



AYUNTAMIENTO
DE GUÍA DE ISORA



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

PLAN OPERATIVO
ORDENACIÓN PORMENORIZADA
INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

Enero 2010



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE GUÍA DE ISORA

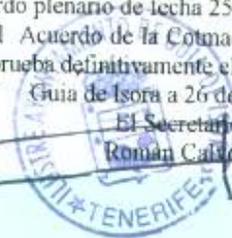
ADAPTACIÓN A LAS DIRECTRICES DE ORDENACIÓN GENERAL Y DEL TURISMO

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 Comac 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 Acetal.

Román Calvo de Mora



INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

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

23 DIC 2009

Santa Cruz de Tenerife



La Secretaria de la Comisión

Belón Díaz Elias

P.A.

Demetza García Marichal

**DIRECTOR REDACTOR:**

Arquitecto: Jorge Coderch Figueroa

• **EQUIPO DE COLABORADORES:**

Cristina Bilbao Ruiz.	<i>Abogado.</i>
Concepción Ule Delgado.	<i>Abogado.</i>
Alejandro Afonso Coderch.	<i>Arquitecto</i>
Juan Lima Coderch.	<i>Arquitecto</i>
Ana Gámez García.	<i>Arquitecto Técnico</i>
Florentín Rodríguez González.	<i>Delineante</i>
Eva León Pérez.	<i>Auxiliar Administrativo</i>
Conchy Franchy de Castro.	<i>Diseño Gráfico.</i>

• **EQUIPO EXTERNO ESTUDIO DEL MEDIO FÍSICO:**

Sociedad Canaria de Cogestión, S.L.

José Julián Naranjo Pérez Biólogo



ÍNDICE

1. JUSTIFICACIÓN

2. IMPACTO DE LAS ACTUACIONES DE SISTEMAS TERRITORIALES EN LAS HACIENDAS PÚBLICAS
 - 2.1. SISTEMAS TERRITORIALES INSULARES O COMARCALES
 - 2.2. SISTEMAS MUNICIPALES O LOCALES

3. MANTENIMIENTO DE LAS INFRAESTRUCTURAS Y PRESTACIÓN DE LOS SERVICIOS

4. SUFICIENCIA Y ADECUACIÓN DEL SUELO A USOS PRODUCTIVOS



1.- JUSTIFICACIÓN

La necesidad de redactar el presente Informe de Sostenibilidad Económica viene determinada por la exigencia contenida en el artículo 15, en su apartado 4, del Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo que establece en relación a la evaluación y seguimiento de la sostenibilidad del desarrollo urbano que la documentación de los instrumentos de ordenación de las actuaciones de urbanización debe incluir un informe o memoria de sostenibilidad económica, en el que se ponderará en particular el impacto de la actuación en las Haciendas Públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos.



2.- IMPACTO DE LAS ACTUACIONES DE SISTEMAS TERRITORIALES EN LAS HACIENDAS PÚBLICAS

En este epígrafe se tratarán los sistemas generales territoriales entendiendo por éstos aquellos que por su incidencia en la ordenación del territorio son de carácter comarcal o insular y, los sistemas municipales y locales entendiendo por éstos aquellos que inciden en el ámbito municipal o en una zona del mismo respectivamente.

2.1. SISTEMAS TERRITORIALES INSULARES O COMARCALES

En Guía de Isora se prevén los siguientes sistemas generales territoriales de carácter comarcal o insular:

- Sistemas Generales de Accesibilidad, se concreta en el trazado del anillo insular y el acceso al futuro Puerto de Fonsalía que supondrá una mejora considerable en las comunicaciones del municipio con el Norte y Sur de la Isla, facilitando la movilidad de sus habitantes y visitantes.
- Sistemas Generales de Transporte público, debemos mencionar el tren del sur, dado que se está planteando la posibilidad de que su trazado alcance al municipio de Guía de Isora incorporando tal determinación en el Plan Territorial Especial de Ordenación de Infraestructuras del Tren del Sur
- Sistemas Generales de Abastecimiento y Saneamiento, son aquellos que se establecen en el Plan Hidrológico Insular y que cuya ejecución está concertada con la Administración Estatal.
- Sistemas Generales de Infraestructuras en los que destacan el Puerto y Polígono de servicios de Fonsalía que constituye una de las Operaciones Singulares Estructurantes establecidas por el Plan Insular que han de ser ordenados previamente por el Plan Territorial a tramitar por el Cabildo Insular.



