerto Santiago, Alcalá, Playa San Juan y Adeje y viajes de largo recorrido por motivos turísticos de Playa Las Américas y Los Cristianos al Acantilado de Los Gigantes.

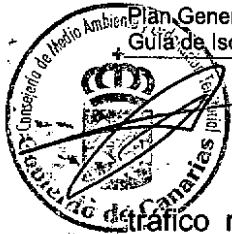


Las conexiones transversales a estos dos recorridos se reducen a la TF-463 que va desde Guía de Isora a Playa San Juan, la TF-465 que va desde Vera de Erques hasta la costa y la Carretera de Piedra Hincada que va desde Tejina hasta la costa. Además, existen otras carreteras menores que unen la TF-1 con los núcleos de las medianías altas, como la carretera de Chiguergue desde la TF-1 hasta la TF-38, el Camino Nuevo que conecta el casco de Guía de Isora con Chinche y Aripe desembocando en la TF-38, y el Camino rural que une el núcleo de El Pozo con Acojeja.

El incremento del tráfico que se produzca por el desarrollo turístico y residencial del municipio, además del que genere el futuro Puerto de Fonsalía, ha supuesto la ordenación de la red viaria, que se recoge en el Plan General de Ordenación de Guía de Isora, mediante el trazado del anillo insular y el acceso al futuro puerto de Fonsalía. Esta nueva red de vías supondrán una mejora considerable en las comunicaciones del municipio con el exterior, facilitando de esta manera la movilidad de sus habitantes y visitantes.

El trazado viario que seguirá el cierre del anillo insular a su paso por el municipio de Guía de Isora sería el siguiente, llega desde Santa Cruz y en el entorno del Barranco de Erques, se produce un desdoblamiento, desde donde girará en dirección noroeste hasta el futuro Puerto de Fonsalía y el otro ramal unirá el corredor norte con el sur, siguiendo un trazado paralelo a la actual TF-1 y cercano a los núcleos principales de medianías (Tejina, Guía de Isora y Chío)

Con el cierre del anillo insular se prevén una serie de objetivos que afectan al municipio: dirigir el desarrollo económico hacia las comarcas del noroeste y suroeste de la Isla de formas que éstas puedan participar en dicho desarrollo, la redistribución territorial de la riqueza y renta insular y mejorar el acceso y movilidad de la mano de obra que se desplaza diariamente desde su lugar de residencia, en el norte de la Isla, hasta el sur de la Isla que es donde se encuentra su puesto de trabajo. Actualmente la red viaria por la que se desplazan no sólo es insuficiente sino también deficiente para la cantidad de



tráfico rodado que transita en ella. La demanda de movilidad también hace referencia al transporte de mercancías, es decir, a los vehículos de reparto que diariamente se desplazan para abastecer a los distintos comercios del suroeste de la Isla. También se trata de desviar el tráfico que genere el futuro Puerto de Fonsalía.

El enlace al Puerto de Fonsalía se define explícitamente como infraestructura viaria de primer orden integrante del modelo de estructurante general, cuya finalidad principal, como ya se ha indicado, es el transporte de pasajeros y mercancías entre Tenerife y las tres islas occidentales. La centralización de estos tráficos convertirá a dicho viario en un eje articulador del territorio circundante y del desarrollo urbanístico del entorno.

Igualmente, tras la puesta en servicio del Anillo Insular, la carretera TF-1 dejará de cumplir la función que actualmente desempeña de eje transinsular, por lo que podrá procederse a su desclasificación como vía de interés regional.

Respecto a la TF-47, su función territorial ha sido tradicionalmente la de conectar los núcleos costeros además de funcionar como vía alternativa a la TF-1 de conexión entre Adeje y Santiago del Teide. Sin embargo, el desarrollo de los núcleos residenciales costeros añadido a la consolidación de los usos turísticos en el litoral ha producido que en la actualidad esta sea una vía con una elevada sobrecarga de tráfico que sobrepasa su capacidad funcional. La ejecución del Anillo Insular y Ramal a Fonsalía, unido a las previsiones del Plan Insular (que contemplan la necesidad de ejecutar una vía de ronda a los núcleos costeros que se determinará mediante Plan Territorial), permitirán reducir la sobrecarga de tráfico existente. En consecuencia, se propone que esta vía litoral se reconvierta a futuro en una vía parque de la máxima calidad, al unir los núcleos costeros y algunas de las zonas turísticas de mayor calidad de la isla.



B) APARCAMIENTOS

Además de estas propuestas, el Plan General determina en las normas urbanísticas de ordenación pormenorizada las siguientes condiciones y determinaciones para la dotación de aparcamientos:

- Será obligatorio el establecimiento de garajes para aparcamiento de vehículos en todas las parcelas con uso de vivienda unifamiliar y en todo edificio de nueva construcción que se sitúe en un solar con un frente mínimo igual o superior a 12,80 metros y 250 m² de superficie de parcela, siempre que dicho solar dé frente a una vía de tráfico rodado, aunque éste sea restringido.
- La dotación de plazas de aparcamientos será, como mínimo, la siguiente:
 - 1 plaza de aparcamiento por cada vivienda.
 - 1 plaza de aparcamiento por cada 150 m² construidos de uso de oficinas, uso industrial, equipamiento privado o dotaciones.
 - 1 plaza de aparcamiento por cada 100 m² construidos de uso comercial en categoría de pequeño y 3 plazas de aparcamiento por cada 100 m² construidos en el resto de las categorías del uso comercial definidas en el Título siguiente.
 - 1 plaza por cada 100 m² construidos del uso de hostelería en la categoría de bares, cafeterías y pequeños restaurantes y 3 plazas de aparcamiento por cada 100 m² construidos en el resto de las categorías del uso de hostelería definidas en el Título siguiente.
 - 1 plaza de aparcamiento por cada 3 plazas alojativas turísticas.



- En las tipologías de edificación abierta y de ciudad jardín agrupada, al menos el 80% de la dotación de aparcamientos que resulte de aplicar los estándares mínimos establecidos en el número anterior, deberán ubicarse en planta baja o de sótano. Los que se sitúen en los espacios libres privados de parcela, estarán dotados de barrera vegetal arbolada y umbráculos que minimicen su impacto ambiental.
- Quedan exceptuados de la aplicación de los números anteriores los edificios precatalogados o que se incluyan en el Catálogo de Protección, cuando el nivel de protección de los mismos impida materialmente la realización de las obras necesarias para ello, y en los que sólo tengan fachada a calles exclusivamente peatonales.
- La provisión de plazas de aparcamiento es independiente de la existencia de estacionamientos públicos en el entorno del edificio o de garajes de explotación privada.
- Para la implantación de equipamientos recreativos en espacios adaptados, edificados y complejos recreativos, así como para usos especiales y equipamientos relevantes será exigible un estudio complementario de tráfico y de la necesaria dotación de aparcamiento en función del número de asistentes o espectadores previsibles. Con carácter de recomendación se establece una dotación mínima de una plaza de aparcamiento por cada cuatro asistentes o espectadores.
- También será exigible la dotación de aparcamientos cuando se trata de autorizar un cambio de uso en un edificio existente, debiendo cumplir con los requeridos para el nuevo uso en caso de que sean mayores y manteniendo los anteriores en caso de que resulten unas menores exigencias por el cambio solicitado.

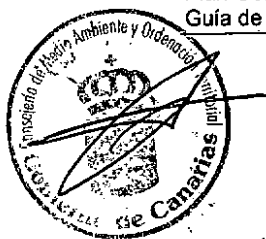


5.9. EL SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS, DOTACIONES Y EQUIPAMIENTOS ESTRUCTURANTES

El objetivo que se pretende con respecto a las dotaciones públicas es llegar a un equilibrio que cubra las necesidades básicas en aquellas áreas que presenten déficit dotacional, y a la vez, intentar aumentar el estándar dotacional del Municipio, de manera que resulte al final un balance satisfactorio para el municipio, y una distribución territorial coherente.

En los Planos de Estructura General O-2.1 y O-2.2, se plasman los elementos del Sistema Territoriales y Municipales de espacios libres públicos y de dotaciones y equipamientos de carácter estructural, diferenciado el uso específico de cada uno de ellos.

Aunque no se encuentran reflejados en la citada planimetría, también se consideran integrados en la Estructura General aquellos otros elementos del sistema general de espacios libres públicos y dotaciones o del sistema de equipamientos estructurantes que este Plan General incluye o adscribe a sectores de suelo urbanizable no ordenado, derivando su localización concreta al correspondiente planeamiento de desarrollo. En su caso, las fichas respectivas de los sectores contienen las determinaciones sobre su superficie, destino concreto y las instrucciones sobre la localización de tales reservas de suelo para sistemas generales. Según se expresa en las Normas Urbanísticas, en el caso de que los planos de ordenación pormenorizada contengan la ubicación de dichos sistemas generales dentro del ámbito de los sectores a los que están adscritos, tal determinación se considera vinculante, sin perjuicio de su delimitación concreta por el planeamiento parcial que desarrolle la ordenación.



En este epígrafe de la Memoria se realiza una síntesis de los mencionados sistemas, relacionando únicamente los elementos de carácter territorial o municipal que forman parte de la ordenación estructural planteada.

5.9.1. SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS

En los Espacios libres públicos se pueden diferenciar las siguientes categorías, según su carácter y naturaleza: parques y plazas, playas y espacios libres de protección, de acuerdo a las definiciones contenidas en las Normas Urbanísticas para cada una de tales categorías.

En los planos de ordenación sobre la Estructura General (O-2.1 y O-2.2), no se diferencia de forma gráfica entre las categorías de parques y plazas.

Del cuadro resumen de la ordenación incluidos en el Fichero de Ámbitos Urbanísticos se desprende que el conjunto total de espacios libres públicos previsto es de 728.901 m²s; sin computar dentro de los mismos las diferentes playas del municipio ni las superficies de cesión complementaria destinadas a espacios libres públicos en los sectores de suelo urbanizable no ordenado. De los cuadros de características incluidos en el Fichero de Ámbitos Urbanísticos se desprende que el total de la población máxima posible es de 45.315 habitantes y de 11.758 plazas alojativas, lo que supone una capacidad total de 57.073 personas. Por lo que resulta una dotación de 12,77 m²s/h/p, que desglosando por clases y categorías de suelo resulta:



Clase y categoría	Población		Total	Espacios Libres m ² s	Estándar m ² s/h/p
	Habitantes	Plazas			
S.U. consolidado	25.471	930	26.401	216.317	8,19
S.U. no consolidado	4.268	-	4.268	85.140	19,94
Total Suelo Urbano	29.739	930	30.669	301.457	9,82
Suelo Urb. Sect. Ordenado	4.298	6.848	11.146	299.221	26,84
Suelo Urb. Sect. No Ordenado	8.149	3.980	12.129	109.362	9,01
Total Suelo Urbanizable	12.447	10.828	23.275	408.583	17,22
Asentamientos Rurales	3.129	-	3.129	21.545	6,88
Total Asentam. Rurales	3.129	-	3.129	21.545	6,88
Total Municipio	45.315	11.758	57.073	731.584	12,81

B) Cumplimiento del estándar legal de Espacios libres públicos

Según lo establecido en el artículo 32.2, A), 7) a) del Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio y de Espacios Naturales de Canarias, el sistema general de espacios libres, parques y plazas públicas no podrá ser inferior en ningún caso a 5 m² de suelo por habitante o plaza alojativa (h/p).

De los cuadros de características se desprende que el total de la población a dotar es de:

Habitantes: 45.315, Plazas turísticas: 11.758= Total: 57.073

Por lo tanto, la dotación mínima de espacios libres públicos será de:

$$57.073 \times 5 \text{ m}^2/\text{h/p} = 285.365 \text{ m}^2\text{s}$$

Teniendo en cuenta, la estructura general del Sistema de Espacios libres públicos de Guía de Isora, tiene como principales elementos los que se relacionan en los siguientes cuadros:



SISTEMA DE PLAZAS, PARQUES Y PASEOS	Sup. (m ² s)	Situación actual
Plaza del Ayuntamiento en suelo urbano de Guía de Isora	2.603	Existente
Parque periurbano entorno Chirche- Aripe (*) en suelo rústico de protección paisajística 2	281.040	Previsto
Parque Urbano en suelo urbano de Chío junto al campo de fútbol	5.674	Previsto
Paseo marítimo en suelo urbano de Salinas de Fonsalía	11.400	Existente
Paseo marítimo de Playa San Juan, parte en suelo urbano y parte en suelo urbanizable no ordenado turístico	8.812	Ejecutado
Paseo marítimo en suelo urbano de Alcalá	4.170	Ejecutado
Plaza en suelo urbano de Alcalá	2.108	Existente
Paseo marítimo La Jaquita (Alcalá) en suelo urbanizable ordenado turístico	36.542	Ejecutado
Total espacios libres:	352.349	

(*) La superficie total es de 302.139 m², si bien se excluyen para el cómputo del estándar de espacios libres las áreas de pendiente superior al 50% cuya superficie total es de 21.099 m²

De los anteriores cuadros se desprende que se supera el estándar de 5 m² por habitante o plaza alojativa (h/p), alcanzándose un 6,17 m²/hab, con un total de 352.349 m²s de sistemas generales destinados a espacios libres.

A continuación se incluyen las fichas de cada uno de los sistemas generales de espacios libres.

La creación del nuevo parque periurbano en el entorno de Chirche y Aripe 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 de Ordenación General y las Directrices de Ordenación del Turismo de Canarias. Se ubica en una posición central en la franja de territorio de interés paisajístico que atraviesa el municipio, entre las áreas agrícolas de medianías (donde se sitúan los principales núcleos tradicionales) y las áreas de mayor interés medioambiental, siendo accesible por el suroeste desde el casco de Guía



de Isora (principal núcleo poblacional y centro de la vida administrativa del municipio), y por el noreste desde el núcleo de Chirche a través de la carretera de subida al Teide.

El Ayuntamiento ha apostado en la última década por recuperar y potenciar los entornos rurales de los caseríos de Guía de Isora, en la que se encuentra el Mirador de Chirche, de titularidad municipal, y la "Casa de Tía Francisca" como espacio dedicado a museo de actividades tradicionales, para ello se han realizado las siguientes actuaciones:

- Sustitución del asfalto por caminos de piedra.
- Tratamiento de las fachadas de los inmuebles.
- Recuperación de los muros de piedra.
- Sustitución de los muros de bloques por acabados en piedra natural.
- Adquisición de terrenos e inmuebles incorporándolos al patrimonio municipal para su restauración.
- Construcción de la Casa de la Miel (ámbito Chirche- Cañadas del Teide), al ser de las mayores zonas apícolas del municipio.

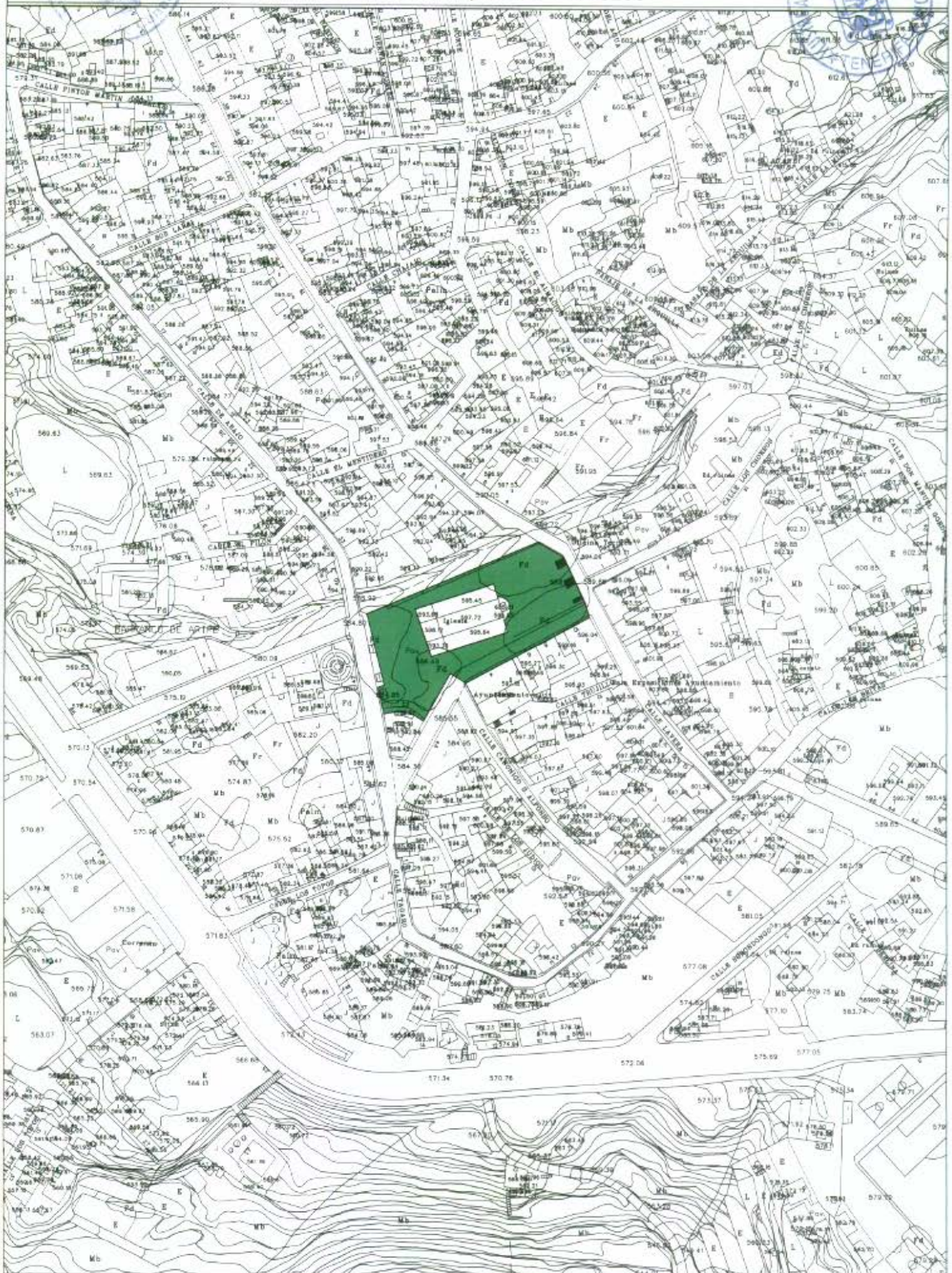
Mediante la creación del parque se preservarán los espacios que se han ido recuperando, los antiguos lavaderos de Chirche, varias eras y hornos tradicionales de tejas, todo ellos se encuentran dentro de la delimitación del parque. En esta zona se encuentran varios lagares tradicionales.

También, se encuentran importantes yacimientos arqueológicos de interés por sus grabados rupestres, este parque rodea la zona arqueológica de Aripe, (incoada como Bien de Interés Cultural.)

Otro de los motivos a considerar para la creación del parque es la cercanía a los asentamientos de Chirche y Aripe, que cuentan con la declaración de Bien de Interés Cultural y al núcleo de Guía de Isora, así como la vinculación de toda esta zona con la carretera general que llega a las Cañadas del Teide.

