

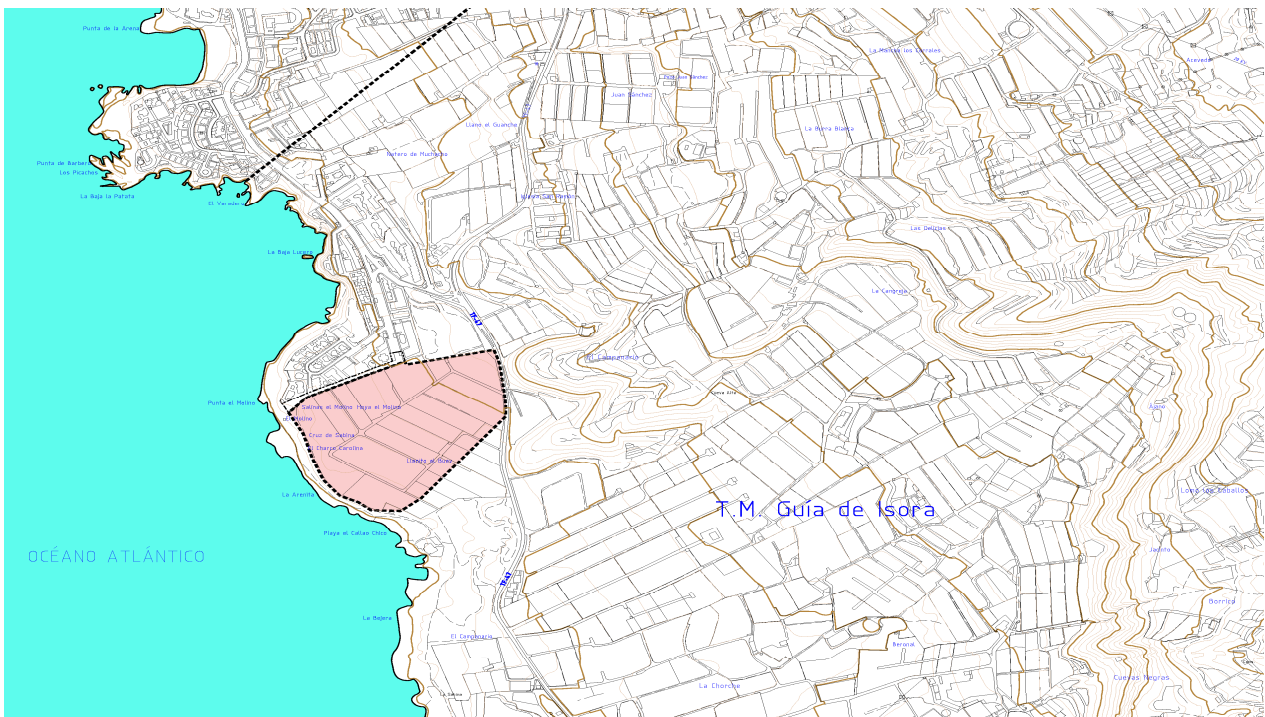
# MODIFICACIÓN PUNTUAL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN GUÍA DE ISORA - TENERIFE Sector "Cueva del Polvo"

Abril 2019

Promotor: PRIMPARES, S.L

REDACTOR:

PALERM & TABARES DE NAVAS, S.L.P.  
ARQUITECTOS



## DOCUMENTO URBANÍSTICO

### 1.- MEMORIA JUSTIFICATIVA

#### 1.1.- MEMORIA DE INFORMACIÓN



# MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN GUÍA DE ISORA Sector "Cueva del Polvo"

## DOCUMENTO URBANÍSTICO

### 1. MEMORIA JUSTIFICATIVA

#### 1.1.- MEMORIA DE INFORMACIÓN

### ÍNDICE:

<i>Abreviaturas:</i>	5
<b>INFORMACIÓN</b>	<b>7</b>
<i>1. ANTECEDENTES</i>	9
<i>1.1. PLANEAMIENTO GENERAL</i>	9
<i>1.2. ORDENACIÓN DEL SECTOR Y CONVENIO URBANÍSTICO</i>	9
<i>1.3. ÁMBITO DE ACTUACIÓN DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL</i>	11
<i>1.4. SITUACIÓN Y ESTADO ACTUAL DEL SECTOR</i>	11
<i>1.5. PROMOTOR</i>	14
<i>1.6. ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD. FINCAS DE ORIGEN</i>	14
<i>1.6.1. Descripción general.</i>	14
<i>1.6.2. Relación de fincas y titulares del Sector</i>	14
<b>2. INFORMACIÓN URBANÍSTICA</b>	<b>17</b>
<i>2.1. OBJETO Y JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL</i>	17
<i>2.2. SITUACIÓN URBANÍSTICA</i>	17
<i>2.3. MARCO LEGAL</i>	22

2.4. PROCEDIMIENTO	26
<b>3. DESCRIPCIÓN DEL CONTEXTO TERRITORIAL DEL SECTOR</b>	<b>29</b>
3.1. EL CONTEXTO INSULAR Y COMARCAL	29
3.2. EL PAISAJE	31
3.3. EL SISTEMA DE NÚCLEOS URBANOS	37
3.4. LAS ACTIVIDADES DE OCIO EN EL LITORAL	38
3.5. EL SISTEMA VIARIO	39
3.6. LAS PREVISIONES DE DESARROLLO URBANO	40
<b>4. INFORMACIÓN AMBIENTAL</b>	<b>43</b>
<b>5. INFORMACIÓN SOBRE EL PLANEAMIENTO SUPERIOR VIGENTE</b>	<b>47</b>
5.1. DETERMINACIONES DE LAS DIRECTRICES DE ORDENACIÓN DEL TURISMO (DOT)	47
5.1.1. Aspectos generales	47
5.1.2. Sobre las Directrices de Ordenación del Turismo de Canarias (DOT)	48
5.2. DETERMINACIONES DEL PLAN TERRITORIAL ESPECIAL DE ORDENACIÓN DEL TURISMO INSULAR DE TENERIFE (PTOTT)	48
5.3. DETERMINACIONES DEL PLAN DE MODERNIZACIÓN, MEJORA E INCREMENTO DE LA COMPETITIVIDAD DE PUERTO SANTIAGO (PMM)	50
5.4. DETERMINACIONES DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN	52
5.4.1. Determinaciones del PGO sobre el Sector	52
5.4.2. Principios y objetivos generales para las áreas turísticas o residenciales turísticas	52
5.4.3. El desarrollo turístico en el modelo de ordenación estructural	53
5.4.4. Condiciones urbanísticas para la ordenación del Sector "Cueva del Polvo"	53
5.4.5. Dotaciones públicas y equipamiento privado	54

## PLANOS DE INFORMACIÓN URBANÍSTICA

- IU-1 DELIMITACIÓN Y TOPOGRAFÍA
- IU-2 CLASIFICACIÓN Y CATEGORIZACIÓN DEL SUELO (PGO)
- IU-3 USOS PORMENORIZADOS (PGO)
- IU-4 ÁMBITOS Y TIPOLOGÍAS (PGO)
- IU-5 ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD
- IU-6 USOS Y EDIFICACIONES EXISTENTES

PROMOTOR:

**PRIMPARES, S.L.**

REDACTOR:

Contenidos Urbanísticos

**PALERM & TABARES DE NAVA, S.L.P.**

COLABORADORES:

Contenidos Jurídicos

**UA ABOGADOS, S.L.**

Contenidos Ambientales

**SOLITEC, S.L.**

**GEODOS, S.L.**



## Abreviaturas:

PGO:	Plan General de Ordenación del Municipio de Guía de Isora. (BOCA nº 119, de 18 de junio de 2010 y corrección de errores BOCA nº 229, de 21 de noviembre de 2011).
OMEU:	Modificación de la Ordenanza reguladora de Edificación y Urbanización del municipio de Guía de Isora. (BOP nº 76, de 8 de junio de 2012).
PMM:	El Plan de Modernización, Mejora e Incremento de la Competitividad de Puerto Santiago (municipios de Santiago del Teide y Guía de Isora, Tenerife. (BOCA nº 147, de 30 de julio de 2015).
PTOTT:	Plan Territorial Especial de Ordenación del Turismo de Tenerife. (BOCA nº 168, de 26 de agosto de 2005).
PTOPT:	Plan Territorial Especial de Ordenación del Paisaje de Tenerife. (BOCA nº 254, de 28 de diciembre de 2010).
PIOT:	Plan Insular de Ordenación de Tenerife (BOCA nº 58, de 21 de marzo de 2011).
RP:	Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento para el Desarrollo y Aplicación de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana. (BOE nº 221 a 222, de 15 a 16 de septiembre de 1978).
RGLC:	Real Decreto 876/2014, de 10 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento General de Costas. (BOE nº 247, de 11 de octubre de 2014).
RGEC:	Decreto 183/2004, de 21 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de Gestión y Ejecución del Sistema de Planeamiento de Canarias. (BOCA nº 17, del 26 de enero de 2005).
RPIOSPC:	Decreto 55/2006, de 9 de mayo, por el que se aprueba el Reglamento de Procedimientos de los instrumentos de ordenación del sistema de planeamiento de Canarias. (BOCA nº 104, de 31 de mayo de 2006).
DOG y DOT:	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. (BOCA nº 73, de 15 de abril de 2003 y corrección de errores BOCA nº 91, de 14 de mayo de 2003).
TRLOTENC:	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. (BOCA nº 60, de 15 de mayo de 2000). Derogado.
LSC:	Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias (BOCA nº 138, de 19 de julio de 2017).
EEPPMA:	Ley 9/2006, de 28 de abril, sobre evaluación de los efectos de determinados planes y programas en el medio ambiente. (BOE nº 102, de 29 de abril de 2006).
LBRL:	Ley 7/1985, de 2 de abril, de Bases del Régimen Local. (BOE nº 80, de 3 de abril de 1985).
COTMAC:	Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias.
BOE:	Boletín Oficial del Estado.
BOCA:	Boletín Oficial de Canarias.
BOP:	Boletín Oficial de la Provincia de Santa Cruz de Tenerife.





# INFORMACIÓN



## 1. ANTECEDENTES

### 1.1. PLANEAMIENTO GENERAL

El vigente Plan General de Ordenación del municipio de Guía de Isora (en adelante PGO), Adaptación Plena al Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio y de Espacios Naturales de Canarias (en adelante TRLOTENC) y a la Ley 19/2003 por la que se aprueban las Directrices de Ordenación General y de Ordenación del Turismo de Canarias (en adelante DOG y DOT), fue aprobado definitivamente por acuerdo de la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias (COTMAC) de 23 de diciembre de 2009, publicándose en el Boletín Oficial de Canarias (BOC) número 119 de 18 de junio de 2010.

- La normativa urbanística se publicó en el BOP nº 130 del 1 de julio de 2010.
- Finalmente, en el BOC de 21 de noviembre de 2011 se publicó el Acuerdo de la COTMAC, de 31 de octubre de 2011, relativo a la corrección de errores materiales.
- Con anterioridad estuvo vigente el PGO, adaptación básica al TRLOTENC, aprobado definitivamente mediante acuerdos de la COTMAC de 5 de abril y 29 de diciembre de 2004 que sucedió a la revisión de las Normas Subsidiarias de 1987 aprobadas en 2001.

### 1.2. ORDENACIÓN DEL SECTOR Y CONVENIO URBANÍSTICO

Las Normas Subsidiarias de 1987 clasificaban el suelo objeto de la modificación, denominado entonces Sector Cueva del Polvo S-2, como Suelo Apto Para Urbanizar con los siguientes parámetros:

Superficie	15,5 Ha
Densidad	100 plazas/Ha
Edificabilidad	0,35 m <sup>2</sup> c/m <sup>2</sup> s
Plazas	1.550 camas
Superficie bruta construida	54.250 m <sup>2</sup> c

En el año 2000 se suscribió un Convenio Urbanístico entre la antigua propiedad, Mederos Sur S.A., y el Ilustre Ayuntamiento de Guía de Isora con la finalidad de introducir en la

revisión de las Normas Subsidiarias que se estaban elaborando, y que finalmente se terminó aprobando en el año 2001 las siguientes prescripciones respecto al sector:

Superficie	120.000 m <sup>2</sup> s
Densidad	≤ 80 plazas/Ha
Coefficiente de edificabilidad	0,35 m <sup>2</sup> c/m <sup>2</sup> s
Nº de plantas	≤ 3,4 plantas
Superficie máxima construida	42.002 m <sup>2</sup> c
Aparcamientos	420 plazas
Ocupación	< 35%
Categoría mínima	Hotel 5 estrellas
Espacios libres públicos	12.601 m <sup>2</sup> (> 0.30 m <sup>2</sup> s/100 m <sup>2</sup> c)
Equipamiento	8.400 m <sup>2</sup> (> 0.20 m <sup>2</sup> s/100m <sup>2</sup> c)
Sup. Solar por plaza turística	> 60m <sup>2</sup> solar/plaza
Uso residencial compatible	NO
Nº plazas	960 plazas
Plazos	6 meses para presentar el PP Un año para solicitar licencia Cuatro años para urbanizar

Este convenio y la ordenación que contiene, son el reflejo de las pretensiones de la anterior propiedad manifestadas a través de una alegación al documento de revisión de las NNSS, así como de la adaptación a las determinaciones que establecía la legislación urbanística y el planeamiento.

Mediante Acuerdo de la COTMAC, de 6 de abril de 2005, se aprueba definitivamente y de forma parcial, el Plan Territorial Especial de Ordenación Turística Insular de Tenerife (PTOTT). Dicho plan establece en su normativa, concretamente en el punto 2, norma de aplicación directa, del artículo 5.1.1 del Capítulo 5.- Directrices de Ordenación Territorial Parcial, que:

*“las determinaciones establecidas en las fichas de Área de este Capítulo tienen carácter de normas de aplicación directa en cuanto regulan los usos turísticos y residenciales; normas directivas en lo referente a las condiciones de compatibilidad de estos usos en el Área y las condiciones de aprovechamiento y de recomendaciones en lo que se refiere a otros usos.”*

Si nos vamos a dicha ficha vemos como el Ámbito "Cueva del Polvo 10", que se corresponde con este Sector, tiene asignados unos parámetros, entre los que está el uso

residencial como compatible en la denominada categoría primera.

Posteriormente tanto el Plan General del 2004 como el actualmente vigente de 2010, mantuvieron a grandes rasgos los parámetros de ordenación suscritos en el convenio, incluyendo la no compatibilidad del uso residencial, al no ser una de las pretensiones de la anterior propiedad.

### **1.3. ÁMBITO DE ACTUACIÓN DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL**

El ámbito geográfico al que se circunscribe la presente modificación es el Sector "Cueva del Polvo", situado junto al núcleo residencial de Playa Santiago y clasificado por el vigente PGO como suelo urbanizable sectorizado no ordenado de uso turístico, con una superficie de 120.000 m<sup>2</sup>s, según la ficha del PGO.

### **1.4. SITUACIÓN Y ESTADO ACTUAL DEL SECTOR**

El Sector de suelo urbanizable "Cueva del Polvo" se encuentra en el término municipal de Guía de Isora, en la costa Suroeste de la isla de Tenerife, junto al núcleo urbano de El Varadero, y se asienta casi en su totalidad sobre una finca agrícola formada por huertas abancaladas, y dispuestas muchas de ellas con muros cortavientos de bloque, no estando ya ninguna de ellas en producción. El acceso a la finca actualmente se realiza directamente desde la Carretera TF-47 de Armeñime a Puerto Santiago.

El recinto del Sector tiene forma un tanto trapezoidal con límites rectilíneos, salvo el de su frente marítimo, que lo forma la línea quebrada del Deslinde marítimo terrestre entre los vértices M23 y M31 (O.M. 17-04-2002). Da frente, por lo tanto, al mar por el Suroeste en una longitud en línea recta de 350 m; por el Noreste linda, en línea de 185 m, con la Carretera TF-47, aproximadamente en su kilómetro 17; por el Noroeste, en línea de 440 m, con el núcleo urbano de El Varadero; y al Sureste, en línea de 315 m, con terrenos que forman parte de la misma finca agrícola que el Sector. Su superficie total es de 120.000 m<sup>2</sup>s y su altitud se sitúa entre las cotas +5,50 m en el frente marítimo y +36,00 m en el vértice Norte, junto a la TF-47, formando un plano bastante homogéneo con pendiente hacia el mar de entre el 6,3% y el 5,7%.