Todos estos sistemas generales territoriales no producirán impacto alguno en la Hacienda Municipal, dado que alguno de ellos se está ejecutando como es el caso del anillo insular y en cualquier caso la realización de todos ellos no se derivan de propuestas de ordenación del Plan General sino que obedecen a determinaciones contenidas en instrumentos de planeamiento superior como es el Plan Insular y sus instrumentos de desarrollo, así como a propuestas de infraestructuras del Estado y de la Comunidad Autónoma.

2.2. SISTEMAS MUNICIPALES O LOCALES

Cuando se trate de sistemas municipales o locales tal como establecen los artículos 2.1.2 y 2.1.3 de las Normas Urbanísticas de Ordenación Pormenorizada será a cargo del sector de las unidades de actuación y de los sectores la ejecución de la totalidad de las obras de urbanización interiores al mismo, tanto locales como generales, y las exteriores para conectarse a los sistemas generales de infraestructuras (abastecimiento de agua, saneamiento, depuración..), salvo determinación expresa en la ficha de la unidad o del sector.



3.- MANTENIMIENTO DE LAS INFRAESTRUCTURAS Y PRESTACIÓN DE LOS SERVICIOS

El mantenimiento de las infraestructuras que son necesarias para la prestación de los servicios así como la prestación de los servicios en sí que se concretan en:

- Suministro de energía eléctrica, (líneas de alta y media tensión, centros de transformación y distribución, red de baja tensión, alumbrado público, etc.),
- Abastecimiento tales como depósitos de agua, canales, redes de distribución, etc..)
- Saneamiento (redes de alcantarillado, estaciones de impulsión y bombeo, depuradoras, etc..)
- Telecomunicaciones (redes de telefonía, de cable, etc..)

Corren a cargo de las distintas empresas suministradoras y en última instancia en el consumidor a través del abono de las facturas por los servicios correspondientes cuando se trate de ámbitos territoriales que exceden del municipio.



4.- SUFICIENCIA Y ADECUACIÓN DEL SUELO A USOS PRODUCTIVOS

Tal como se desprende del cuadro de clasificación de suelo y de los cuadros de características de la Ordenación de este Plan General contenidos en el Fichero de ámbitos Urbanísticos, el 26,16% del suelo del término municipal se destina a usos productivos, entre los que se encuentran el industrial, agrario y turístico.

Con uso industrial se delimitan las unidades de actuación en suelo urbano consolidado, UA Industrial Chío y UA Industrial Playa San Juan, con el fin de dar cumplimiento a la demanda existente en cada uno de estos núcleos que servirá para ubicar determinadas instalaciones de almacenaje y de áreas de almacenes y distribución así como para la reubicación de de talleres industriales fuera de las zonas residenciales que demanda el municipio de Guía. Asimismo, dada la carencia absoluta de este tipo de suelo en el núcleo de Guía y las demandas urgentes existentes se delimita un sector de suelo urbanizable ordenado denominado Industrial Guía con los mismos objetivos que los anteriores. En este suelo se recogerán las instalaciones existentes y una ampliación de las mismas. El Plan General destina el 0,05% del suelo total del municipio a este uso.

En cuanto al uso agrario, según lo determinado legalmente, se incluyen los terrenos que precisan de protección por su aptitud agrológica y potencialidad productiva y que se consideran idóneos para su aprovechamiento agrícola o ganadero, así como los necesarios para preservar la actividad agropecuaria tradicional. Este suelo supone el 23,92% de la superficie total del municipio, considerándose suficiente para el desarrollo de los usos agrarios en sus diferentes categorías. Además 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 agrícola, 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.



Por otro lado, se diferencia entre el suelo rústico agrícola intensivo y el tradicional, según el carácter y la potencialidad para la producción. El agrícola intensivo 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. En este sentido la comarca Suroeste, en la que se encuentra localizado el municipio de Guía de Isora, da soporte a la mayor extensión de cultivos intensivos en la isla que conforman el paisaje del litoral y las medianías bajas. Es por ello que, según el Plan Insular debe ser un importante destinatario de las acciones públicas dentro del Plan Insular de Desarrollo Agrario.