SISTEMAS GENERALES DE ESPACIOS LIBRES

SISTEMA DE PLAZAS, PARQUES Y PASEOS



PLAZA DEL AYUNTAMIENTO
GUÍA DE ISORA



P. G. O. ADAPTACIÓN A LAS DIRECTRICES DE ORDENACIÓN GENERAL Y DEL TURISMO

GUÍA DE ISORA
ZONA: GUÍA DE ISORA

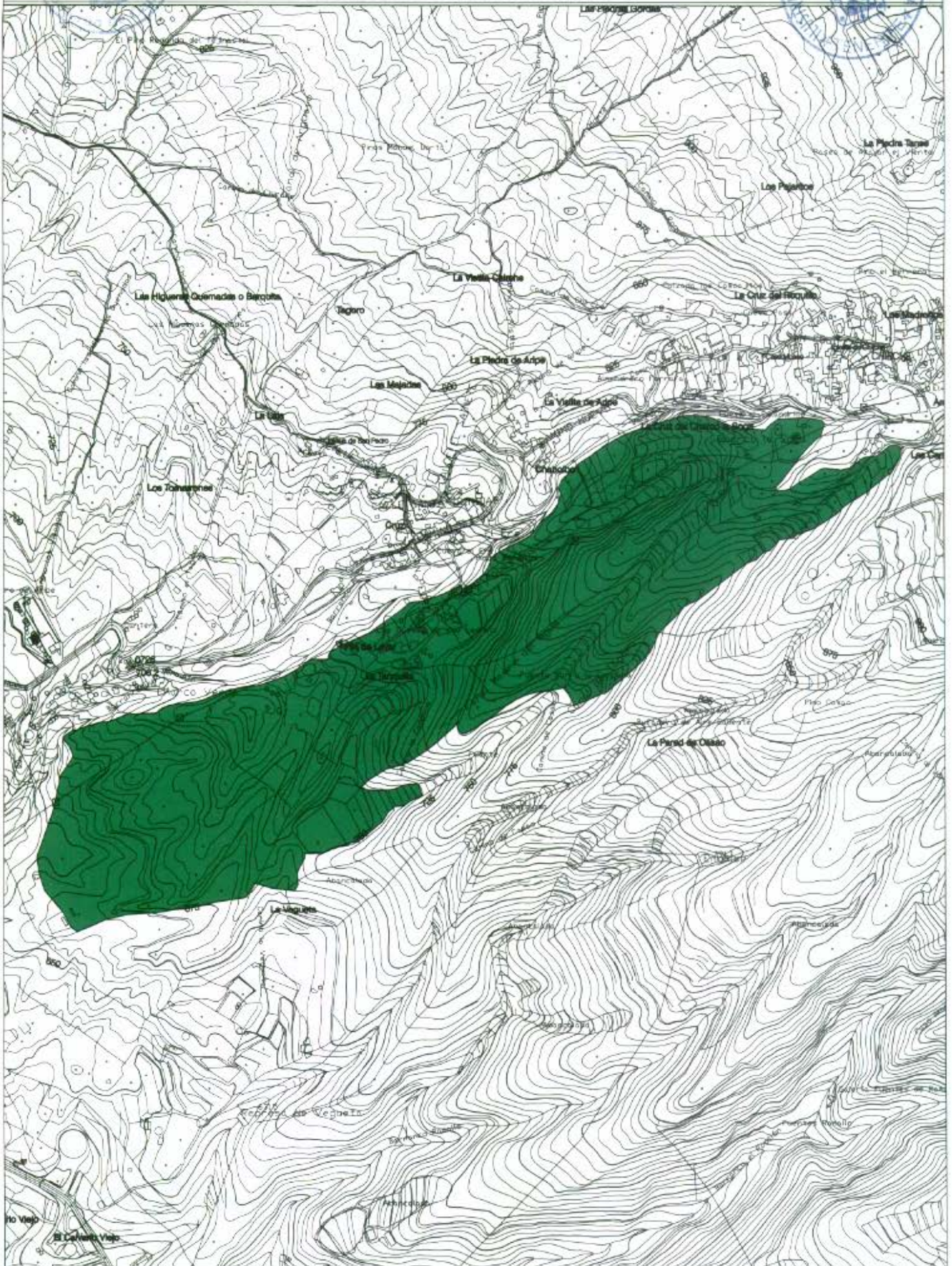
ENERO 2010

E=1:2.000

gesplan

SISTEMAS GENERALES DE ESPACIOS LIBRES

SISTEMA DE PLAZAS, PARQUES Y PASEOS



PARQUE PERIURBANO
ENTORNO CHIRCHE - ARIPE



P. G. O. ADAPTACIÓN A LAS DIRECTRICES DE ORDENACIÓN GENERAL Y DEL TURISMO

GUÍA DE ISORA
ZONA: CHIRCHE - ARIPE

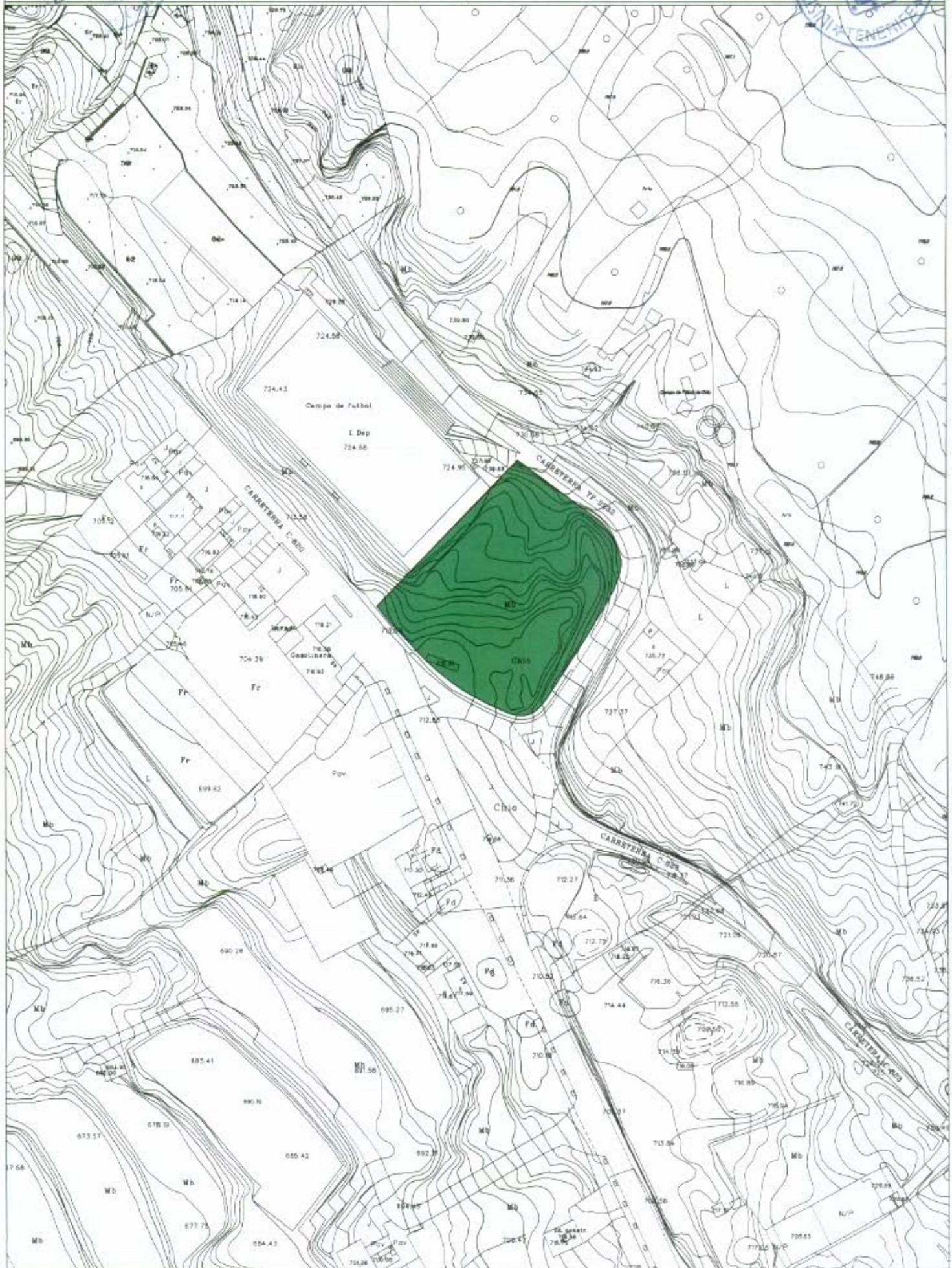
ENERO 2010

E=1:7.500



SISTEMAS GENERALES DE ESPACIOS LIBRES

SISTEMA DE PLAZAS, PARQUES Y PASEOS



PARQUE URBANO
EN CHIO



P. G. O. ADAPTACIÓN A LAS DIRECTRICES DE ORDENACIÓN GENERAL Y DEL TURISMO

GUÍA DE ISORA
ZONA: CHIO

ENERO 2010

E=1:2.000



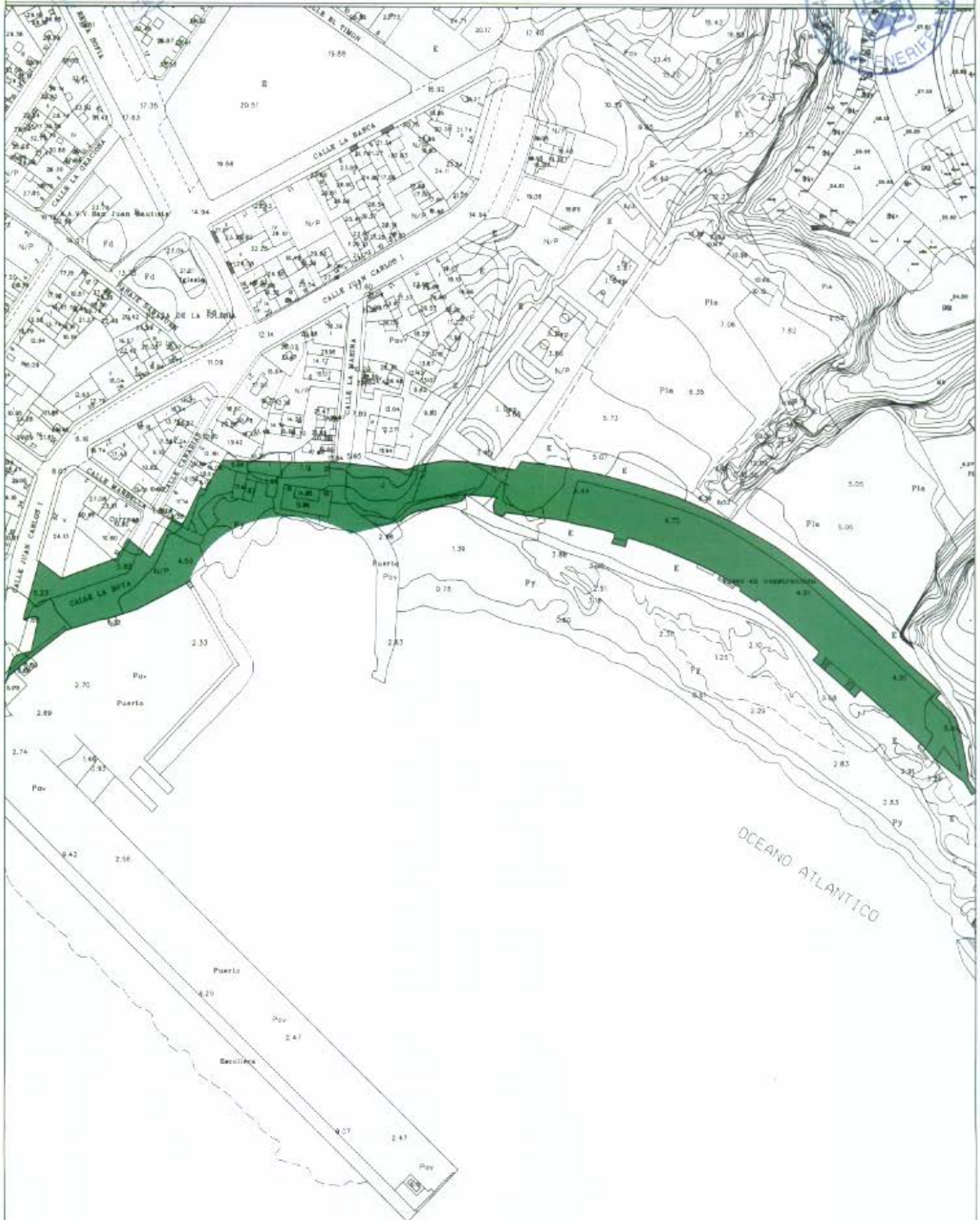
SISTEMAS GENERALES DE ESPACIOS LIBRES

SISTEMA DE PLAZAS, PARQUES Y PASEOS



SISTEMAS GENERALES DE ESPACIOS LIBRES

SISTEMA DE PLAZAS, PARQUES Y PASEOS



PASEO MARÍTIMO
DE PLAYA SAN JUAN



P. G. O. ADAPTACIÓN A LAS DIRECTRICES DE ORDENACIÓN GENERAL Y DEL TURISMO

GUÍA DE ISORA
ZONA: PLAYA SAN JUAN

ENERO 2010

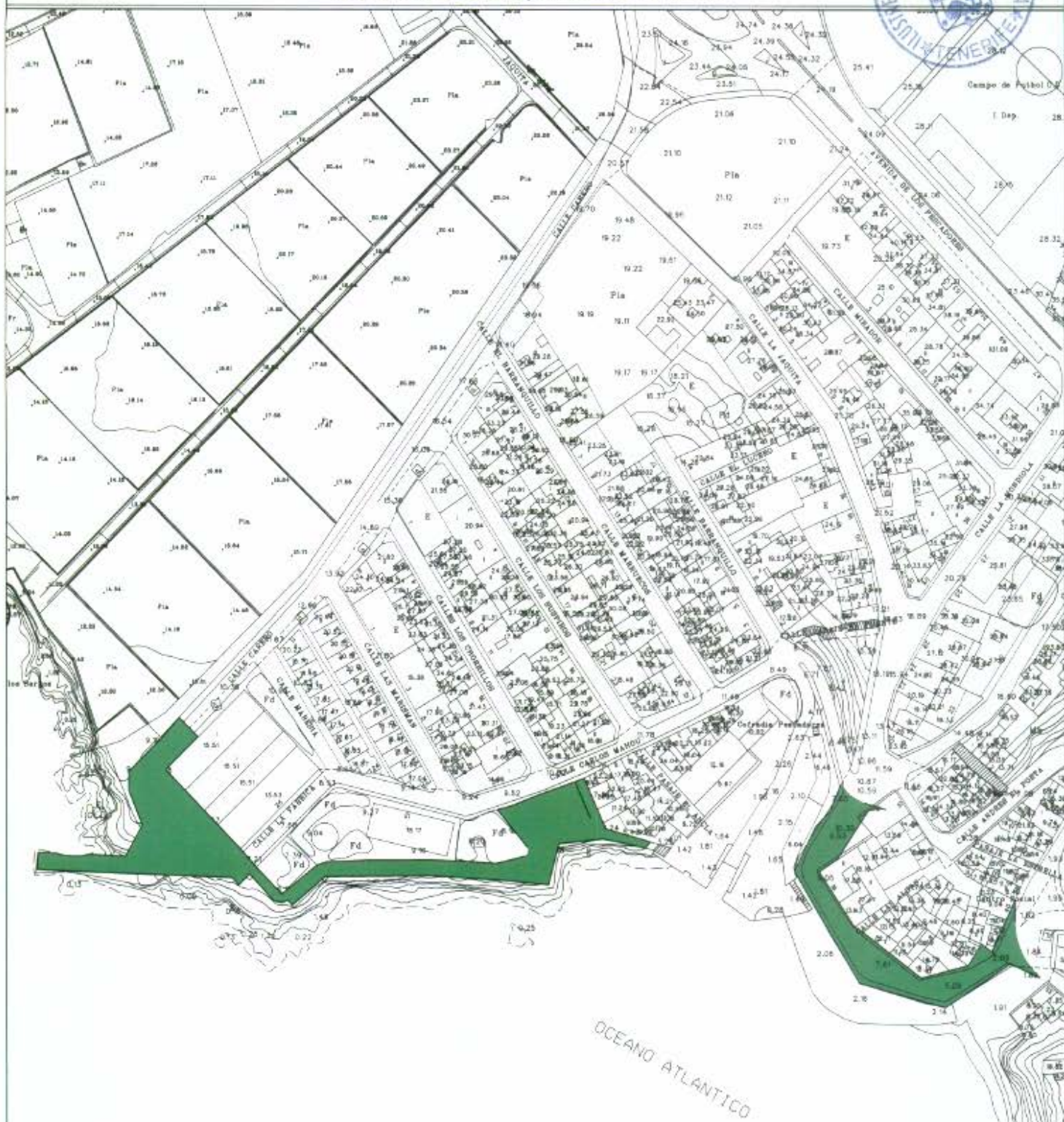
E=1:2.000



SISTEMAS GENERALES DE ESPACIOS LIBRES



SISTEMA DE PLAZAS, PARQUES Y PASEOS



PASEO MARÍTIMO
DE ALCALÁ



P. G. O. ADAPTACIÓN A LAS DIRECTRICES DE ORDENACIÓN GENERAL Y DEL TURISMO

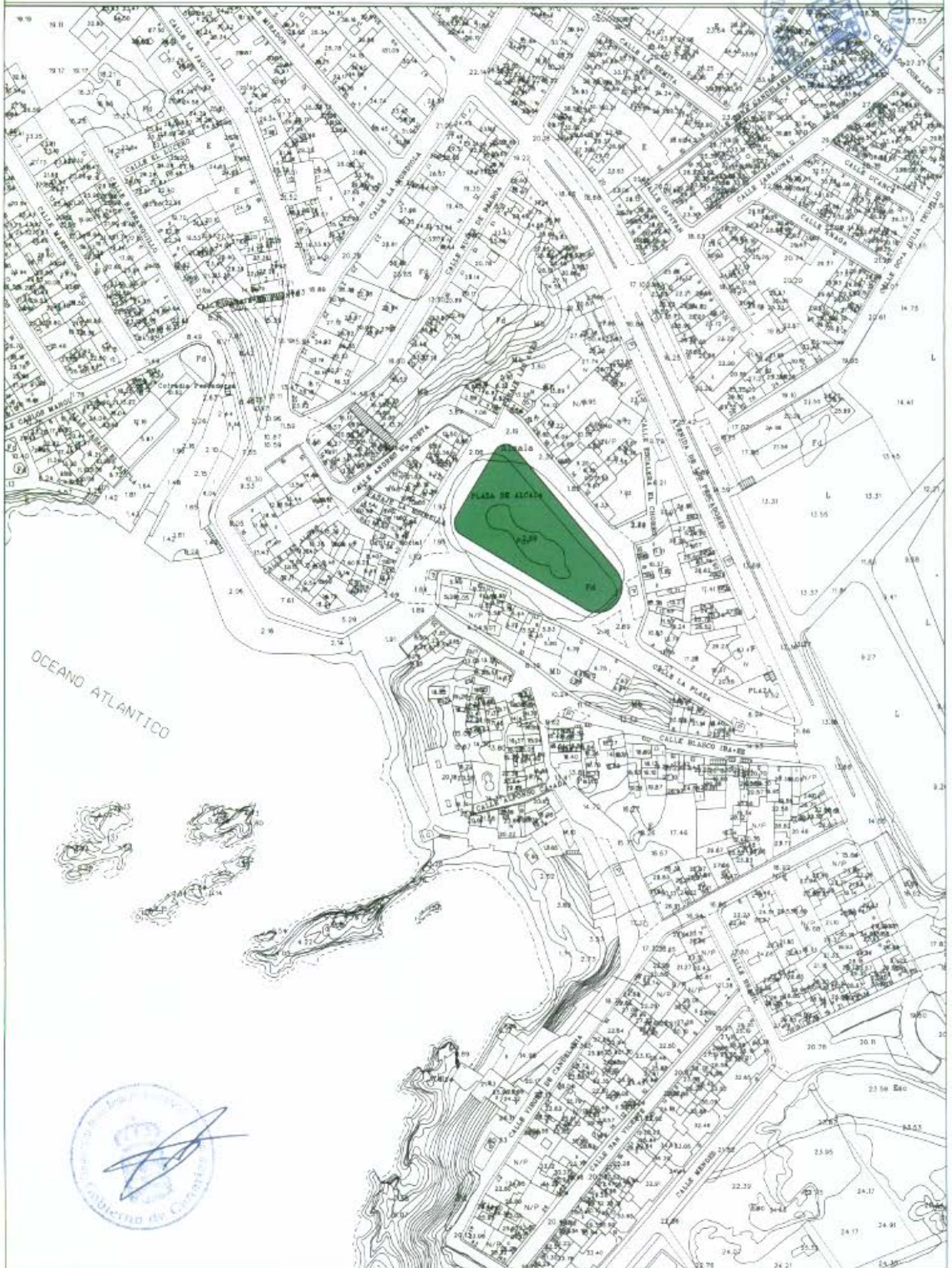
GUÍA DE ISORA
ZONA: ALCALÁ

ENERO 2010

E=1:2.000



SISTEMA DE PLAZAS, PARQUES Y PASEOS



PLAZA DE ALCALÁ



P. G. O. ADAPTACIÓN A LAS DIRECTRICES DE ORDENACIÓN GENERAL Y DEL TURISMO

GUÍA DE ISORA
ZONA: ALCALÁ

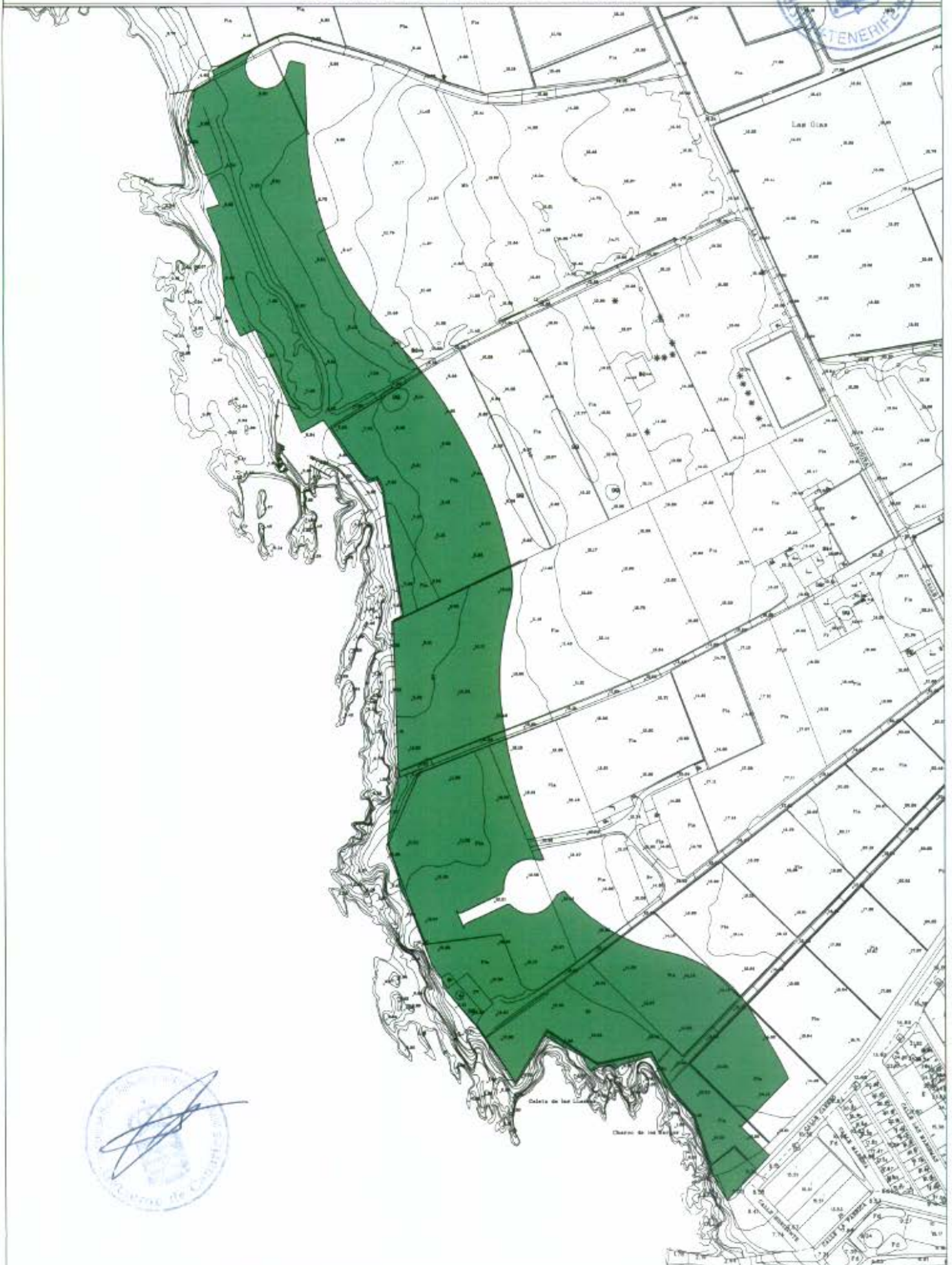
ENERO 2010

E=1:2.000



SISTEMAS GENERALES DE ESPACIOS LIBRES

SISTEMA DE PLAZAS, PARQUES Y PASEOS



PASEO MARÍTIMO
LA JAQUITA



P. G. O. ADAPTACIÓN A LAS DIRECTRICES DE ORDENACIÓN GENERAL Y DEL TURISMO

GUÍA DE ISORA
ZONA: ALCALÁ (La Jaquita)

ENERO 2010

E=1:2.500





5.9.2 DOTACIONES Y EQUIPAMIENTOS ESTRUCTURANTES

De forma esquemática, se relacionan a continuación los principales elementos de Dotaciones Públicas y del Sistema de Equipamientos estructurantes, aunque sólo con respecto a los usos específicos más relevantes dentro del modelo de estructura general que se propone.

DOCENTE

Docente	Superficie	Ejecución
Instituto de Enseñanza Secundaria Guía de Isora	9.341 m ²	Existente
Instituto de Formación Profesional Guía de Isora	6.364 m ²	Existente
Colegio Público El Almácigo	6.750 m ²	Existente
Instituto de Enseñanza Secundaria de Alcalá	15.826 m ²	Existente



SANITARIO

Sanitario	Superficie	Ejecución
Centro de Salud de Guía de Isora	5.209 m ²	Existente

DEPORTIVO

Deportivas	Superficie	Ejecución
Campo de fútbol y Polideportivo de Guía de Isora	26.695 m ²	Existente
Campo de fútbol de Agua Dulce.	6.932 m ²	Existente
Campo de fútbol en Chío	7.986 m ²	Existente
Piscina Municipal en Guía de Isora	1.400 m ²	En ejecución

CULTURAL

Cultural	Superficie	Ejecución
Centro Cultural de Guía de Isora	793 m ²	Ejecutado
Casa de la Juventud	446 m ²	En ejecución

**SOCIAL ASISTENCIAL**

Social Asistencial	Superficie	Ejecución
Equipamiento social asistencial en La Cumbrita – Alcalá	4.088 m ²	En ejecución

ADMINISTRACIÓN PÚBLICA

Administración Pública	Superficie	Ejecución
Ayuntamiento de Guía de Isora	384 m ²	Existente
Oficina de Correos de Guía de Isora	640 m ²	Existente
Policía Local de Guía de Isora	454 m ²	Existente
Servicios Sociales de Guía de Isora	1.046 m ²	Existente

CEMENTERIO

Cementerio	Superficie	Ejecución
Cementerio de Guía de Isora	8.256 m ²	Existente
Cementerio de Chío	4.932 m ²	Existente y previsto

RECREATIVO PRIVADO

Aunque resulte en realidad inscribible dentro de los equipamientos complementarios de ocio, debe mencionarse el Campo de Golf de Abama del sector Abama, que será complementado por el correspondiente del sector Los Maguenes.

Campo de Golf	604.279 m ²	Existente
---------------	------------------------	-----------



PRINCIPALES ELEMENTOS DEL SISTEMA GENERAL DE INFRAESTRUCTURAS

En el presente epígrafe se reseñan los principales elementos del Sistema General de Infraestructuras existentes en el término municipal de Guía de Isora, excepto los que conforman la red viaria general que ya han sido tratados anteriormente.

INFRAESTRUCTURA PORTUARIA

Tienen esta consideración de Sistema General de Infraestructura Portuaria, dos ámbitos: el futuro Puerto de Fonsalía (85.886 m²) y el refugio pesquero de Playa San Juan (11.394 m²). Además, también se señala el embarcadero de Alcalá (2.755 m²), aunque tiene una entidad menor dentro de la estructura general de la ordenación.

La localización del área portuaria de Fonsalía no es una decisión de planeamiento urbanístico municipal, sino describe la planificación sectorial y territorial

OTRAS INFRAESTRUCTURAS

	Infraestructuras	Superficie	Ejecución
○	Estación de transportes público en Guía de Isora	1.735 m ² .	Existente
○	Área de servicio en Villa Erques	8.139 m ²	Existente
○	Complejo hidráulico de Las Charquetas	138.220 m ²	Existente y previsto
○	Balsa Lomo del Balo	86.877 m ²	En ejecución
○	Complejo hidráulico de Aripe	56.883 m ²	Existente y previsto
○	Estación Desaladora de Agua de Mar en Fonsalía	12.876 m ²	Prevista
○	Estación de bombeo de aguas residuales Playa San Juan	2.987 m ²	En ejecución



Estación de bombeo de aguas residuales Alcalá	375 m ²	En ejecución
Estación de bombeo de aguas residuales Barranco de San Juan	1.296 m ²	previsto
Depósito regulador y ampliación en Alcalá	1.115 m ²	Existente y previsto
Conducción de abastecimiento Guía de Isora-Aripe	11.073 m ²	Existente
Central eléctrica Los Pajales	11.590 m ²	Existente
Punto Limpio Playa San Juan	1.764 m ²	Previsto
Gestión de residuos Las Charquetas	89.837 m ²	Previsto

5.11.- CAPACIDAD DE CARGA

En anexo de esta Memoria se incluye el informe de situación del sistema de abastecimiento de agua potable de Guía de Isora, que tiene objeto determinar las capacidades actuales del servicio de abastecimiento de agua potable del municipio y así mismo determinar las necesidades de infraestructuras ante el previsible aumento de la población. Asimismo, según información aportada por el Consejo Insular de Aguas en el plano de ordenación "O.3 Infraestructuras" se reflejan las infraestructuras (existentes y previstas) que conforman el sistema de abastecimiento, desalinización y desalación, riego, saneamiento y depuración de aguas del municipio. También se incluye en el anexo el informe emitido por Unelco-Endesa que señala que la demanda de potencia eléctrica prevista para los suelos urbanizables está garantizada desde el punto de vista de la red de transporte contemplada en la planificación aprobada en el PEN y PECAN.



6.- LA PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO HISTÓRICO

La Ley 4/1999 de 15 de marzo, de Patrimonio Histórico de Canarias asume el objetivo de compatibilizar la preservación del patrimonio histórico con su disfrute como objeto cultural, sin perjuicio de su aprovechamiento como recurso económico, para lo cual, tras especificar los deberes generales de las Administraciones Públicas de Canarias, señala las distintas competencias y facultades en los niveles autonómicos, insular y municipal, atendiendo a los criterios de coordinación y colaboración.

La Ley de Patrimonio Histórico establece dos niveles de protección, el de mayor rango, a través de la declaración de Bien de Interés Cultural y un segundo nivel de protección, en cuanto a los bienes inmuebles, a través de su inclusión en el Inventario Regional de Bienes Inmuebles. Se ha reforzado la figura de los Catálogos arquitectónicos municipales y se regula detalladamente los Conjuntos Históricos de Canarias.

En relación al patrimonio arqueológico y etnográfico, esta Ley de Patrimonio desarrolla la declaración establecida por la legislación española desde 1911, del dominio público de todos los objetos arqueológicos; además se aborda su documentación, a través de las cartas arqueológicas y se regula la figura de los Parques Arqueológicos y Etnográficos.

En los planos de ordenación pormenorizada se reflejan los elementos incluidos en el inventario etnográfico municipal.



A)

PATRIMONIO ARQUITECTÓNICO



En el plazo de un año desde la entrada en vigor del Plan General se deberá tramitar y formular el Catálogo de Protección del Patrimonio Arquitectónico Municipal.

Este Catálogo tendrá por objeto la descripción de las características, circunstancias, y, en su caso, actuaciones a realizar sobre edificios, conjuntos, lugares, elementos y ámbitos con específicos valores arquitectónicos, históricos, artísticos, etnográficos, arqueológicos, naturales, paisajísticos o de otra índole que se pretenda conservar o mejorar, debiendo distinguir entre los bienes y espacios culturales, arquitectónicos, urbanos y naturales.

El contenido de este catálogo tiene por objeto servir de instrumento para la protección del Patrimonio Arquitectónico del municipio de Guía de Isora. Para ello, se identificarán y relacionarán los bienes que integran dicho patrimonio, al igual que la descripción de los valores por los que son protegidos y se establecerán normas adecuadas para su correcta conservación.

El artículo 2 de la Ley 4/1999, de 15 de marzo, de Patrimonio Histórico de Canarias (LPHC) indica que dicho Patrimonio está constituido por los *bienes muebles e inmuebles que tengan interés histórico, arquitectónico, artístico, arqueológico, etnográfico, paleontológico, científico o técnico.*

Con el fin de asegurar el adecuado conocimiento y registro de los bienes integrantes del Patrimonio Histórico de Canarias, el artículo 15 de la LPHC establece que éstos *deberán estar incluidos en alguno de los siguientes instrumentos:*

- a. Registro de Bienes de Interés Cultural
- b. Inventario de Bienes Muebles
- c. Catálogo arquitectónico municipal



- d. Cartas arqueológicas municipales
- e. Cartas etnográficas municipales
- f. Cartas paleontológicas municipales

Asimismo, el artículo 43 de la citada Ley obliga a los ayuntamientos canarios a elaborar un Catálogo Arquitectónico Municipal que seleccione, describa y establezca medidas de preservación sobre aquellos inmuebles que por sus valores patrimoniales merezcan ser protegidos.

En los mismos términos se enuncia en el artículo 39 del TRLOT-ENC, al señalar que los Ayuntamientos *deberán aprobar y mantener actualizado un catálogo municipal, en el que se recojan aquellos bienes tales como monumentos, inmuebles o espacios de interés histórico, artístico, arquitectónico, paleontológico, arqueológico, etnográfico, ecológico, científico o técnico que por sus características singulares o según la normativa del Patrimonio Histórico de Canarias deban ser objeto de preservación, estableciéndose el grado de protección que les corresponda y los tipos de intervención permitidos en cada supuesto.*

Además, el apartado 2 del mismo artículo establece que los catálogos arquitectónicos podrán formularse:

a) *Con carácter general, como documentos integrantes de instrumentos de ordenación territorial y de Planes Generales o Parciales y Especiales de Ordenación que tengan entre sus fines o, en su caso, como único objeto, la conservación de los elementos que constituyen el Patrimonio señalados en el número anterior.*

b) *Como instrumentos autónomos, cuando alguno de los instrumentos de planeamiento a que se refiere la letra anterior así lo prevea expresamente y remita a ellos. En este caso, regirán para su formulación las reglas del Plan remitente y para su tramitación y aprobación las de los Planes Parciales de Ordenación.*



De acuerdo con la segunda de estas posibilidades, el Catálogo se formulará como instrumento autónomo al estar previsto en este Plan General.

Como ya se indicó, el artículo 43 de la Ley de Patrimonio Histórico de Canarias, al igual que el artículo 39 del TRLOTG-ENC, disponen la obligatoriedad de que los catálogos arquitectónicos municipales determinen el grado de protección que corresponda para los inmuebles en ellos contenidos, así como los tipos de obra permitidos en cada caso.

A este respecto, el artículo 3.1.6.7 en su apartado 3 del Decreto 150/2002, de 16 de octubre, por el que se aprueba definitivamente el Plan Insular de Ordenación de Tenerife (PIOT) establece como Norma Directiva que *el planeamiento general deberá incorporar una normativa específica de protección sobre cada uno de los inmuebles catalogados, así como sobre sus entornos, congruente con los objetivos de conservación y adecuada a las características específicas del bien*. Dicha normativa deberá contener entre otros extremos un *Régimen detallado de intervenciones permitidas*, distinguiéndolas según su intensidad.

En función de las características específicas del Patrimonio Arquitectónico de Guía de Isora, y teniendo en cuenta los principios que rigen la normativa, se considera conveniente establecer un régimen de protección constituido por cinco niveles de protección que se describen a continuación:

- Nivel 1 (Protección integral 1):

Comprende todos aquellos edificios que, por sus valores arquitectónicos y/o históricos, quedan sujetos al nivel máximo de protección, ya que representan hitos fundamentales para la identificación e imagen del casco. Su pérdida o alteración produciría un daño irreparable sobre los valores que representan.



Nivel 2 (Protección integral 2):

Incluye las edificaciones de valor histórico y/o arquitectónico que por su calidad, antigüedad o representatividad de un periodo significativo, deben ser conservadas en todas sus características, tanto exteriores como de distribución interior, ya que lo tipológico y constructivo tiene en ellas un valor principal, conteniendo –en su caso- componentes de especial protección. Estos componentes pueden ser fachadas y patios interiores, escaleras, artesonados, solados, elementos de carpintería y otros acabados.

- Nivel 3 (Protección ambiental 1):

Comprende los edificios de valor arquitectónico que, por su carácter o situación en relación con un entorno determinado, deben ser objeto de protección para preservar su repercusión favorable en el paisaje o en el ambiente urbano característico. Dicho valor incluye la volumetría y características estéticas del exterior así como la tipología en planta y su distribución interior principal.

- Nivel 4 (Protección ambiental 2):

Comprende las edificaciones cuyas fachadas o características volumétricas poseen valor arquitectónico que debe conservarse por su aportación al ambiente urbano o al paisaje rural, pero en las que su interior carece de valor reseñable o éste presenta un muy deficiente estado de conservación por lo que puede ser reformado íntegramente, siempre que esta reforma no modifique o desvirtúe el aspecto exterior.

- Nivel 5 (Protección parcial):

Protege aquellas partes o elementos específicos de los edificios que presentan valores históricos, artísticos o constructivos lo suficientemente



relevantes como para ser objeto de protección. Dichas partes o elementos se protegen a todos los efectos con un nivel de protección equivalente al que corresponde al Nivel 2 (Protección Integral 2).

El Catálogo Arquitectónico deberá definir los tipos de intervención permitidos para cada nivel de protección para las unidades catalogadas.

B) PATRIMONIO ARQUEOLÓGICO Y ETNOGRÁFICO

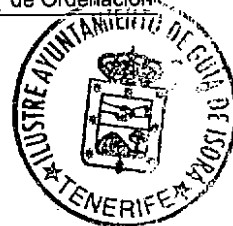
Dentro del año siguiente a la entrada en vigor de este Plan General se deberá formular y tramitar el Catálogo de Protección del Patrimonio Arqueológico y Etnográfico, según se establece en la Disposición Adicional Primera de las Normas Urbanísticas Generales.

C) BIENES DE INTERÉS CULTURAL

En el municipio hay dos Bienes de Interés Cultural, el de Guía de Isora, y el de los Caseríos de Chirche y Aripe.

Los Planes Especiales de Protección de los Conjuntos Históricos de Guía de Isora y de Chirche y Aripe, a formular por el Ayuntamiento, deberán alcanzar, como mínimo, la aprobación inicial, en el plazo de dieciocho meses a contar desde la declaración del Conjunto Histórico como bien de interés cultural

Se ha determinado que se deberá redactar un Plan Especial del Parque periurbano de Chirche y Aripe que deberá incluir la zona arqueológica de Aripe.



ORDENACIÓN PORMENORIZADA

En este epígrafe general se realiza una breve descripción de los aspectos más relevantes de la ordenación pormenorizada que propone el Plan General para cada una de las áreas de suelo urbano, aludiendo en su caso a los sectores de suelo urbanizable para atender el crecimiento previsto, así como de los asentamientos rurales.

Respecto a tales ámbitos, en el Fichero de Ámbitos Urbanísticos se incorporan los cuadros resumen de las características de dicha ordenación pormenorizada y las fichas, en las que se contienen las especificaciones concretas sobre la misma, y las instrucciones –en su caso- que se establecen con carácter normativo por este Plan General.

Por tanto, en la descripción que se realiza a continuación se obvian las referencias concretas, siendo un resumen para su fácil y comprensible lectura que ayude a dar una imagen global de las previsiones del planeamiento general para cada zona o área.



GUIA DE ISORA



ZONA: GUÍA DE ISORA

Planos de Ordenación: OP-1.1 y OP-1.2

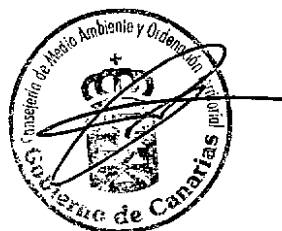
Se encuentra situado en el ámbito interior de medianía. Su uso característico es el residencial.

En el suelo urbano situado al Norte junto al Instituto, al Este en la zona de la Era y al Sur por debajo del cementerio se sitúan las seis unidades de actuación delimitadas. Todas ellas provienen del plan general vigente y la UA Instituto se encuentran en tramitación.

Al Norte del núcleo, lindante con el suelo rústico, se delimita un sector de suelo urbanizable no ordenado residencial, Casco de Guía, como ensanche del núcleo que posibilitará su extensión y el aumento de espacios libres y deportivos al adscribirse al sector un Sistema General con tal destino. La densidad prevista en este suelo es de 55 viv./Ha. La ordenación pormenorizada reflejada en los planos de ordenación tiene carácter indicativo.

Al Oeste de la Avenida Isora se delimitan dos sectores de suelo urbanizable ordenado residencial, Las Higueritas y Las Veredas. En cada uno de estos sectores se delimitan unidades de actuación. En tres de ellas (UA Las Higueritas 1, UA Las Higueritas 2 y UA Las Veredas 1) se califican parques urbanos, que con el ya existente frente al cementerio, supondrán una superficie de unos 18.000 m² de parques urbanos, además del previsto en el sector residencial Guía Casco.

A la entrada del núcleo se delimita un sector de suelo urbanizable ordenado industrial.





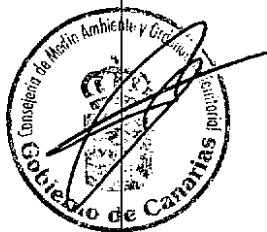
En cuanto a los cuatro equipamientos docentes, uno de ellos es el Instituto de Enseñanza Secundaria y Formación Profesional, verá incrementada su superficie con los terrenos incluidos en el sector residencial Casco de Guía. Se clasifican terrenos con uso docente para la construcción de un nuevo colegio al Norte de la calle Seguidilla.

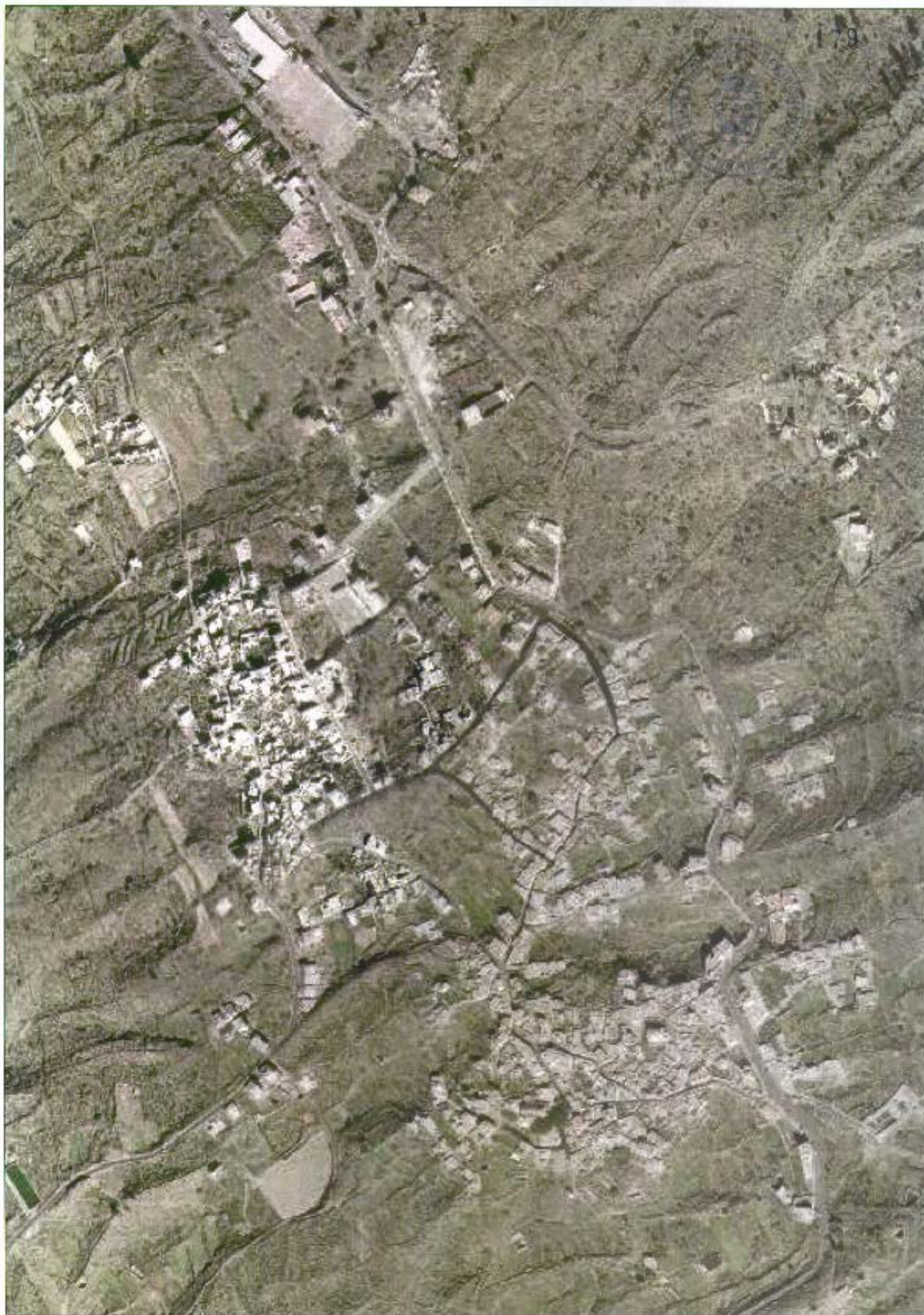
Además del campo de fútbol municipal y el polideportivo, en la U.A. La Era 2 y en el sector residencial Casco de Guía se crean otros equipamientos deportivos.

Se mantienen las dotaciones culturales existentes. En relación a las dotaciones de uso social-asistencial, además del centro de salud existente se prevén otras cuatro, y en cuanto a las de Administración Pública, se mantienen las existentes y se califican para ello otras parcelas (en la calle Los Chorros y en la Avenida Isora, junto al Centro Cultural).

Con todo lo anterior, el núcleo de Guía de Isora será el de mayor estándar dotacional del municipio y el principal en cuanto a población prevista.

Su casco histórico es el ámbito en el que se han determinado más inmuebles para su protección, y se determina redactar un Plan Especial de Protección, según la delimitación reflejada en los Planos de Ordenación pormenorizada y en base a las instrucciones contenidas en la ficha del área, este ámbito engloba el Bien de Interés Cultural declarado por el Cabildo Insular de Tenerife.





CHIO



ZONA: CHÍO

Planos de Ordenación: OP-2.1 y OP-2.2

El núcleo de Chío se encuentra situado en el ámbito interior de medianía. Su uso característico es el residencial.

En la zona de Chío se considera suelo urbano el núcleo con mayor consolidación como tal, incluyéndose también los vacíos existentes en su interior, en los que se encuentran delimitadas tres unidades de actuación con el fin de obtener dos plazas (U.A. Chigora y U.A. La Gardenia) y un parque urbano (U.A. La Sabina).

Además, también en la zona Norte y al Oeste de la carretera C-822, y hasta su intersección con la carretera C-823, se ha delimitado una zona de terreno como ámbito de unidad de actuación (UA Industrial Chio), para uso industrial, que viene a cubrir la demanda existente de suelo para este uso.

En la zona Norte, por debajo de la carretera C-822, se prevé un sector residencial para ensanche del núcleo, con una densidad de 55 viv/Ha. Este sector tiene adscrito un Sistema General Deportivo para disminuir el déficit existente de tal uso dotacional.

En el casco histórico de Chío se deberá redactar un Plan Especial de Protección, con las instrucciones contenidas en la ficha del área de suelo urbano.

En cuanto a las dotaciones se recogen el centro de infantil y primaria de Chigore, el campo de Fútbol, la Iglesia, la casa de la Cultura, el centro Social-Asistencial, el centro de salud, cementerio y su ampliación, y Tanatorio y dos parcelas con uso deportivo y cultural.





CHIGUERGUE



ZONA: CHIGUERGUE

Planos de Ordenación: OP-3.1 y OP-3.2

Se encuentra situado en el ámbito interior de medianía. Su uso característico es el residencial rural. Todo el ámbito es un Asentamiento Rural.

Alrededor de la Iglesia se encuentra la plaza, siendo el único espacio libre existente en el municipio, por lo que en la zona norte se ha previsto la creación de un parque urbano.

En cuanto a los equipamientos, se recogen los existentes: el centro de Infantil y Primaria, el Polideportivo Municipal y la Iglesia. Además, junto a la Iglesia se destina suelo con uso dotacional cultural.

Todo el ámbito del asentamiento rural cuenta con vías asfaltadas, con excepción de algunas que están sin pavimentar, situadas al Norte del asentamiento y que, en ningún caso son vías principales.





TEJINA



ZONA: TEJINA

Planos de Ordenación: OP-4.1 y OP-4.2

Se encuentra situado en el ámbito interior de medianía. Su uso característico es el residencial.