La superficie potencialmente agrícola del municipio, a partir de los datos con los que cuenta el Cabildo Insular, representa un 17,82% de la superficie total municipal, sin embargo dentro de la superficie agrícola que asciende a 2.541,20 Has más de la mitad constituye superficie cultivada 1.393,90 Has. El principal cultivo en superficie corresponde al plátano ocupando una superficie cultivada de 799,67 Has, lo que supone que un 57,37% de superficie cultivada total.

El segundo cultivo en importancia recae en el tomate cuya superficie de cultivo asciende a 355,49 Ha, es decir, un 25,50% de la superficie cultivada. En este sentido, la zona de medianía del municipio, entre 200 y 600 metros, está dominada por este cultivo. Su localización se concentra fundamentalmente en las medianías bajas, salvo excepciones como es el caso de las fincas próximas a Alcalá que llegan prácticamente a la costa. A diferencia de lo que ocurre con el plátano, la proporción de tomates que se cultiva en invernaderos es casi el total de este cultivo.

Además se debe indicar que el Plan General ha tenido en cuenta lo contenido en el Plan Territorial Ganadero sin establecer criterios más restrictivos al desarrollo de la actividad ganadera.



Por último, en relación al uso turístico el Plan General dedica el 2,19% a dicho uso optando por un turismo de máxima calidad y estándares acordes a las determinaciones contenidas en el Plan Territorial Especial de Ordenación Turística de Tenerife. Así nos encontramos con establecimientos turísticos de alta categoría ubicados en el municipio, concretamente en el núcleo de Alcalá en donde se emplaza el Hotel Gran Meliá Princesa de Isora con categoría de cinco estrellas y una oferta alojativa de 1.296 plazas y 648 habitaciones así como con diversos servicios entre los que destaca el Welsness & Spa; el Gran Hotel Abama con categoría de cuatro estrellas y una oferta alojativa de 966 plazas y 483 habitaciones, incluyendo además una zona residencial de villas, apartamentos un campo de golf con casa club, club de tenis, servicio de Welsness & Spa, entre otros que ofrece dicho complejo. Asimismo se prevé para el sector Villa Erques, la construcción de un Hotel con categoría de cinco estrellas y una oferta alojativa de 1.886 plazas y 933 habitaciones.

Por otro lado, nos encontramos con los siguientes suelos no ordenados con destino turístico que mantendrán el modelo de desarrollo turístico de alta calidad y que deberán contemplar las determinaciones del Plan Territorial Especial de Ordenación Turística así como las contenidas en la Ficha correspondiente incluida en el Fichero de Ámbitos Urbanísticos de este Plan General:

- Costa San Juan: sus parámetros de aplicación imponen como usos específicos el turístico hotelero en un 90% con categoría igual o superior a cuatro estrellas y como uso compatible el residencial unifamiliar en un máximo del 10% de la capacidad total, con la tipología de ciudad jardín aislada con una parcela mínima de 500 m²s y una superficie construida mínima por vivienda de 150 m²c y un máximo de 1.602 plazas alojativas.
- Cueva del Polvo: el uso específico previsto es el de complejo turístico donde los establecimientos alojativos serán hoteles con categoría igual o superior a cuatro estrellas y con un número máximo de plazas de 720.



- Maguenes: Los establecimientos hoteleros constituyen el 90% de la capacidad total con categoría mínima de 5 estrellas. Se considera compatible con el Hotel u Hotel Apartamento de 5 estrellas, en un 30% de las plazas turísticas totales, las villas, bungalows o apartamentos de 5 llaves. Además 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. El uso residencial compatible será como máximo el 10% del número de plazas alojativas totales y estará referido exclusivamente a residencial unifamiliar cuya tipología de aplicación será la de ciudad jardín aislada grado 1 y ciudad jardín agrupada. El número máximo de plazas previstas es de 1.658.

En cualquier caso el Plan General prevé un total de 11.758 plazas alojativas ejecutadas y no ejecutadas en donde se engloban tanto las plazas hoteleras como las extrahoteleras.



En Santa Cruz de Tenerife, enero de 2010

fdo. Jorge Coderch Figueroa