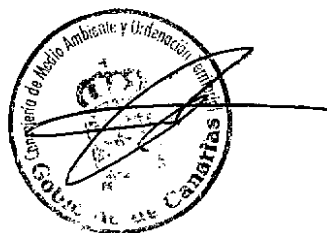
El núcleo central actual tiene su origen en la Loma de los Pérez y se ha extendido a ambos lados de la carretera C-820.

Al Sureste del núcleo, se sitúan las cuatro unidades de actuación, estableciéndose las cesiones de suelo para una plaza junto al cementerio (UA La Ermita), otra plaza en la calle La Milagrosa (UA La Milagrosa), parque urbano (UA Virgen del Rosario) y para completar el viario (UA Santa Teresa).

Además, al Sur de la Cooperativa Agrícola, se sitúa otra unidad de actuación (U.A. Comercial-Tejina), en donde se prevé la construcción de un segundo edificio de la Cooperativa Agrícola.

El sector de suelo urbanizable ordenado residencial, Méjico-Nicaragua, con dos unidades de actuación, una por encima de la calle Nicaragua (U.A. Nicaragua) y otra al Sur de la calle Nicaragua (U.A. Méjico), en ambas se prevé la cesión de suelo para parque urbano.

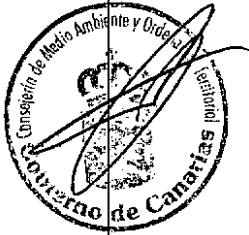
Frente a las instalaciones de la Cooperativa Agrícola, al otro lado de la carretera general, se encuentra el sector de suelo urbanizable residencial Tejina para acoger la previsión de crecimiento poblacional del núcleo. La densidad prevista en este suelo es de 55 viv./Ha.





Los equipamientos existentes en este núcleo son: el colegio de infantil, el polideportivo municipal y el cementerio, además de otra parcela con uso cultural.

Al Sureste del núcleo urbano se encuentra el asentamiento rural, conformado por dos ámbitos, correspondientes a incipientes tramas que mantienen el carácter de núcleos rurales separados del eje principal y el núcleo urbano consolidado. En uno de sus ámbitos, al Oeste de la calle Virgen del Rosario se sitúa la Iglesia y la plaza de Tejina.





PIEDRA HINCADA



ZONA: AGUA DULCE – PIEDRA HINCADA

Planos de Ordenación: OP-5.1 y OP-5.2

La zona Agua Dulce - Piedra Hincada se encuentra en una situación intermedia entre los ámbitos de medianía y del litoral. Su uso característico es el residencial.

Esta zona se conforma por los suelos urbanos de Agua Dulce y Piedra Hincada situados a cada extremo de la misma, y por el suelo urbanizable no ordenado residencial Los Álamos con el que se terminará de unir y de articular la trama urbana del conjunto. Además, se delimitan asentamientos rurales discontinuos, conformados por los ámbitos desarrollados al Norte del núcleo urbano de Piedra Hincada y al Este del mismo en la zona Virgen de Loreto.

En la zona de Agua Dulce, junto al núcleo urbano consolidado, se encuentra el suelo urbano no consolidado, que tras desarrollarse se conformará una trama continua con el suelo urbano existente y la zona de equipamientos (campo de fútbol y colegio Teobaldo Power), situada al Sur de la calle Violeta del Teide.

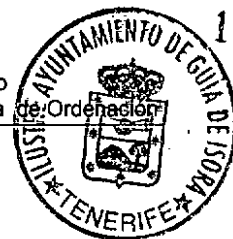
El sector de suelo urbanizable no ordenado residencial Los Álamos viene a unir el núcleo de Agua Dulce con el núcleo de Piedra Hincada, su densidad es de 70 viviendas / Ha.

El suelo urbano no consolidado de Piedra Hincada es de régimen transitorio, en este suelo se sitúan los equipamientos deportivos, docente, cultural, además de la iglesia existente.





PLAYA SAN JUAN



ZONA: PLAYA SAN JUAN - FONSAÍA

Planos de Ordenación: OP-6.1 y OP-6.2

La zona de Playa de San Juan, situada en el ámbito litoral, está conformado por las áreas de suelo urbano con un uso residencial del núcleo existente de Playa de San Juan 1, Playa San Juan 2, Costa Calma y Salinas de Fonsalía y el sector de suelo urbanizable turístico no ordenado de Costa San Juan.

Las unidades de actuación son la UA Playa San Juan, situada al Norte de la carretera general y la UA Industrial Playa San Juan con un uso industrial, al Norte de la intersección de las carreteras de acceso al núcleo urbano.

Con esta unidad de uso industrial, situada en un extremo del núcleo se pretende dar respuesta a la necesidad de este tipo de suelo existente en la zona.

En este núcleo costero se mantienen los equipamientos existentes Casa de la Cultura, centro ocupacional, iglesia y los espacios libres públicos previstos en el planeamiento.

Además, debe señalarse la infraestructura portuaria, estando considerado su Puerto como de Interés General, y el espacio libre de la Playa de San Juan como elementos relevantes, así como la reforma y ampliación del paseo marítimo.

Las áreas urbanas de Costa Calma y Salinas de Fonsalía se sitúan al Norte del núcleo de Playa San Juan, como ensanche del primitivo núcleo, en estas áreas se sitúa el Colegio A. Rodríguez Alonso, así como las parcelas con uso dotacional sanitario, deportivo y cultural.



190



En la entrada al núcleo de Playa San Juan se mantiene el sector de suelo urbanizable turístico no ordenado Costa San Juan, donde se prevé desarrollar un número máximo de plazas alojativas de 1.602, de las cuales 1.094 corresponden a establecimientos hoteleros de 5 estrellas y 500 a establecimientos hoteleros de 4 estrellas y dos viviendas unifamiliares.

En el frente marítimo de Playa San Juan se indica que es de aplicación lo establecido en la Disposición Transitoria Tercera de la Ley de Costas, en su apartado 3, modificado por la Ley 53/2002, de 30 de diciembre, por lo que se deberá tener en cuenta para la totalidad de las fachadas marítimas de Playa San Juan.

Los terrenos de las fachadas marítimas de Playa San Juan clasificados como suelo urbano están sujetos a la servidumbre de protección de 20 metros.

Para el ámbito incluido en la zona de servidumbre de protección este Plan General ha establecido la ordenación pormenorizada, justificándose a continuación que se cumplen los requisitos señalados en la citada Disposición Transitoria Tercera, apartado 3:

- Con las edificaciones propuestas se logra la homogeneización urbanística de la fachada marítima.
- Existe un conjunto de edificaciones situadas a distancia inferior a 20 metros desde el límite interior de la ribera del mar que mantiene la alineación preestablecida por el Plan General que se revisa.
- Se dan las condiciones de tolerancia en la zona en relación a los mismos usos y tipologías que en el resto del núcleo.
- La tipología a aplicar es alineada a vial, edificación cerrada.
- La alineación de las posibles nuevas edificaciones se ajusta a los existentes.
- La longitud de las fachadas de los solares no supera el 25% de la longitud total de fachada del tramo correspondiente





A continuación se incluyen dos planos, el primero en el que se refleja el estado actual y el segundo recoge la ordenación propuesta por este Plan General.

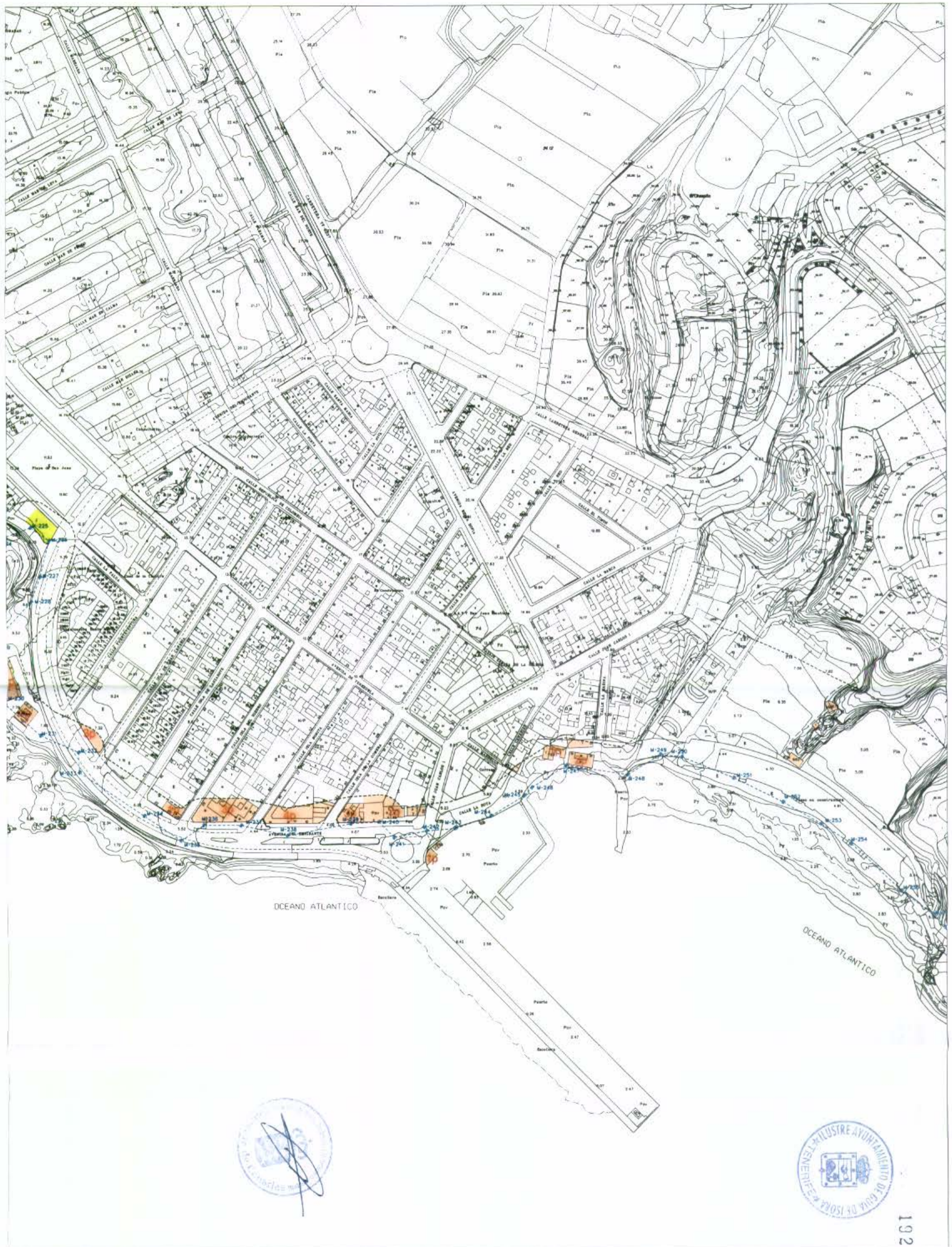
Para los usos y construcciones que se pretendan realizar en la servidumbre de protección, de acuerdo a la ordenación contenida en este Plan General, se requerirá autorización por parte de la Administración competente.

En esta zona, al norte de Playa San Juan, enclavado en el suelo rústico de protección territorial se sitúa el asentamiento rural de Fonsalía, el cual proviene de la parcelación urbanística de una finca situada a poca distancia de Playa de San Juan, entre la carretera TF-6.327 y la costa. La trama viaria actual tiene una sola calle transversal con edificios a ambos lados y una única vía perpendicular a aquélla.

El asentamiento rural de Fonsalía carece totalmente de dotaciones y espacios libres, por lo que se prevé la creación de dos pequeñas plazas.

El ámbito del asentamiento se delimita de forma estricta, permitiendo completar algunas parcelas vacantes y cubrir las traseras de edificación, para formalizar nuevas fachadas hacia la carretera, ya que se encuentra inserto en el suelo de reserva para el desarrollo del entorno del futuro puerto.





[Handwritten signature]



192



	EDIFICACIÓN		LÍMITE DEL PLAN ESPECIAL		ELEMENTO PRECATALOGADO O CATALOGADO
	JARDÍN PRIVADO		DOMINIO PÚBLICO		20 M. SERVIDUMBRE DE PROTECCIÓN
	BOLAR				
	PLAZAS Y PEATONALES URBANIZADOS				
	PLAZAS				

	P. G. O. ADAPTACIÓN A LAS DIRECTRICES DE ORDENACIÓN GENERAL Y DEL TURISMO	
	GUÍA DE ISORA	
	INFORMACIÓN	FUENTE: M-1
	ESTADO ACTUAL	ESCALA: 1:2.000
	SERVIDUMBRE DE PROTECCIÓN PLAYA SAN JUAN	FECHA: 08/02/2011



[Handwritten signature]



TIPOLOGÍA CERRADA DE PLANTAS	PLAZAS	ELEMENTO PRECATEGORADO O CATEGORADO
JARDÍN PRIVADO	LIBRE DE PROTECCIÓN	COSTAS:
ABIERTA EN BLOQUE	PLAYAS	DOMINIO PÚBLICO
CIUDAD JARDÍN AGRUPADA	LÍMITE DEL PLAN ESPECIAL	30 M. SERVIDUMBRE DE PROTECCIÓN
PARQUE URBANO		

	P.G.O. ADAPTACIÓN A LAS DIRECTRICES DE ORDENACIÓN GENERAL Y DEL TURISMO	
	GUÍA DE ISORA	
	INFORMACIÓN	PLANO Nº
	ORDENACIÓN PROPUESTA P.G.O.	M-2
	ESCALA	1:2.500
	FECHA	NOVIEMBRE 2010
	SERVIDUMBRE DE PROTECCIÓN PLAYA SAN JUAN	



ALCALA



ZONA: ALCALÁ- LA CUMBRITA- LA JAQUITA

Planos de Ordenación: OP-7.1 y OP-7.2

Esta zona se encuentra situada en el ámbito litoral, con un uso característico residencial y está conformada por el núcleo urbano de Alcalá, el asentamiento rural de La Cumbrita, los suelos urbanizables ordenados de Alcalá y La Jaquita, todos ellos con un uso característico residencial con excepción del sector de La Jaquita cuyo uso característico es el turístico.

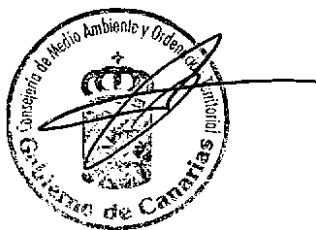
El suelo urbano del núcleo de Alcalá está atravesado por la carretera C-822 (Avenida de Los Pescadores) dividiéndolo en dos zonas diferenciadas.

Los espacios libres más relevantes de la zona son la plaza y el paseo marítimo, donde se encuentra el embarcadero que bordeando el mar, abarca desde el límite del suelo urbano al norte, junto al sector residencial La Jaquita hasta la plaza colindante con la calle Carlos Mahou. A la entrada del núcleo está previsto un parque urbano junto al Centro de Salud.

Se determinan las siguientes dotaciones, el colegio público Aponte, el campo de fútbol, el centro de salud, el centro social y la Iglesia. Las nuevas dotaciones previstas tienen un destino cultural y social asistencial.

Al Este de la Avenida de Los Pescadores, se encuentra en tramitación la unidad de actuación Alcalá 2.

El sector residencial ordenado Alcalá, es un sector que fue ordenado directamente por las anteriores Normas Subsidiarias. En el sector se delimitaron dos unidades de actuación, La UA Alcalá 1, situada al Sur del colegio Aponte, contempla una plaza y un equipamiento colindante a la misma y la UA Alcalá 3 delimitada con el fin de mejorar el acceso viario al núcleo, creándose además un parque urbano y un equipamiento Social -Asistencial.





El sector de suelo urbanizable ordenado La Jaquita con uso turístico, se encuentra en ejecución y se prevé la construcción de un hotel de cinco estrellas con 1.296 plazas alojativas, que junto con el gran parque urbano que tendrá todo el frente del sector, lindante con el mar, cualificará todo el núcleo de Alcalá.

El Texto Refundido de la Modificación Puntual del Plan Parcial La Jaquita, de iniciativa privada, fue aprobado definitivamente el día 11 de octubre de 2001 por acuerdo del Pleno del Ayuntamiento. El acuerdo se publicó en el Boletín Oficial de Canarias nº 146 de 9 de noviembre de 2001.

El asentamiento rural de La Cumbrita, se ha desarrollado al este de la carretera de entrada al núcleo, se desarrolla de forma lineal a lo largo del único viario transversal existente. Como única dotación se encuentra situado el Colegio La Cumbrita.

En el frente marítimo de Alcalá se indica que es de aplicación lo establecido en la Disposición Transitoria Tercera de la Ley de Costas, en su apartado 3, modificado por la Ley 53/2002, de 30 de diciembre, se deberá tener en cuenta para la totalidad de las fachadas marítimas de Alcalá.

Los terrenos de las fachadas marítimas de Alcalá clasificados como suelo urbano están sujetos a la servidumbre de protección de 20 metros.

Para el ámbito incluido en la zona de servidumbre de protección este Plan General ha establecido la ordenación pormenorizada, justificándose a continuación que se cumplen los requisitos señalados en la citada Disposición Transitoria Tercera, apartado 3:

- Con las edificaciones propuestas se logra la homogeneización urbanística de la fachada marítima.



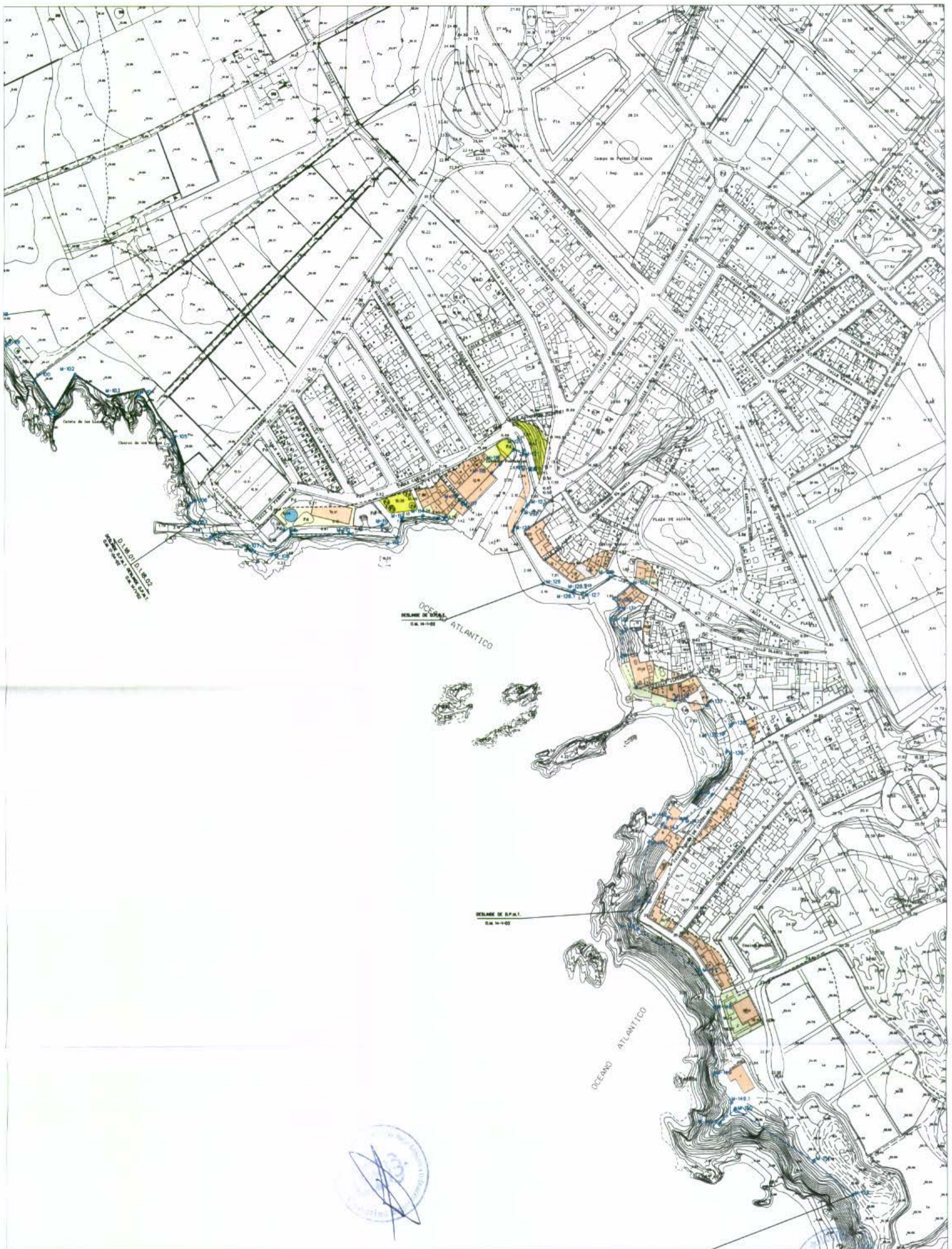


- Existe un conjunto de edificaciones situadas a distancia inferior a 20 metros desde el límite interior de la ribera del mar que mantiene la alineación preestablecida por el Plan General que se revisa.
- Se dan las condiciones de tolerancia en la zona en relación a los mismos usos y tipologías que en el resto del núcleo.
- La tipología a aplicar es alineada a vial, edificación cerrada.
- La alineación de las posibles nuevas edificaciones se ajusta a los existentes.
- La longitud de las fachadas de los solares no supera el 25% de la longitud total de fachada del tramo correspondiente

Para los usos y construcciones que se pretendan realizar en la servidumbre de protección, de acuerdo a la ordenación contenida en este Plan General, se requerirá autorización por parte de la Administración competente.

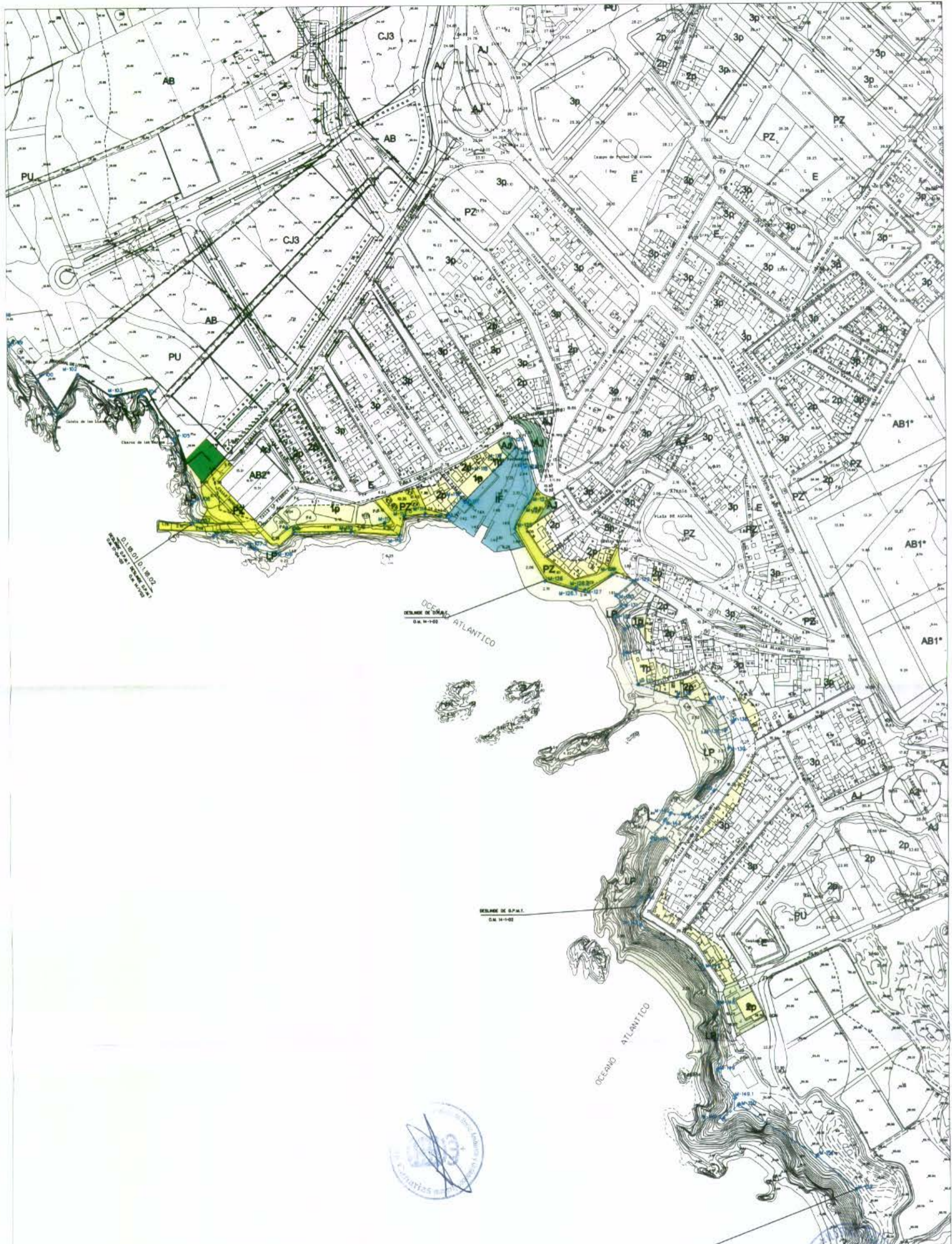
A continuación se incluyen dos planos, el primero en el que se refleja el estado actual y el segundo recoge la ordenación propuesta por este Plan General.





	EDIFICACIÓN		LMITE DEL PLAN ESPECIAL		ELEMENTO PREDICATALOGADO O CATALOGADO
	JARDÍN PRIVADO				DOBISAS
	SOLAR				DOMINIO PÚBLICO
	PLAZAS Y PEATONALES URBANIZADOS				20 M. SERVIDUMBRE DE PROTECCIÓN
	PLAZAS				

	P.G.O. ADAPTACIÓN A LAS DIRECTRICES DE ORDENACIÓN GENERAL Y DEL TURISMO GUÍA DE ISORA	
	INFORMACIÓN	
	ESTADO ACTUAL	
	SERVIDUMBRE DE PROTECCIÓN ÁLCAZA	
PLANO Nº M-1 ESCALA 1:2.500 FECHA 1980/2014		



TIPOLOGÍA CERRADA DE PLANTAS	PLAZAS	ELEMENTO PRECATALOGADO O CATALOGADO
JARDÍN PRIVADO	LIBRE DE PROTECCIÓN	COSTAS
ABIERTA EN BLOQUE	PLAYAS	DOMINIO PÚBLICO
CIUDAD JARDÍN AGRUPADA	LÍMITE DEL PLAN ESPECIAL	20 M. SERVIDUMBRE DE PROTECCIÓN
PARQUE URBANO		

P.G.O. ADAPTACIÓN A LAS DIRECTRICES DE ORDENACIÓN GENERAL Y DEL TURISMO

GUÍA DE ISORA

INFORMACIÓN

ORDENACIÓN PROPUESTA P.G.O.

SERVIDUMBRE DE PROTECCIÓN ÁLCALA

PLANO Nº **M-2**

ESCALA 1:2.500

FECHA: 08/07/2019



VARADERO



ZONA: EL VARADERO- CUEVA DEL POLVO- PUNTA NEGRA

Planos de Ordenación: OP-8.1 y OP-8.2

Esta zona se encuentra situada en el ámbito litoral, y está conformada por las áreas de suelo urbano de El Varadero, Cueva del Polvo, Punta Negra y El Lomo, y los sectores de suelo urbanizable ordenado residencial Villa Canaria y no ordenado turístico Cueva del Polvo.

El área urbana de Varadero y Punta Negra y el resto delimitado por el Plan Territorial Especial de Ordenación Turística Insular de Tenerife en el municipio de Santiago del Teide forman el área de Playa de La Arena delimitada por el citado Plan Territorial.

En las áreas urbanas de Varadero y Punta Negra hasta tanto se apruebe el Plan Especial al que se refieren las Directrices del Turismo y con el fin de alcanzar los objetivos establecidos en el Plan Territorial Especial de Ordenación Turística Insular de Tenerife, se establece un régimen transitorio de ordenación, cuyos parámetros no serán vinculantes en la elaboración de dicho Plan Especial.

- EL VARADERO

El uso característico es el residencial-turístico.

Esta área de suelo urbano incluye ámbitos provenientes de distintas actuaciones anteriores y de diferentes instrumentos de planeamiento, se conforma por el suelo urbano consolidado, aunque aún hay cesiones pendientes de formalizar derivadas del plan parcial original y por el suelo urbano no consolidado de régimen transitorio de la unidad de actuación Varadero, en el que destaca la cesión de suelo de unos 6.000 m² destinada a parque urbano.





PUNTA NEGRA



El uso característico es el residencial- turístico.

El área se conforma por el suelo comprendido entre el área de suelo urbano de Varadero y el límite actual del término municipal, que se encuentra urbanizado y edificado en parte.

- EL LOMO

En noviembre de 1992, el Ayuntamiento de Santiago del Teide aprobó el Plan Parcial Santiago del Teide, en el que parte del ámbito pertenece al municipio de Guía de Isora, sin que este Ayuntamiento tuviera participación en la tramitación del instrumento de planeamiento, ni en los Proyectos de Compensación y Urbanización que posteriormente se aprobaron.

Con el fin de normalizar la situación urbanística creada se ha procedido por el presente Plan General a clasificar y categorizar la parte del ámbito incluido en el plan parcial de Santiago del Teide y que está en el término municipal de Guía de Isora, como suelo urbano no consolidado (UA El Lomo), dado el estado de ejecución actuales, con las condiciones establecidas en la ficha del ámbito. Determinándose la necesidad de presentar para la unidad de actuación un documento de iniciativa para el desarrollo de la unidad de actuación, instrumento de gestión con capacidad reparcelatoria, y proyecto de urbanización. Se ha establecido una compensación económica sustitutoria del aprovechamiento urbanístico que le correspondería al Ayuntamiento de Guía de Isora. Todas las instrucciones y determinaciones se han recogido con el titular de los terrenos en un Convenio Urbanístico, que se incorpora como anexo del Plan General.



.- CUEVA DEL POLVO

El núcleo urbano consolidado de Cueva del Polvo se ampara en una Modificación puntual de las Normas Subsidiarias de 1987, que legalizó la parcelación de un conjunto de fincas para la construcción de un barrio de residencia obrera ligado a la urbanización El Varadero.

.- SECTOR VILLA CANARIA

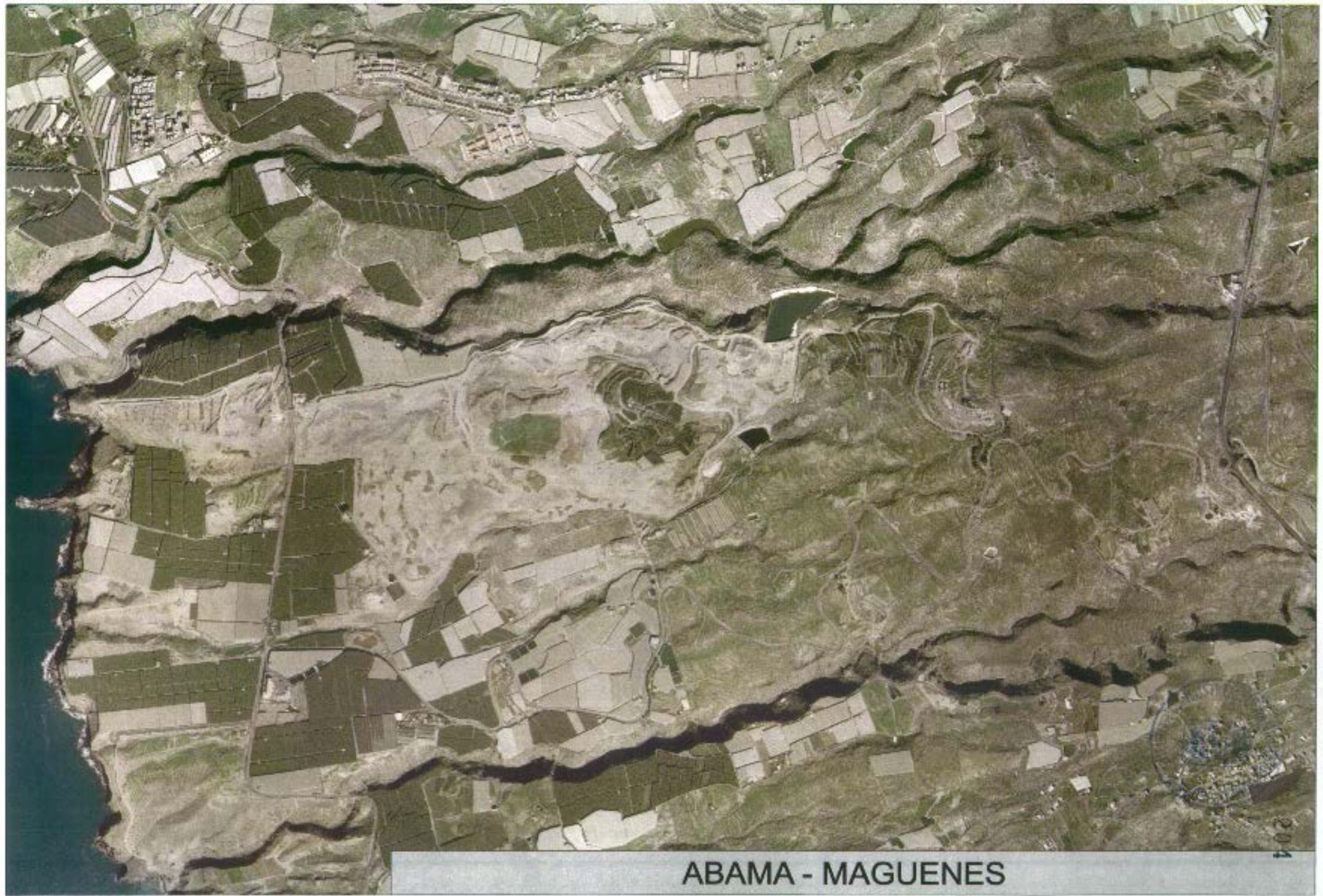
EL Plan Parcial Villa Canaria fue aprobado definitivamente por el Pleno del Ayuntamiento en sesión celebrada el día 12 de abril de 2006, habiéndose subsanado las deficiencias detectadas mediante acuerdo plenario de fecha 30 de noviembre de 2006, siendo publicado el acuerdo en el Boletín Oficial de Canarias nº 18, de fecha 24 de enero de 2007.

El sector de suelo urbanizable residencial ordenado Villa Canaria, se concibe como ensanche del área de Cueva del Polvo y con el fin de completar la trama urbana entre ésta y la existente en El Varadero. Las determinaciones de su Plan Parcial se consideran vigentes siempre que no contradigan lo contenido en este Plan General.

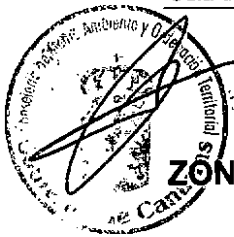
.- SECTOR TURÍSTICO CUEVA DEL POLVO

Al Sur de El Varadero se delimita el sector urbanizable turístico no ordenado de Cueva del Polvo, en el que se permite un complejo turístico, en la que los establecimientos hoteleros serán como mínimo de 4 estrellas, y el número máximo de plazas será de 720 plazas. La densidad es de 60 plazas/Ha.





ABAMA - MAGUENES



ZONA: LA CHIQUITA - ABAMA- MAGUENES

Planos de Ordenación: OP-9.1 y OP-9.2

Este ámbito está conformado el suelo urbano no consolidado de La Chiquita y por dos sectores de suelo urbanizable con uso turístico, Abama, con dos subámbitos (subámbito 1 y subámbito 2), y el otro Maguenes.

El suelo urbano de La Chiquita se encuentra enclavado en el sector de suelo urbanizable Abama, se considera no consolidado.

Se realiza una descripción de las diferentes clasificaciones y categorías que ha tenido el suelo de Abama y Maguenes en los diferentes planeamientos del municipio, que se complementa con los planos que se adjuntan.

- Aprobación provisional de las Normas Subsidiarias de Planeamiento. Septiembre de 1999:

- Sector de suelo urbanizable ordenado Club de Campo. El Plan Parcial del sector de suelo urbanizable ordenado Abama, antes denominado Club de Campo, fue aprobado definitivamente mediante Acuerdo de la Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente de Canarias de 29 de abril de 1999. Este acuerdo fue publicado en el Boletín Oficial de Canarias nº 86 de 5 de julio de 1999.

- Sectores de suelo urbanizable no ordenado turístico Los Maguenes 1 y Los Maguenes 2.

- Aprobación definitiva de las Normas Subsidiarias de Planeamiento. Diciembre de 2000:

- Sector de suelo urbanizable ordenado Club de Campo.



- Sector de suelo urbanizable no ordenado turístico Los Maguenes, con propuesta de delimitación de dos unidades de actuación.

• Aprobación definitiva de la Adaptación Básica del Plan General. Noviembre de 2003:

- Sector de suelo urbanizable ordenado Abama (antes Club de Campo).

- Sector de suelo urbanizable no ordenado turístico Los Maguenes, con propuesta de delimitación de dos unidades de actuación.

• Aprobación definitiva del Plan General. Adaptación Plena. Enero de 2010:

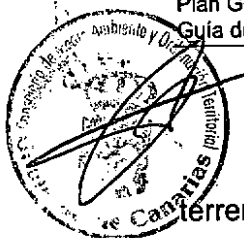
- Sector de suelo urbanizable Abama (antes Club de Campo), con dos subámbitos (1 y 2) cuyas determinaciones se encuentran incluidas en el Fichero de ámbitos urbanísticos.

- Sector de suelo urbanizable turístico Los Maguenes.

La segregación de una parte del sector de suelo urbanizable turístico Los Maguenes y su acoplamiento al sector de suelo urbanizable Abama como subámbito 2 del mismo viene motivada por las siguientes razones:

- La propiedad del sector de suelo urbanizable Abama (antes Club de Campo) adquieren los terrenos colindantes por el lindero Sur de este sector, con una superficie de 176.727 m², que coinciden con la unidad de actuación del sector Maguenes propuesta tanto en el documento de las Normas Subsidiarias como en la Adaptación Básica.

- Los propietarios del sector de suelo urbanizable Maguenes al realizar el estudio del trazado alternativo a la actual carretera que cruza el sector, comprueban que quedaba una franja de terreno residual entre este sector y los



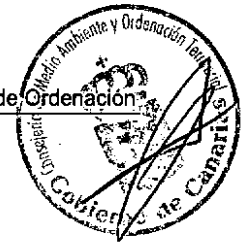
terrenos de los propietarios del sector de suelo urbanizable Abama. En abril de 2006, se suscribió un contrato de promesa de permuta entre los propietarios de ambos sectores (Abama y Maguenes), en el que dado que los propietarios del sector Maguenes necesitaban la parcela 8.4 del Proyecto de Compensación del Plan Parcial Club de Campo (Abama) la permutan a los propietarios del Plan Parcial Club de Campo (Abama) por la citada franja de terreno residual (parte de la ahora denominada subambito 2 Abama) colindante por su lindero Sur al sector de Abama.

El artículo 4.1.1.1. del Plan Territorial Especial de Ordenación Turística Insular de Tenerife permite que se modifique el ámbito de los sectores turísticos para la incorporación de nuevos espacios libres públicos, equipamientos públicos o privados o incorporación de establecimientos turístico recreativos que aporten una oferta complementaria significativa y acorde a los objetivos del correspondiente modelo turístico, siempre que ello no suponga incremento de su capacidad poblacional o aprovechamiento edificatorio.

En función de lo anterior, los propietarios del sector Abama desarrollaron una propuesta en la que se buscaban los siguientes objetivos:

- Reajuste de la ordenación que afectaba al nuevo suelo incorporado por los propietarios de Abama, así como al subámbito 1 del sector Abama.

- Para el subámbito 1 del sector Abama, el Plan General establecería la ordenación pormenorizada de cada una de las parcelas del plan parcial, señalando el Plan General que las determinaciones generales, las condiciones en relación a la parcela y las condiciones de edificabilidad y aprovechamiento serían las contenidas en las Normas Urbanísticas de Ordenación Pormenorizada.



En función de la ordenación propuesta resulta una superficie edificable y plazas turísticas no materializables en este subámbito 1, trasladándose al subámbito 2. Por lo tanto la edificabilidad y habitantes o plazas turísticas permitidas en el subámbito 2 provienen de las no materializables en el subámbito 1, derivadas del Plan Parcial Club de Campo (Abama) que contaba con el correspondiente Proyecto de Compensación aprobado definitivamente, renunciando la propiedad a cualquier aprovechamiento urbanístico o edificatorio, así como al número de plazas o habitantes que se pudieran desprender del nuevo suelo incorporado (subámbito 2).

El subámbito 2 Abama deberá ser objeto de una Modificación puntual del Plan General, con el fin de establecer la ordenación pormenorizada de este subámbito. Se ampliará el campo de golf en nueve hoyos y se incorporarán nuevos espacios para una mayor y mejor oferta complementaria. El aprovechamiento susceptible de apropiación del sector subámbito 2 Abama es del 100% del lucrativo resultante

La segregación de suelo que se realiza del sector de Maguenes no impide su desarrollo ya que éste suelo tiene entidad suficiente para desarrollar su ordenación.

En el cuadro siguiente se refleja la superficie de suelo y edificable y el número de plazas y habitantes de cada uno de los sectores y la variación entre la adaptación básica y la plena, donde se comprueba lo anteriormente expresado.



ABAMA (antes Club de Campo)

	Adaptación básica. Año 2003	Adaptación plena. 2010 Subámbito 1	Adaptación plena. 2010 Subámbito 2	Adaptación plena.2010 Ámbitos 1 y 2
Sup suelo. m ²	1.372.379	1.357.835	224.462	1.582.297
Sup Edif.. m ² c	270.788	231.632	23.770	255.402
nº plazas	4.400	3.330	336	3.666
Nº hab.	1.000	924	78	1.002

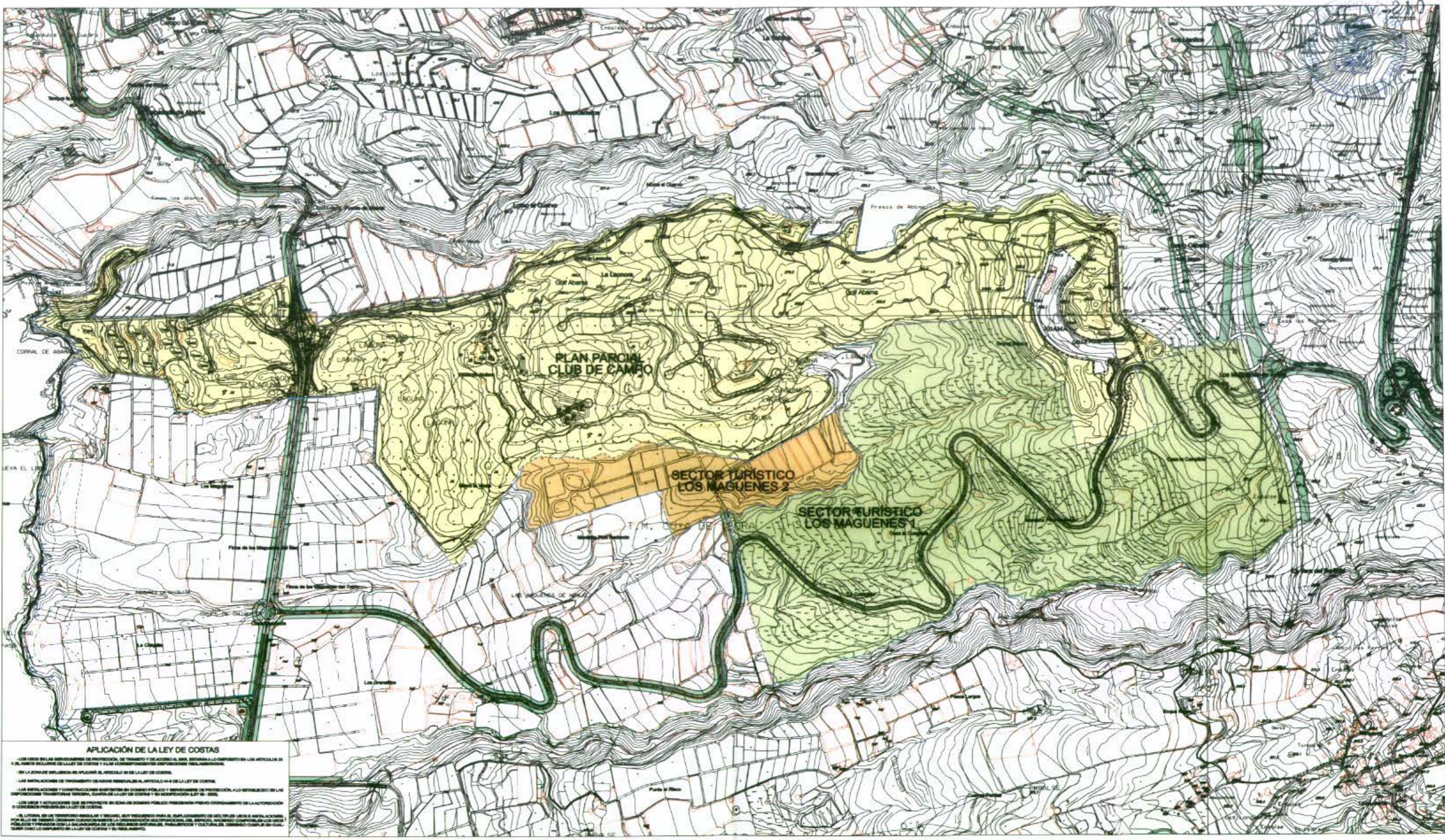
LOS MAGUENES

	Adaptación básica. Año 2003	Adaptación básica. UA 1	Adaptación plena.2010
Sup suelo. m ²	1.073.257	914.709	854.397
Sup Edif.. m ² c	107.325	88.852	82.932
nº plazas	2.145	1.777	1.658
Nº hab.			

En el fichero de ámbitos urbanísticos se han incluido las fichas referidas a cada uno de los ámbitos en el que se establecen las instrucciones para cada uno de los ámbitos.

El sector de suelo urbanizable ordenado Abama, subámbito 1, en el que se sitúa el Hotel Abama de 4 estrellas con 966 plazas alojativas, que cuenta con un equipamiento privado de campo de golf de 18 hoyos como oferta complementaria recreativa.

En el sector de suelo urbanizable de Maguenes se admite la implantación de un hotel con categoría mínima de cinco estrellas. Se determina la oferta de instalación recreativa complementaria a la actividad alojativa en un campo de golf de 18 hoyos, cuya superficie no podrá ser inferior a 450.000 m²s.



APLICACIÓN DE LA LEY DE COSTAS

- LOS USOS DE LAS ZONAS DE PROTECCIÓN DE TRÁMITE Y DE ACOSO, SI SON, SEÑALAN LO DISPUESTO EN LOS ARTÍCULOS 10 A 14 DEL ANEXO BAJEROS DE LA LEY DE COSTAS Y A LOS CORRESPONDIENTES DISPOSICIONES PRELIMINARES.

- EN LA ZONA DE INFLUENCIA SE APLICARÁ EL ARTÍCULO 10 DE LA LEY DE COSTAS.

- LAS INSTALACIONES DE TRÁMITE DE NUEVA PERSPECTIVA AL ARTÍCULO 14 DE LA LEY DE COSTAS.

- LAS INSTALACIONES Y CONSTRUCCIONES EXISTENTES EN CASOS DE PÉLIGRO Y DEBEN SER DE PROTECCIÓN, A LO ESTABLECIDO EN LAS DISPOSICIONES TRANSITORIAS TERCERA, CUARTA DE LA LEY DE COSTAS Y SU MODIFICACIÓN LEY 19-2005.

- LOS USOS Y ACTIVIDADES QUE SE PROHIBEN EN ZONAS DE DOMINIO PÚBLICO PRECISAMENTE PARA GARANTIZAR LA AUTORIZACIÓN O CONVENCIÓN PREVISTO EN LA LEY DE COSTAS.

- EL FONDO DE UN TERRITORIO RURAL Y DEGRADO, SEY REQUERIDO PARA EL DESPLAZAMIENTO DE SECTORES URBANOS E INSTALACIONES POR ELLO SE DEBERÁ OPTIMIZAR CUIDADOSAMENTE LA ORGANIZACIÓN MULTIFUNCIÓN DEL SERVICIO, HACIENDO COMPATIBLES LOS USOS PÚBLICOS Y PRIVADOS CON LA SALUDIFICA DE LOS RECURSOS NATURALES, PAISAJÍSTICOS Y CULTURALES, DEBIDO CUMPLIR EN CUALQUIERA CASO LO DISPUESTO EN LA LEY DE COSTAS Y SU ANEXO B.



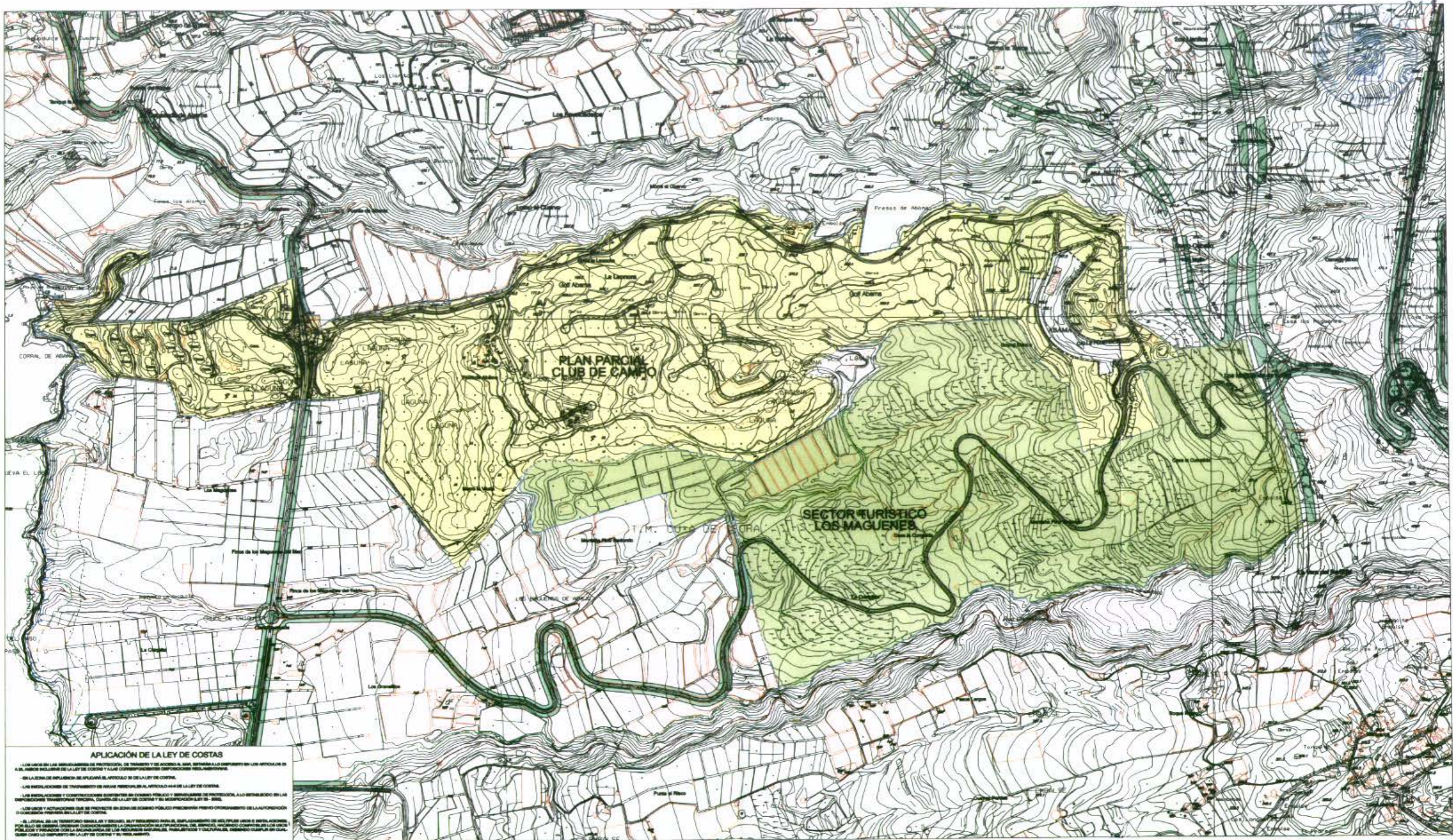
ÁMBITOS

----- S. URBANO
 [] S. URBANIZABLE (SECTORES)



TÉRMINO MUNICIPAL COSTAS ESPACIO PÚBLICO PARA EL S.M. ESPACIO DE TRÁMITE COM. REGULAR DE AGUAS AN. CRUCE DE BARRIO CARRETERAS ESPACIO NATURAL

P.G.O. ADAPTACIÓN A LAS DIRECTRICES DE ORDENACIÓN GENERAL Y DEL TURISMO		PLANO Nº:
GUÍA DE ISORA		ESCALA:
INFORMACIÓN		1/10.000
NORMAS SUBSIDIARIAS APROBACIÓN PROVISIONAL (SEPTIEMBRE 1999)		FECHA:
ABAMA - MAGUENES		ENERO 2010



APLICACIÓN DE LA LEY DE COSTAS

- LAS UNIDADES DE PROTECCIÓN, DE TRANSITO Y DE ACCESO AL MAR, SEÑALAN LO DISPUESTO EN LOS ARTICULOS 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 77, 78, 79, 80, 81, 82, 83, 84, 85, 86, 87, 88, 89, 90, 91, 92, 93, 94, 95, 96, 97, 98, 99, 100.
- EN LA ZONA DE INFLUENCIA SE APLICARÁ EL ARTÍCULO 30 DE LA LEY DE COSTAS.
- LAS REGULACIONES DE TRANSITO DE AVIAZIONES SE APLICARÁN AL ARTÍCULO 44 DE LA LEY DE COSTAS.
- LAS REGULACIONES Y CONSTRUCCIONES SUSTENTAN SU CARÁCTER PÚBLICO Y SE APLICARÁN AL ARTÍCULO 45 DE LA LEY DE COSTAS.
- LAS UNIDADES Y ACTIVIDADES QUE SE PROYECTAN EN ZONAS PÚBLICAS DEBE PREVENIR PRIMERO OTORGAMIENTO DE LA AUTORIZACIÓN DE CONSTRUCCIÓN PREVISTA EN LA LEY DE COSTAS.
- EL LÍMITE DEL SECTOR TURÍSTICO SEÑALADO Y SEÑALADO SEY PROYECTADO PARA EL DESARROLLO DE MÚLTIPLES UNIDADES E INSTALACIONES, POR ELLO SE DEBE CONSIDERAR CUIDADOSAMENTE LA ORDENACIÓN MULTIFUNCIONAL DEL SECTOR, HACIENDO COMPATIBLES LAS UNIDADES PÚBLICAS Y PRIVADAS CON LA SUSTENTABILIDAD DE LOS RECURSOS NATURALES, CULTURALES Y CREATIVOS, DEBIDO CUANDO EN CUALQUIER CASO LO DISPUSO EN LA LEY DE COSTAS Y SU REGLAMENTO.

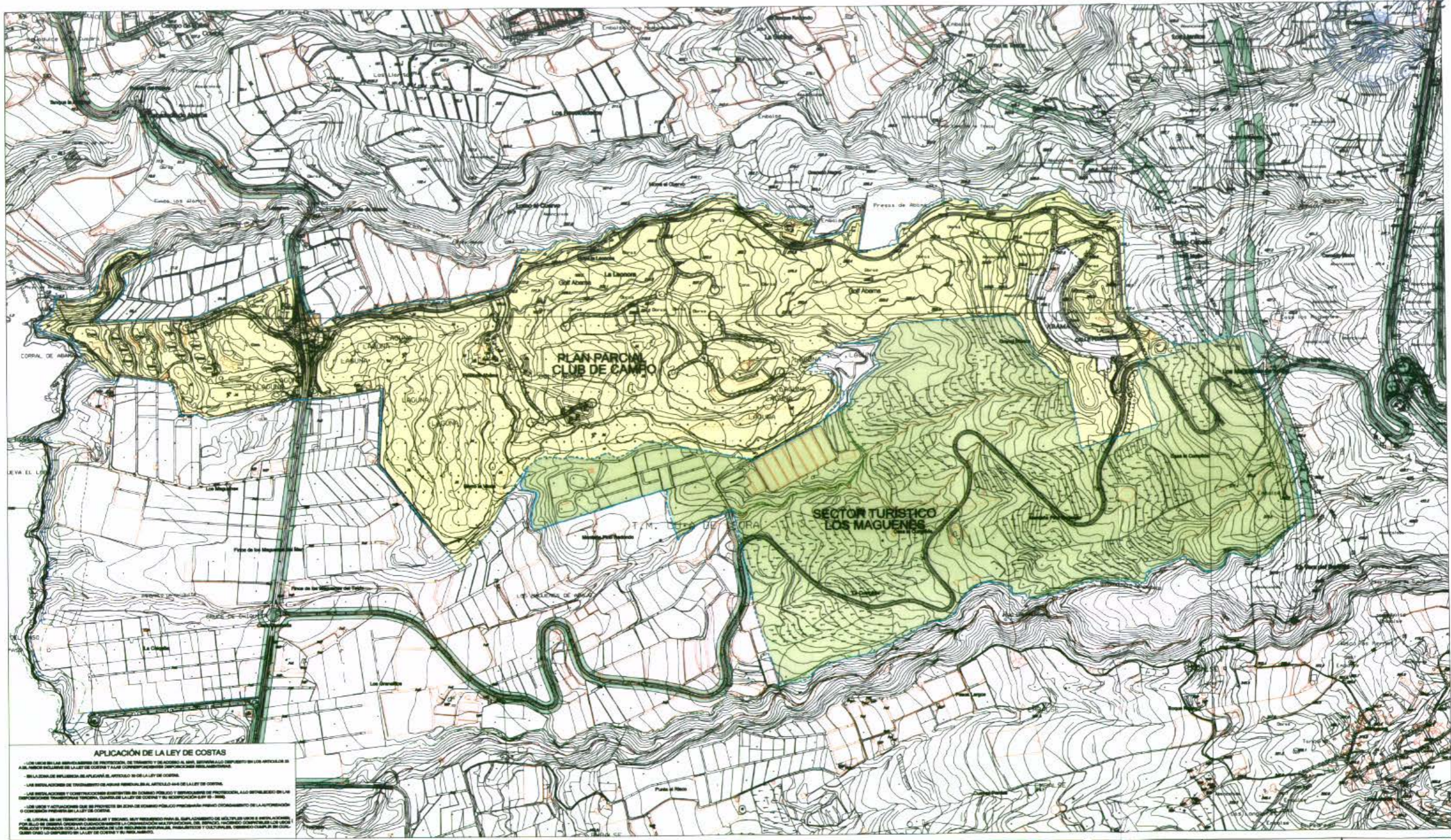
ÁMBITOS

- S. URBANO
- S. URBANIZABLE (SECTORES)
- UNIDADES DE ACTUACIÓN



- TERMINO MUNICIPAL
- COSTAS
- DOMINIO PÚBLICO
- SEMIANILLO DE TRANSITO
- SEMIANILLO DE PROTECCIÓN
- CÓDIGO NÚMERO DE AGUAS
- LÍNEA DE SEPARACIÓN
- CAPRETERIAS
- LÍNEA DE SEPARACIÓN
- ESPACIO NATURAL

P. G. O. ADAPTACIÓN A LAS DIRECTRICES DE ORDENACIÓN GENERAL Y DEL TURISMO	
GUÍA DE ISORA	
INFORMACIÓN	PLANO Nº:
NORMAS SUBSIDIARIAS APROBACIÓN DEFINITIVA (DICIEMBRE - 2000)	ESCALA 1/10.000
ABAMA - MAGÜENES	FECHA: ENERO 2010



PLAN PARCIAL CLUB DE CAMPO

SECTOR TURISTICO LOS MAGUENES

APLICACIÓN DE LA LEY DE COSTAS

LOS USOS EN LAS ZONAS DE PROTECCIÓN DE TRÁNSITO Y DE ACCESO AL MAR, SEÑALADO DISPUESTO EN LOS ARTÍCULOS 15 Y 16 DE LA LEY DE COSTAS Y A SU CORRESPONDIENTES DISPOSICIONES REGULADORIAS.
 - EN LA ZONA DE RESERVA DE APLICACIÓN EL ARTÍCULO 10 DE LA LEY DE COSTAS.
 - LAS INSTALACIONES DE TRÁNSITO DE HECHO VINCULADAS AL ARTÍCULO 14 DE LA LEY DE COSTAS.
 - LAS INSTALACIONES Y CONSTRUCCIONES EXISTENTES EN DOMINIO PÚBLICO Y SERVICIOS DE PROFESIONAL, ALOJAMIENTO EN LAS ZONAS DE TRÁNSITO, TENDIDO, CARRILES DE LA LEY DE COSTAS Y SU RECONSTRUCCIÓN (ART 15 - 16).
 - LOS USOS Y ACTIVACIONES QUE SE PROHIBEN EN ZONA DE DOMINIO PÚBLICO PRECISAMENTE PRIMA O ORGANISMO DE LA AUTORIDAD O COMISIÓN PREVISTA EN LA LEY DE COSTAS.
 - EL USUARIO EN UN TERMINO REGULAR Y REGULAR, SEY RECONSTRUCCIÓN PARA EL DESPLAZAMIENTO DE OTRAS VIVIENDAS E INSTALACIONES, POR SULO DE OBRAS DE CONSTRUCCIÓN CUMPLIENDO LA ORDENACIÓN DEL TERRITORIO, DEL SERVICIO, INCORPORANDO CONSERVAR LOS USOS PÚBLICOS Y PRIVADOS CON LA SALVAGUARDA DE LOS RECURSOS NATURALES, AMBIENTALES Y CULTURALES, CUMPLIENDO CUALQUIER OBLIGACIÓN OBLIGADO EN LA LEY DE COSTAS Y SU REGULADORIA.



ÁMBITOS

- - - - - S. URBANO
- - - - - S. URBANIZABLE
- - - - - LINEAS DE ACTIVACIÓN

TENDIDO MUNICIPAL

- - - - - COSTAS
- - - - - DOMINIO PÚBLICO
- - - - - SERVICIOS DE TRÁNSITO
- - - - - SERVICIOS DE PROTECCIÓN
- - - - - COMIS. REGULAR DE AGUAS
- - - - - SUB. CAUCE DE BARRANCO
- - - - - CARRILES
- - - - - LINEAS DE RESERVA
- - - - - ESPACIO NATURAL



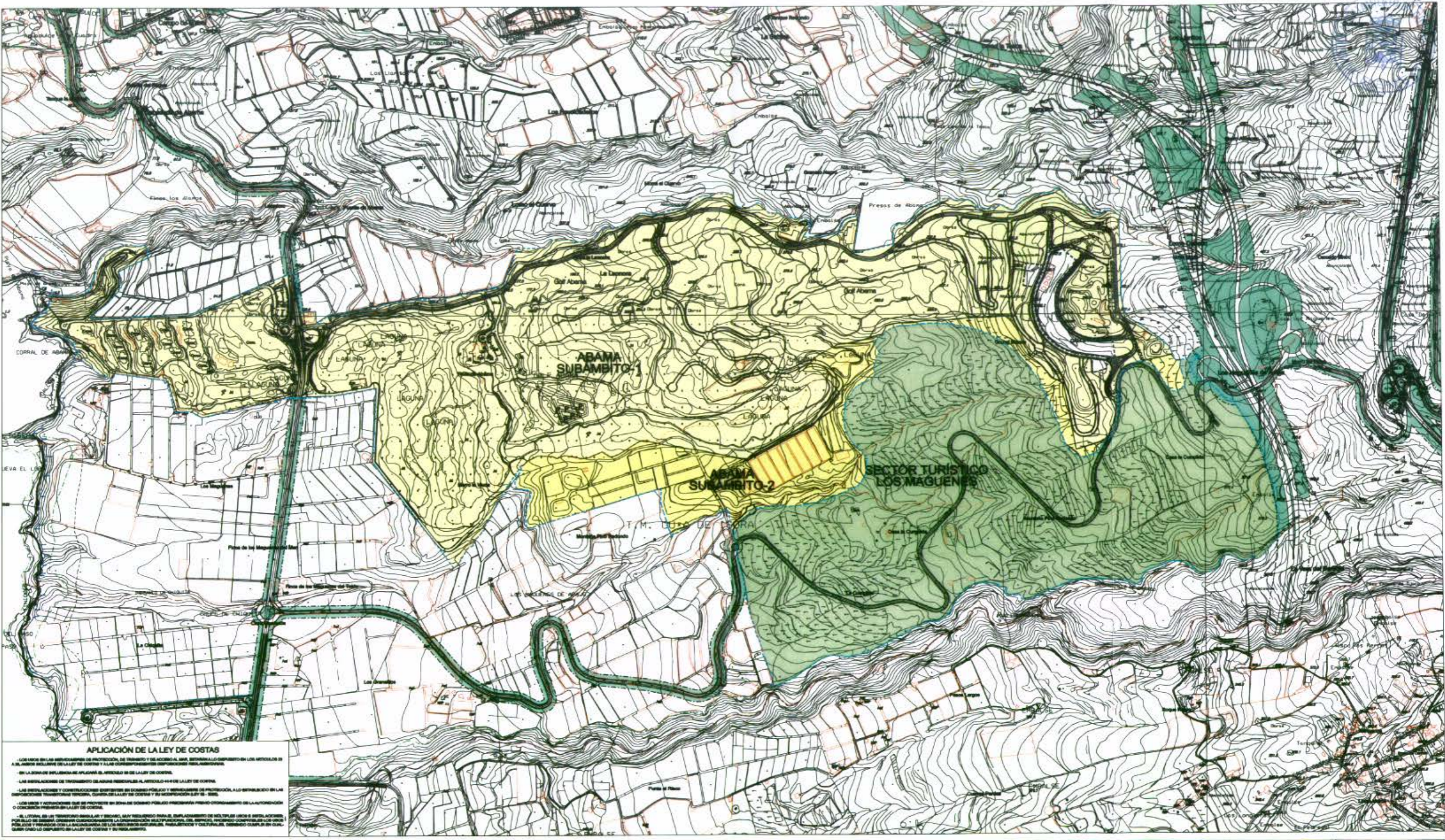
P. G. O. ADAPTACIÓN A LAS DIRECTRICES DE ORDENACIÓN GENERAL Y DEL TURISMO
GUÍA DE ISORA

INFORMACIÓN

PROBACIÓN DEFINITIVA
 ADAPTACIÓN BÁSICA (NOVIEMBRE - 2003)

ABAMA - MAGUENES

PLANO Nº: _____
 ESCALA: 1/10.000
 FECHA: ENERO 2010



APLICACIÓN DE LA LEY DE COSTAS

- LAS ZONAS EN LAS ÁREAS DE PROTECCIÓN DE TRÁNSITO Y DE ACCESO AL MAR, ESTARÁN LOGRANDO EN LOS ARTÍCULOS 18 A 21, ANEXO INCLUIDO DE LA LEY DE COSTAS Y A LAS CORRESPONDIENTES DISPOSICIONES REGULADORIAS.
- EN LA ZONA DE INFLUENCIA DE PLANOS 8, ANEXO 18 DE LA LEY DE COSTAS.
- LAS REGULACIONES DE TRÁNSITO DE AGUAS RESERVADAS AL ARTÍCULO 44 DE LA LEY DE COSTAS.
- LAS REGULACIONES Y CONSTRUCCIONES SUPERIORES EN DOMINIO PÚBLICO Y MENORES DE PROTECCIÓN, A LO ESTABLECIDO EN LAS DISPOSICIONES TRANSITORIAS TERCERA, CUARTA DE LA LEY DE COSTAS Y SU REGULACIÓN LEY 18 - 2010.
- LOS USOS Y ADICIONES QUE SE PREVEEN EN ZONAS DE DOMINIO PÚBLICO PRECISANDO PRIMA OTRAS ORDENACIONES O CONDICIONES PREVISTAS EN LA LEY DE COSTAS.
- EL USUARIO DE UN TERRENO RESERVADO Y ESPECIAL, QUE REQUIERAN PARA EL DESARROLLO DE SUZUPLES USOS E INSTALACIONES, PARA ELLO DEBE REALIZAR CUANTOSquiera LA ORDENACIÓN MULTIFUNCIONAL DEL SECTOR, HACIENDO COMPATIBLES LOS USOS PÚBLICOS Y PRIVADOS CON LA RESERVA DE LOS ÁMBITOS RESERVADOS, REGULACIONES Y CULTURALES, DEBIDO CUMPLIR EN CUALQUIER CASO LO DISPUESTO EN LA LEY DE COSTAS Y SU REGULACIÓN.



ÁMBITOS

- S. URBANO
- S. URBANIZABLE
- ZONAS DE ACTUACIÓN

LEY DE COSTAS

- ZONA PÚBLICA
- ZONA DE PROTECCIÓN
- ZONA DE INFLUENCIA
- ZONA DE ACCESO
- ZONA DE BARRIO
- ZONA DE RESPONSA
- ESPACIO NATURAL



P. G. O. ADAPTACIÓN A LAS DIRECTRICES DE ORDENACIÓN GENERAL Y DEL TURISMO

GUÍA DE ISORA

ORDENACIÓN	PLANO Nº:
ORDENACIÓN (ENERO - 2010)	ESCALA: 1/10.000
LA CHIQUITA - ABAMA - MAGUENES	FECHA: ENERO 2010



VILLA DE ERQUES



ZONA: VILLA ERQUES

Planos de Ordenación: OP-10.1 y OP-10.2

Esta área se conforma por el sector de suelo urbanizable ordenado Villa Erques, con un uso turístico. Situado junto al Espacio Natural Protegido del Paisaje Protegido del Barranco de Erques, en la zona de litoral.

Mediante Acuerdo de la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias en sesión de fecha 4 de mayo de 2000 se aprobó definitivamente pero supeditado al cumplimiento de determinadas condiciones la Modificación Puntual del Plan Parcial. Villa Erques. Con fecha 30 de noviembre de 2000 se tomó conocimiento del Texto Refundido de la Modificación.

Se encuentra en ejecución un hotel de cinco estrellas con autorización previa para la construcción de 840 plazas, aunque en el total del ámbito se permiten 1.886 plazas alojativas. Su uso principal es el complejo turístico.





CHIRCHE - ARIPE

MINISTERIO DE AGRICULTURA Y GANADERIA
219



ZONA: CHIRCHE - ARIPE

Planos de Ordenación: OP-11.1 y OP-11.2

Estos dos Asentamientos Rurales se encuentran situados en el ámbito interior de medianía. Su uso característico es el residencial rural.

Situados a lo largo del Camino Nuevo, encontrándose todos sus caminos asfaltados.

En los planos de ordenación se ha delimitado el ámbito del Bien de Interés Cultural ya declarado.

CHIRCHE

Se encuentra situado a 800 metros de altitud. Está delimitado por el monte y por Aripe y, se asienta en un terreno irregular.

Este núcleo está definido por una vía principal que conducía a Los Llanitos de Chirche. La tipología edificatoria es la de transición.

Las zonas más densas afectan al núcleo central. Cuenta con un polideportivo municipal y un centro de infantil y primaria, como equipamientos existentes y se destina una parcela a equipamiento social asistencial.

El único espacio libre es la plaza, en donde se ubica la Iglesia de San Felipe Neri y se prevé uno nuevo junto al colegio.

Al Norte del núcleo, enclavado en el suelo rústico de protección paisajística se encuentra el mirador de Chirche.

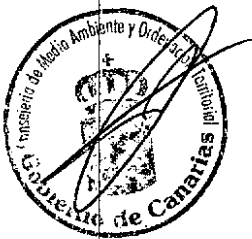




Situado a 750 metros de altitud, entre Guía de Isora y Chirche. La tipología edificatoria es la de transición.

Este asentamiento se organiza en torno a tres vías de comunicación principales: el Camino Viejo que sirvió de enlace tradicional con Chirche y Guía; el Camino Nuevo, y el camino de San Pedro, que llevaba a Chiguergue.

El único espacio libre es la plaza, que rodea la Ermita de San Pedro, por lo que frente a ella se prevé la creación de una plaza rodeada de dos equipamientos al que no se les designa un uso específico. También se prevé una dotación cultural, frente a la Capilla existente.





ACOJEJA - EL POZO - EL JARAL



ZONA: ACOJEJA – EL POZO – EL JARAL

Planos de Ordenación: OP-12.1 y OP-12.2

Estos asentamientos rurales se encuentran situados en el ámbito interior de medianía, situándose Acojeja y El Pozo al Este de la carretera C-822 y El Jaral un poco más alejado. Su uso característico es el residencial rural.

EL POZO

En el núcleo antiguo se encuentra la Iglesia que se ubica en la plaza del Pozo. Se trata de un asentamiento relativamente disperso por la existencia de cierta demanda de segunda residencia desarrollada en el entorno del núcleo original. Al Este de la carretera C-822, se destina una parcela para plaza y a equipamiento deportivo.

Las vías de acceso a las edificaciones se encuentran asfaltadas

ACOJEJA

Se encuentra situado a 690 metros de altitud. En este asentamiento también existe una cierta demanda de segunda residencia.

Las edificaciones se distribuyen a ambos de las calles que se encuentran asfaltadas Vistabella, Chile y Teide.

El polideportivo municipal se encuentra situado entre las dos plazas existentes.

Se destina el lagar existente a dotación cultural y una parcela en la calle Vistabella a plaza.



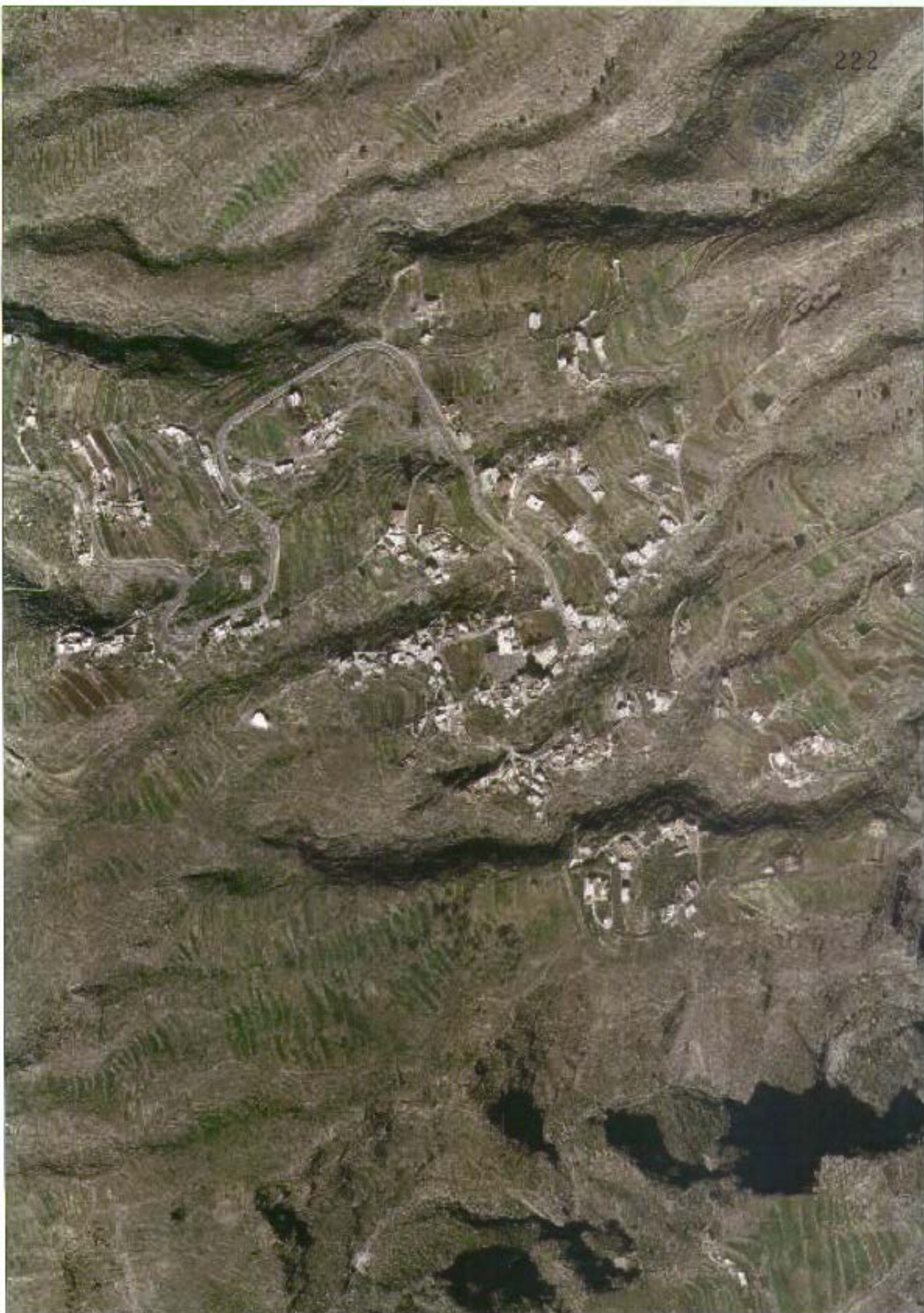
GUÍA DE ISORA



Se ubica a 820 metros de altura junto al barranco del Pozo.

Las edificaciones se sitúan a lo largo de las calles Santiago Apostol y Nicaragua.

En el interior se sitúa el equipamiento cultural que se destina en planta baja a servicios religiosos y en planta alta la asociación de vecinos realiza diversas actividades y se prevé una parcela para plaza.



VERA DE ERQUES



ZONA: VERA DE ERQUES

Planos de Ordenación: OP-13.1 y OP-13.2

Este asentamiento rural se encuentra situado en el ámbito interior de medianía, cerca del límite del término municipal hacia el Sur, junto al barranco de Erques. Su uso característico es el residencial rural.

En el núcleo central se sitúa la Ermita de la Virgen del Carmen, alrededor de ésta se sitúan las edificaciones del núcleo original.

Como dotaciones se encuentra el polideportivo municipal, el colegio, y un equipamiento cultural.

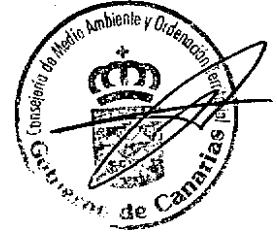




En Santa Cruz de Tenerife, enero de 2010

Handwritten signature of Jorge Coderch Figueroa.

fdo. Jorge Coderch Figueroa



ANEXO I: ACTIVIDAD COMERCIAL



LA ACTIVIDAD COMERCIAL DEL MUNICIPIO



Según el Estudio Socioeconómico del municipio del año 2002, el Plan Estratégico del municipio de Guía de Isora del año 2005 y el Servicio Individualizado de empresas del año 2006, actualmente el municipio de Guía de Isora cuenta con más de 700 empresas predominando fuertemente la actividad comercial al por menor. En este sentido tenemos casi 200 empresas dedicadas a la venta de productos industriales no metálicos como ropa, calzados, bazares, cafeterías, etc. Es en Guía Casco donde encontramos el mayor número de ellas (69), seguido de Playa San Juan con 66 y Alcalá con 56. En cuanto a los establecimientos dedicados a la venta de alimentos, bebidas y tabacos asciende a 51 y se sitúan básicamente en el núcleo de Playa San Juan con 20 empresas de este tipo, Guía Casco con un total de 16 y Alcalá con 12, los restantes se reparten de manera más dispersa por el municipio.

El comercio mayorista registra un total de 39 establecimientos situados 10 de ellos en Guía de Isora, 8 en Alcalá, 6 en Playa San Juan y los demás en los núcleos más pequeños.

Los establecimientos dedicados a los servicios de restauración ascienden a 137. El núcleo que acoge a la mayoría de estos es el de Playa San Juan (37), seguido de Alcalá con 24, Guía Casco con 24 y Chío con 16.

Además se debe resaltar la existencia de "Asociación de Empresarios y Comerciantes de Guía de Isora", que se creó hace 6 años con el objetivo de hacer frente a los problemas de las pymes isoranas. Esta asociación comenzó con 41 socios y actualmente son 187 los asociados.

A continuación se muestra por zonas el número de establecimientos distinguiendo la actividad a la que se dedican y el porcentaje que representan respecto del total de la actividad comercial municipal



COMERCIO MINORISTA		
Núcleo	Actividad	Número de Establecimientos
Guía Casco	Ropa, calzado, bazares, cafeterías	69
	Alimentos, bebidas y tabacos	16
	Restauración	24
Alcalá	Ropa, calzado, bazares, cafeterías	56
	Alimentos, bebidas y tabacos	12
	Restauración	24
Playa S. Juan	Ropa, calzado, bazares, cafeterías	66
	Alimentos, bebidas y tabacos	20
	Restauración	37
Chío	Restauración	16
Otros núcleos	Alimentos, bebidas y tabacos	3

COMERCIO MAYORISTA	
Núcleo	Número de Establecimientos
Guía Casco	10
Alcalá	8
Playa San Juan	6
Otros núcleos	15

De lo anterior se desprende que la actividad comercial del municipio se concentra en torno a los siguientes tres grandes ejes:

- **Guía Casco:** reúne al 31,15% de los comercios situándose estos en el área del Casco Histórico, donde se hallan la mayor parte de las dependencias municipales y se caracterizan por ser comercios menores; y la periferia donde se localizan empresas mayores con locales de tamaños más considerables como cadenas de tipo bazar
- **Playa de San Juan:** acoge la mayor actividad comercial (33,77%) centralizada principalmente en las avenidas de Juan Carlos I, Avenida del Emigrante y Avenida Reina Sofía. En ellas se sitúan un gran número de empresas de carácter familiar donde abundan los servicios de equipamiento personal y restauración. Asimismo



debemos destacar la existencia en el núcleo de un gran establecimiento comercial cuya superficie es de 1.000 a 2.499 m²s.



- Alcalá: alberga el 26,17% de la actividad comercial del municipio. Cuenta con la arteria más masificada de negocios y comercios del municipio, la cual atraviesa todo el núcleo de Norte a Sur: la Avenida de Los Pescadores. Sin embargo no sólo esta avenida cuenta con un gran movimiento comercial sino también sus transversales como son la calle Mondiola, Núñez de Balboa o la Plaza del Llano.

Por otro lado, se debe señalar que el Cabildo Insular ha iniciado nuevas obras incluidas en el Plan de Actuación de Zonas Comerciales Abiertas en tres municipios entre los que se encuentra el de Guía de Isora a fin de contribuir a potenciar la actividad económica de los centros de compra tradicionales en beneficio de las pequeñas empresas. En Guía de Isora los trabajos se centrarán en la calle La Entrada. La actuación prevista pretende el diseño de un paseo peatonal cómodo y libre de circulación salvo para vehículos de emergencia. Se trata de obtener espacios acogedores donde conviven el paseo y el comercio y donde la recuperación de la calidad urbana sea al mismo tiempo un reclamo para el comercio y para la población residente, al tratarse de una zona residencial urbana de tipo mixto. También se contempla la mejora de las vías urbanas, de las infraestructuras y el soterramiento de redes de energía, alumbrado público y comunicaciones.

En esta línea, el área de Desarrollo Municipal del Ayuntamiento de Guía de Isora se encuentra desarrollando desde el pasado mes de enero un plan cuyo objetivo es revitalizar y modernizar las zonas comerciales del municipio. Con este proyecto el ayuntamiento persigue lograr difundir una imagen fuerte de las distintas zonas de comercios del municipio, contribuir a la accesibilidad y orientación dentro de las denominadas Zonas Comerciales Abiertas, a la vez que embellecerlas y dotarlas de atractivo. En concreto, este proyecto se centrará en las tres grandes zonas comerciales municipales que son Alcalá, Guía Casco y Playa de San Juan y consistirá en el establecimiento de un Plan Integral de Señalización de estos núcleos, diferenciando los siguientes tipos de señales:

1. Carteles distintivos de entrada: cuya función es dar a conocer a los potenciales clientes la existencia de una Zona Comercial Abierta y que se colocarán a las entradas de los núcleos, en rotondas y jardines y que contarán con el logo identificativos de la zona Comercial de Guía de Isora.

229



Señales de Puntos de Información Comerciales: aportarán a los peatones, información de la oferta comercial del núcleo, incluyendo un plano que permita identificar fácilmente su ubicación y los distintos lugares que podrían llegar a ser de su interés y que se colocarán al principio de las calles y avenidas que registren un mayor volumen de comercios.

3. Señalización direccional de vehículos.





ANEXO II: CAPACIDAD DE CARGA





ENTEMANSER





Informe de situación del sistema de abastecimiento de agua potable de Guía de Isora

entemanser 



Ayuntamiento de
Guía de Isora

Diciembre 2008



Introducción

El presente estudio tiene por objeto es determinar las capacidades actuales del servicio de abastecimiento de agua potable del municipio de Guía de Isora, y así mismo determinar las necesidades de infraestructuras ante el previsible aumento de la población según el Plan General de Ordenación Municipal.

Una de las premisas principales a la hora de tomar decisiones, y las consiguientes inversiones en infraestructuras es un análisis pormenorizado, y lo más exacto posible, de los distintos elementos que forman parte del sistema hidráulico. Estos aspectos principales deben ser, como mínimo, los siguientes:

- La población actual
- La capacidad actual de los depósitos
- El consumo medio por habitante
- El tiempo de reserva en depósitos a consumo medio

Del empleo de todos los datos citados anteriormente se puede llegar a tomar decisiones que afecten de forma favorable a la captación, al tratamiento y almacenamiento de las aguas y su posterior suministro a la población, con unos parámetros de calidad, presión y caudal que permitan un perfecto y equilibrado desarrollo urbanístico.



Gestor

El gestor del agua potable en el Ilmo. Municipio de Guía de Isora es la empresa ENTEMANSER, S.A, empresa perteneciente al Grupo AQUALIA, dentro de la empresa FCC.

El CIF de Entemanser es el A - 226 326 300, siendo la dirección de las oficinas centrales en C/ Hermano Pedro nº15 - Local I, edificio Picaso, 38670 Adeje (Santa Cruz de Tenerife). El teléfono de contacto es el 922 711 519, y el fax el 922 711 842.

Entemanser tiene una oficina de atención al público en el propio municipio de Guía de Isora, siendo la dirección de la misma, C/ del Campo nº 7, 38680 Guía de Isora, con teléfono 922 850 812 y fax 922 853 147.

La persona de contacto en la oficina de Guía de Isora es el Jefe de Servicio, que en estos momentos es D. Marcos Domínguez Peteiro, con DNI 32.794.755-K y cuyo correo electrónico es mdominguezp.entemanser@fcc.es

Historia

De siempre, el municipio de Guía de Isora, se ha considerado excedentario en agua, lo que permite, con un correcto dimensionamiento de su red hidráulica el evitar posibles problemas de suministro en el abastecimiento de la población.

La superficie es de algo más de 143 Km², y con numerosos núcleos de población repartidos desde la costa hasta medianías. Este servicio municipal de aguas de Guía de Isora cuenta, en la actualidad con un total de 13 depósitos, de muy diversas capacidades, y que se reparten en un total de 6 zonas de abastecimiento, atendiendo ésta zonificación a los criterios que determina la autoridad sanitaria mediante su programa de Vigilancia de ACH de Canarias y la legislación en él incluido. Estas zonas de abastecimiento serían las siguientes:

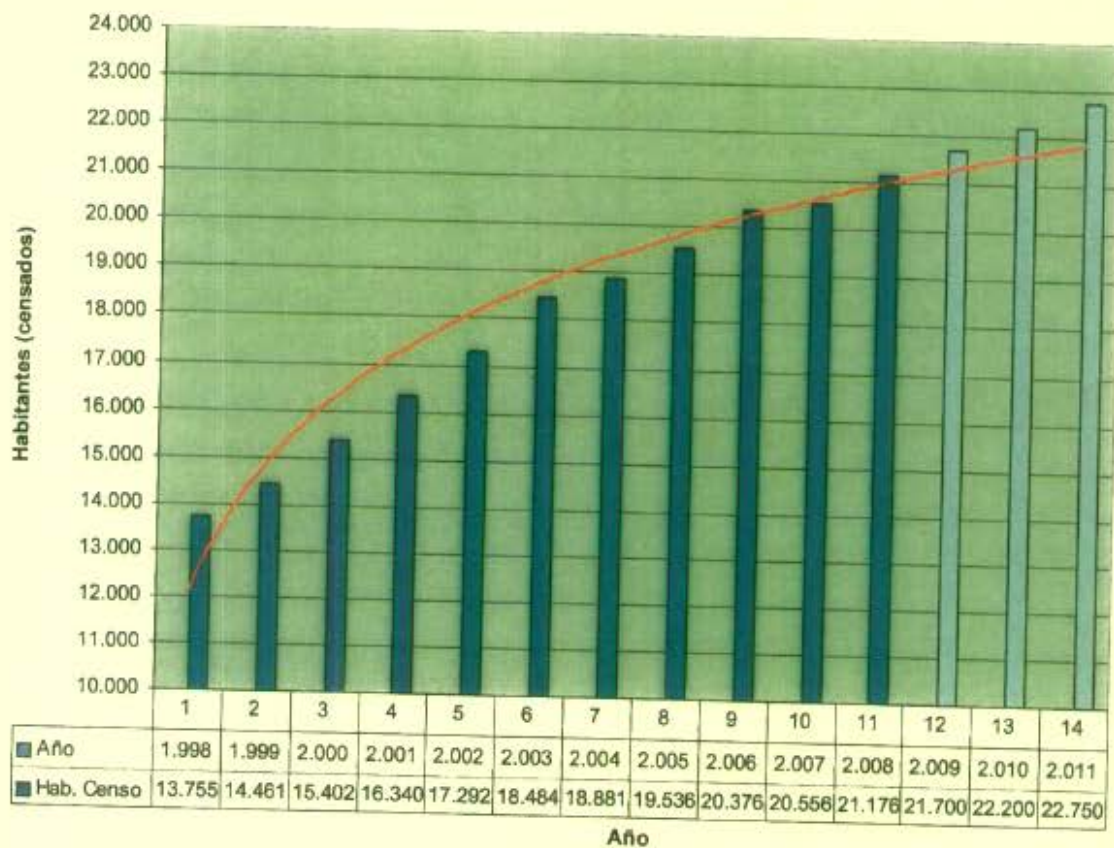


Zona abastecimiento CHÍO-CHIGUERGUE
RED CHÍO
RED CHIGUERGUE
Zona abastecimiento CHIRCHE
RED CHIRCHE
RED ARIPE
Zona abastecimiento JARAL-ERQUES
RED EL POZO
RED JARAL-ACOJEJA
RED VERA DE ERQUES

Zona abastecimiento TEJINA
RED TEJINA
Zona abastecimiento CUEVA DEL POLVO
RED CUEVA DEL POLVO-VARADERO
Zona abastecimiento GUÍA DE ISORA
RED GUÍA DE ISORA I
RED GUÍA DE ISORA II
RED ALCALÁ-FONSALÍA
RED PLAYA SAN JUAN
RED PIEDRA HINCADA-AGUA DULCE

La evolución de la población de Guía de Isora en los últimos años ha sido, en términos generales de unos 500 habitantes por año, del orden de un 2,5% anual, para más información se ofrece la siguiente tabla de población a lo largo de los últimos años, así como las previsiones de las que dispone el servicio municipal de aguas:

Evolución población (1.997~2.007)



Con todo ello, y ante el actual momento de incertidumbre económica que se está viviendo, es muy probable que este crecimiento del 2,5% no llegue a cumplirse.

Situación actual

Con los datos ofrecidos en los apartados anteriores se obtienen la tabla mostrada más adelante, en la que se pueden distinguir los siguientes parámetros, para cada una de las 6 zonas de abastecimiento:

- Población actual. Son los datos del padrón a fin del mes de Octubre de 2008, de forma que se pueden considerar actualizados para el presente estudio.
- Población esperada. Se trata de la población esperada según el Plan General de Ordenación Municipal para un periodo de 10 años.
- Población futura. Se trataría de la población en caso de realizar el 100% de las actuaciones previstas dentro de las Unidades de actuación del Plan.
- Consumo medio. Es el consumo medio anual, en litros por habitante y día, que obviamente en las épocas de calor es superior al presentado, pudiendo hacer variar hasta en un 30% los periodo de reserva.
- Periodo de reserva. Es el tiempo en horas que, con cada depósito completado en su capacidad al 100%, nos daría de reserva para el abastecimiento de la población.



	Pob. Actual	Pob. Esperada	Pob. Futura	m ³ depósito	Consumo Litros/Hed/día	Horas Reserva
	Oct. 2008	S/ Plan	UA al 100%			
Zona abastecimiento CHIO-CHIGUERGUE	2.027	3.141	4.401	750	268	33
Depósito CHIO I				250		
Depósito CHIO II				250		
Red CHIO	1.636	2.612	3.901			
Depósito CHIGUERGUE				250		
Red CHIGUERGUE	391	529	500			
Zona abastecimiento CHIRCHE	308	446	308	234	317	58
Depósito CHIRCHE				234		
Red CHIRCHE	223	324	223			
Red ARIPE	85	122	85			
Zona abastecimiento JARAL-ERQUES	605	1.123	653	518	365	56
Depósito EL JARAL				230		
Red EL POZO	138	147	173			
Red JARAL-ACOJE JA	167	416	180			
Depósito VERA DE ERQUES				288		
Red VERA DE ERQUES	300	560	300			
Zona abastecimiento TEJINA	996	1.737	2.847	470	287	39
Depósito TEJINA				470		
Red TEJINA	996	1.737	2.847			
Zona abastecimiento CUEVA DEL POLVO	602	1.651	2.561	5.871	756	299
Depósito CUEVA DEL POLVO				5.871		
Red CUEVA DEL POLVO-VARADERO	602	1.651	2.561			
Zona abastecimiento GUIA DE ISORA	16.729	22.127	29.159	9.649	248	56
Depósito GUIA DE ISORA II				2.137		
Depósito GUIA DE ISORA I				5.671		
Red GUIA DE ISORA	6.433	8.120	10.345			
Depósito ALCALA				523		
Red ALCALA	3.501	4.808	6.663			
Depósito PLAYA SAN JUAN				1.104		
Red PLAYA SAN JUAN-FONSALIA	5.315	7.393	6.973			
Depósito PIEDRA HINCADA				214		
Red PIEDRA HINCADA-AGUA DULCE	1.480	1.806	5.178			
Totales	21.267	30.225	39.929	17.292	271	72

A excepción de dos zonas de abasto, que solo suponen el 15% de la población, el resto tiene una capacidad de reserva superior a los 2 días, lo que garantiza el suministro ante cualquier problema siempre y cuando los niveles del depósito sean cercanos al 100%, en otro caso, las horas de reserva se reducirían proporcionalmente al porcentaje de capacidad del depósito.

Situación futura

Se deben contemplar dos futuras situaciones. Una de ellas, sería en la que toda la capacidad de los sectores y ámbito del Plan General de Ordenación Urbana se ven ocupadas al 100%, mientras que la otra sería en base al crecimiento "normal" del municipio.

- En el caso de un crecimiento del orden del 2,5% anual, más o menos unos 500 habitantes por año, el servicio de abastecimiento estaría en disposición de soportar la nueva carga de población hasta dentro de 2-7 años en función de la zona de abastecimiento que se estudie.

En la actualidad las zonas más ajustadas en cuanto a las disponibilidad de agua frente a la demanda con el crecimiento esperado son la Zona de Abastecimiento de de Chío- Chiguergue y la Zona de Abastecimiento de de Tejina, y dentro de la Zona de Abastecimiento de Guía de Isora, la red de Piedra Hincada y la red Playa de San Juan, que son las que poseen los tiempos de reserva más justos.

- En el caso de una ocupación del 100% de los sectores y unidades de actuación previstas dentro del Plan General de ordenación, se establece que para poder garantizar el servicio a toda la nueva población se deben de acometer las obras necesarias para dotar a cada una de estos nuevos sectores y ámbito con un mínimo de 1 m³/hab/día, lo que en términos de promedio, serían tiempos de reserva de entre 3 y 4 días. Para ello cada nuevo sector o ámbito, o conjunto de ellos, deberá de considerar la construcción de un nuevo depósito que cumpla con la dotación mínima ya indicada y que realice las obras de canalización necesarias para conectar dicho depósito con su sector o ámbito a abastecer.

Desde el servicio municipal de aguas se hace especial mención al interés de que este nuevo depósito no esté ubicado dentro de la parcela de actuación, ya que por norma general se vería obligado a abastecer el nuevo depósito desde la actual red de abasto, con el consiguiente perjuicio para la población fuera del sector o ámbito. Por ello se hace especial hincapié en la recomendación de su ubicación en las zonas cercanas a los depósitos de cada una de las zonas actuales de abastecimiento.

Otros condicionantes

Además del previsible aumento de la población, el actual estado de la red de abastecimiento y su futura evolución, se han de tener en cuenta otros condicionantes a la hora de valorar el impacto poblacional en los periodos de reserva de la dotación de agua. Los más destacados a tener en cuenta serían:

- Estado de las conducciones

Ha de tenerse en cuenta que, además de la variación en la dotación de agua que existe en la actualidad, la vida media de las

conducciones es elevada, por lo que para garantizar un correcto abastecimiento a la población se deben de ir estudiando la posibilidad de hacer renovaciones, si bien no serían necesarias de formas total, si se deberían estudiar de forma parcial, y en especial por todas aquellas conducciones que años atrás, entre 1980-2000, circulaba el agua de la Galería de Hoya la Leña, debido a que los altos niveles de concentración de sales ha provocando una merma importante en las sección interior de estas conducciones.

La red de distribución es de diseño ramificado principalmente, sectorizada con válvulas de corte. Su longitud es de unos 225 Km compuesta por los siguientes materiales:

Diámetro	Galvanizado		Fundición		Poliétileno	
	Longitud	%	Longitud	%	Longitud	%
15	19.054	9	0	0	0	0
20	15.549	7	0	0	0	0
25	34.820	16	0	0	0	0
32	189	0,1	0	0	2353	0
40	14.059	6	0	0	0	0
50	69.514	31	0	0	102	0
63	2.004	1	0	0	12.433	5
75	449	0,3	0	0	0	0
80	29.896	13	0	0	0	0
90	0	0	0	0	1130	0
100	12.647	5,2	188	0	0	0
125	412	0,2	1.129	0	323	0
150	4.898	2	419	0	0	0
175	0	0	1.888	1	0	0
200	0	0	78	1	0	0
225	0	0	1.878	1	0	0

Se adjunta copia del esquema de la red de distribución y sus sectores en cartografía, actualizado según las modificaciones y ampliaciones de red que se han ido realizando en los últimos años.

La práctica totalidad de las redes que se están instalando en la actualidad son de polietileno, dada la gran calidad de los materiales y la mejora en el manejo y montaje de las mismas, además de evitan incrustaciones calcáreas que reducen la sección de paso.

Las redes existentes han sido instaladas por el ayuntamiento en la época de los años 60-80, en función de cómo se iba desarrollando el aumento de carga urbanística en cada núcleo. Actualmente la red municipal llega a todos las casas que solicitan el enganche a la

red pública, garantizando unos niveles de calidad y aptitud en todos sus puntos.

- Merma de las captaciones

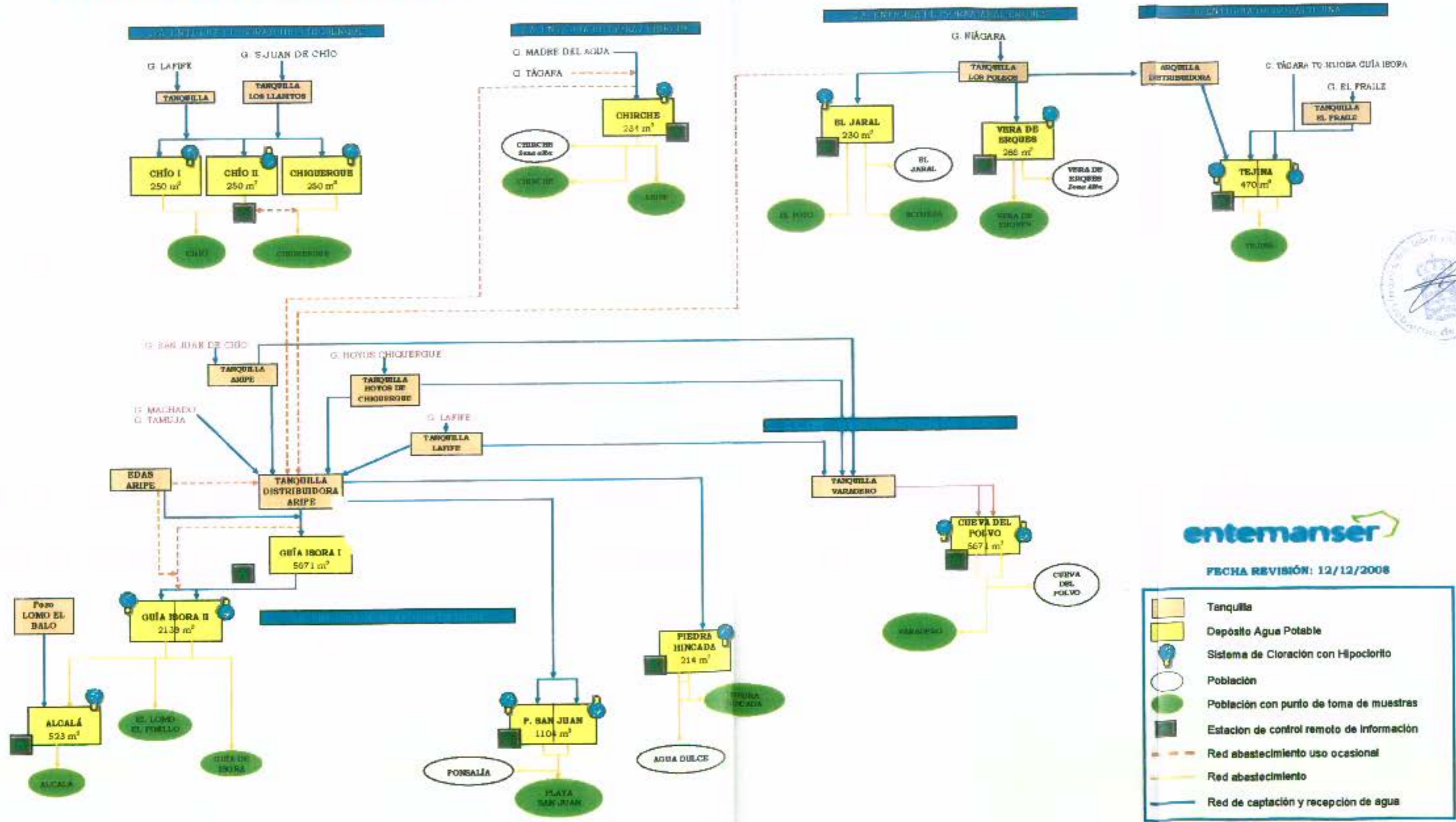
El efecto del cambio climático se está dejando notar en algunas de las captaciones de las que se abastece el servicio municipal de aguas, por ello, a la hora de proyectar los nuevos sectores y unidades de actuación se debe tener en cuenta no solamente la capacidad de almacenamiento de los depósitos existente y de los nuevos, si no la posibilidad de utilizar agua de estas captaciones, lo que puede obligar a la instalación de conducciones adicionales para poder garantizar el abastecimiento de la nueva población.

Las captaciones que están abasteciendo hoy en día al servicio municipal de aguas son las siguientes:

Abastecimiento	Abastecimiento		
	Habitual	Ocasional	Posible
Hoyos de Chiquergue	ZA Guía de Isora	ZA Cueva del Polvo	ZA Tejina
Lafife	ZA Chío - Chiquergue	ZA Guía de Isora	ZA Tejina
Niágara	ZA Jaral - Erques	ZA Tejina	ZA Guía de Isora
San Juan de Chío	ZA Chío - Chiquergue	ZA Guía de Isora	ZA Tejina
Tanquilla de Anselmo	ZA Cueva del Polvo		
Tágara	ZA Tejina		
Luz de Guía	ZA Guía de Isora	ZA Tejina	
Tamuja	ZA Guía de Isora	ZA Tejina	
Pozo Lomo El Balo	ZA Guía de Isora	ZA Tejina	
Saltos de Chényeme	ZA Guía de Isora	ZA Tejina	
Machado I	ZA Guía de Isora	ZA Tejina	
El Fraile	ZA Tejina		
Madre del Agua	ZA Chirche	ZA Guía de Isora	
Desaladora de Aripe	Aguas de Arquayo	ZA Guía de Isora	ZA Tejina
	Vérgara	ZA Guía de Isora	ZA Tejina
	Agua de Chío	ZA Guía de Isora	ZA Tejina
	Hoya la Leña	ZA Guía de Isora	ZA Tejina

En esta misma tabla se presenta la Zona de Abastecimiento a la que suele servir de forma habitual, ocasional o posible con las actuales conducciones existentes. La posibilidad de conectar distintas zonas de Abastecimiento entre sí, solo sería viable con la instalación de nuevas conducciones.

Plano esquemático de la red de abastecimiento



entemanser
FECHA REVISIÓN: 12/12/2008



UNELCO - ENDESA



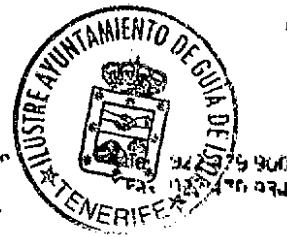


unelco endesa 2593

ILUSTRE AYUNTAMIENTO DE GUÍA DE ISORA
REGISTRO DE ENTRADA

10 FEB. 2009

Calle Carlos I R. Hamilton s/n
Edificio Princesa Dácil
38001 Santa Cruz de Tenerife



DP-RLS-14105
Rogamos citar esta ref.

ASUNTO: INFRAESTRUCTURAS ELÉCTRICAS PARA SUMINISTRO EN SUELO URBANIZABLE SECTORES NO ORDENADOS EN EL MUNICIPIO DE GUÍA DE ISORA.

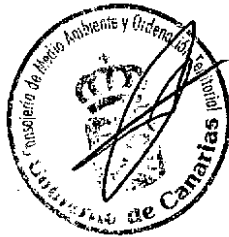
En relación a las fichas urbanísticas aportadas por ese Ayuntamiento el pasado 14.01.2009 sobre el asunto de referencia, ponemos en su conocimiento lo siguiente:

De la información de carácter urbanístico sobre usos permitidos en cada sector, y mediante la aplicación del vigente reglamento de Baja Tensión, así como criterios de planificación para la estimación de cargas se han estimado los siguientes valores para cada sector:

SECTOR	POT EN BT (ITC BT10)	POT EN CT'S	POT EN BARRAS MT	POT EN TRANSF AT/MT	POT EN AT
LOS ALAMOS	5.684	3.564	2.851	2.586	2.438
CASCO DE GUÍA	3.485	2.226	1.781	1.603	1.523
TEJINA	2.468	1.561	1.249	1.214	1.088
MAGUENES	4.208	2.610	2.088	1.879	1.785
CUEVA DEL POLVO	1.752	1.082	886	779	740
COSTA DE SAN JUAN	3.898	2.408	1.927	1.734	1.647
CHÍO	3.170	2.012	1.610	1.449	1.376
TOTAL	24.634	15.463	12.372	11.224	10.577
Valores en KW					
MT-> 20 KV					
AT->66 KV					

Conforme a la reglamentación vigente en el ámbito sectorial eléctrico se concluye lo siguiente:

La demanda de potencia prevista en los ámbitos de suelo urbanizable en el municipio de Guía de Isora está garantizada desde el punto de vista de la red de transporte (220 KV y 66 KV) contemplada en la planificación aprobada en el PEN y el PECAN.



unelco endesa

Calle Carlos I R. Hamilton, s/n
Edificio Princesa Dora
38001 Santa Cruz de Tenerife

Tel: 922 479 000
Fax: 922 479 434

En esta planificación se encuentra la ejecución de Línea de 66 KV DC entre SE Guía de Isora y SE Los Olivos que actualmente se encuentra en trámites de legalización con expediente de la Consejería de Industria referencia SE 2007/029

En consecuencia, la previsión estimada de 10.577 kW en la red de 66 KV, se podrá atender condicionado a la ejecución de las infraestructuras previstas en la planificación a cargo del transportista de la red.

Lo anterior lo es sin perjuicio de lo que pueda informar Red Eléctrica de España en calidad de Gestor de la Red de Transporte.

De cara a la red de distribución (U<20 KV), el suelo urbanizable, conforme a lo previsto en el artículo 45, apartado 3 del RD 1955/2000 deberá contemplar las infraestructuras eléctricas en su ámbito de actuación y las acometidas o refuerzos de red para garantizar su conexión con los sistemas generales.

Estas infraestructuras deberán ser costeadas por el promotor del suelo urbanizable y deberán contemplarse en el proyecto de la urbanización, previa solicitud de acceso a la empresa distribuidora.

Santa Cruz de Tenerife, 10 de febrero de 2008

Atentamente,

RAFAEL LORENZO SÁNCHEZ
Responsable Provincial de Nuevos
Suministros y Servicios de Red

SR. ALCALDE DEL EXCELENTÍSIMO AYUNTAMIENTO DE GUÍA DE ISORA



ANEXO III:
RELACIÓN DE DOCUMENTOS



DOCUMENTOS QUE CONFORMAN EL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE GUÍA DE ISORA

PLAN OPERATIVO

- Normas Urbanísticas de Ordenación Pormenorizada
- Fichero de Ámbitos Urbanísticos
- Organización de la gestión y la programación de la ejecución pública
- Informe de sostenibilidad económica
- Planos de Ordenación Pormenorizada sobre ámbitos y tipologías, usos pormenorizados.

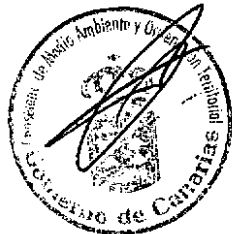
ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

- Memoria de ordenación
- Normas Urbanísticas Generales
- Planos de Ordenación Estructural (clasificación y categorización del suelo y estructura general)

ANEXO CONVENIO URBANÍSTICO

MEMORIA AMBIENTAL

- Información y Diagnóstico Ambiental
- Evaluación Ambiental de las determinaciones del Plan General de Ordenación
- Resumen no técnico



A continuación se incorpora el listado completo de los Planos de Ordenación Estructural, Pormenorizada y del Informe de Sostenibilidad de este Plan General.

PLAN ORDENACIÓN

ORDENACIÓN

E=1:20.000

- O-1 CLASIFICACIÓN Y CATEGORIZACIÓN DEL SUELO
- O-2 ESTRUCTURA GENERAL
- O-3 INFRAESTRUCTURA

ORDENACIÓN

E=1:10.000

- O-1.1 CLASIFICACIÓN Y CATEGORIZACIÓN DEL SUELO
- O-1.2 CLASIFICACIÓN Y CATEGORIZACIÓN DEL SUELO
- O-2.1 ESTRUCTURA GENERAL
- O-2.2 ESTRUCTURA GENERAL
- OP-0.1 SÍNTESIS DE LA ORDENACIÓN DETALLADA
- OP-0.2 SÍNTESIS DE LA ORDENACIÓN DETALLADA

ÁMBITOS Y TIPOLOGÍAS E=1:2.000

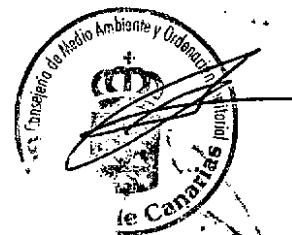
- OP-1.1 GUÍA DE ISORA
- OP-2.1 CHÍO
- OP-3.1 CHIGUERGUÉ
- OP-4.1 TEJINA
- OP-5.1 AGUA DULCE - PIEDRA HINCADA
- OP-6.1 PLAYA DE SAN JUAN - FONSAIA
- OP-7.1 ALCALA - LA CUMBRITA - LA JAQUITA
- OP-8.1 EL VARADERO - CUEVA DEL POLVO - PUNTA NEGRA
- OP-9.1 LA CHIQUITA - ABAMA - MAGUENES
- OP-10.1 VILLA DE ERQUES
- OP-11.1 CHIRCHE - ARIPE
- OP-12.1 ACOJEJA - EL POZO - EL JARAL
- OP-13.1 VERA DE ERQUES



USOS PORMENORIZADOS.

E=1:2.000

- OP-1.2 GUÍA DE ISORA
- OP-2.2 CHÍO
- OP-3.2 CHIGUERGUE
- OP-4.2 TEJINA
- OP-5.2 AGUA DULCE - PIEDRA HINCADA
- OP-6.2 PLAYÁ DE SAN JUAN - FONSAIA
- OP-7.2 ALCALÁ - LA CUMBRIITA - LA JAQUITA
- OP-8.2 EL VARADERO - CUEVA DEL POLVO - PUNTA NEGRA
- OP-9.2 LA CHIQUITA - ABAMA - MAGUENES
- OP-10.2 VILLA DE ERQUES
- OP-11.2 CHIRCHE - ARIPE
- OP-12.2 ACOJEJA - EL POZO - EL JARAL
- OP-13.2 VERA DE ERQUES



MEMORIA AMBIENTAL

E=1:20.000

- IA-1-1a ESPACIOS NATURALES
- IA-1-1b ÁREA SENSIBILIDAD ECOLÓGICA (ASE)
- IA-2a LUGARES DE IMPORTANCIA COMUNITARIA (LICS)
- IA-2b HÁBITAT DE INTERÉS
- IA-2c ZONAS DE ESPECIAL PROTECCIÓN PARA LAS AVES
(ZEPAS)
- IA-3 HIPSOMÉTRICO
- IA-4 CLINOMÉTRICO
- IA-5 RELIEVE
- IA-6 GELOGÍA
- IA-7a GEOMORFOLOGÍA
- IA-7b PUNTOS DE INTERÉS
- IA-8 CUENCAS



IA-9	HIDROLOGÍA
IA-10	HIDROGEOLOGICO
IA-11	VEGETACIÓN
IA-12	ÁREAS DE INTERÉS FLORÍSTICO
IA-13	ÁREAS DE INTERÉS FAUNÍSTICO
IA-14	CLASES DE SUELO
IA-15	CAPACIDAD AGROLÓGICA
IA-16	EROSIÓN ACTUAL
IA-17a	USOS ACTUALES DEL SUELO
IA-17b	UNIDADES PAISAJÍSTICAS
IA-18	IMPACTOS EXISTENTES
IA-19	UNIDADES AMBIENTALES
IA-20	CALIDAD PARA LA CONSERVACIÓN
IA-21	IMPACTOS AMBIENTALES
IA-22	PAISAJE