El territorio que abarca el Sector no está afectado por barranco alguno, siendo los más cercanos, hacia el sur, el Barranco de la Chorche, que desemboca en la zona

denominada La Abejera y, hacia el norte, el Barranco de Acevedo, que desemboca en la Caleta de Juan Sánchez en el núcleo urbano de El Varadero.

El litoral al que se enfrenta el Sector está formado por el resultado de la erosión del mar en la colada basáltica que domina todo el entorno de esta parte del municipio, que tiene su origen en la Montaña de Las Cuevitas, situada alrededor de la cota +1.700 m en el municipio contiguo de Santiago del Teide, en el Parque Natural de la Corona Forestal (T11). El resultado es una continuación de rocas y charcos de agua, que se renuevan con las pleamares y que, en algunos casos, previa adaptación, podrían ser aptos para el baño.

Asentado sobre las rocas, enfrente del vértice oeste del Sector, se encuentra un antiguo horno de cal, en desuso, en un estado bastante bueno de conservación. Esta industria se inició en la etapa de colonización de las Islas y se mantuvo en constante crecimiento hasta fechas relativamente recientes, en que dejaron de funcionar por la aparición de la industria cementera. Los hornos, que se distribuían por toda la geografía regional, elaboraban cal y yeso, tan importantes para el transcurrir diario del archipiélago.

Por el frente marítimo del Sector cruza actualmente el Camino de Punta Blanca, que tiene su comienzo en las calles La Pardela y Perenquén del núcleo urbano contiguo de El Varadero, que conecta hacia el sur, hasta el suelo urbano de La Jaquita, que recorre la costa desde Alcalá hasta El Varadero.

En el extremo Sur del Sector, también en el frente marítimo, está ubicada la Estación de Bombeo y Tratamiento de Aguas Residuales (EBAR) de Punta Blanca, cuya edificación está afectada por la línea del deslinde marítimo terrestre. por lo que parte ella se encuentra dentro del Sector y parte fuera, dentro del dominio público. A esta EBAR y siguiendo el mismo trazado de esta pista de tierra, por el frente del Sector, llegan en un sólo conducto los colectores de saneamiento en gravedad de Varadero y de Tamaimo, vertiendo al mar, previo tratamiento, por el emisario submarino de Punta Blanca, que se adentra en el mar, partiendo de la EBAR, enfrente de ella.



## **1.5. PROMOTOR**

El Promotor de la presente Modificación Puntual es la entidad mercantil española PRIMPARES S.L., que a su vez es propietario único del suelo del Sector, Sector, tal y como queda acreditada en las escrituras de propiedad que se anexan. Tiene entre su objeto social la promoción y ejecución de urbanizaciones así como la y edificación.

## **1.6. ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD. FINCAS DE ORIGEN**

### **1.6.1. Descripción general.**

El Sector "Cueva del Polvo" abarca una superficie de 120.000 m<sup>2</sup>s.

El conjunto está compuesto prácticamente por 1 sola finca de dominio privado, existiendo otra de dominio público, de sólo 738 m<sup>2</sup>. Pertenece ésta al Cabildo Insular de Tenerife y se corresponde con superficie del arcén de la Carretera TF-47, no teniendo, por lo tanto, carácter patrimonial. Excluyendo esta propiedad de dominio público, la superficie computable a efectos de la contribución y participación en las cargas y aprovechamientos del Sector, asciende a 119.292 m<sup>2</sup>.

La única propiedad privada, perteneciente a la entidad Primparens S.L., consta de 2 parcelas catastrales, que en su conjunto constituyen la finca registral nº 18.249, inscrita en el Registro de la Propiedad de Guía de Isora al folio 166 del Libro 247, Tomo 2164 del Archivo, Inscripción 3ª, y con una superficie total coincidente catastral y registralmente de 145.519 m<sup>2</sup>. De esta finca se deberán segregar los 119.292 m<sup>2</sup>, que conforman el Sector y determinar el resto de 26.257 m<sup>2</sup>.

### **1.6.2. Relación de fincas y titulares del Sector**

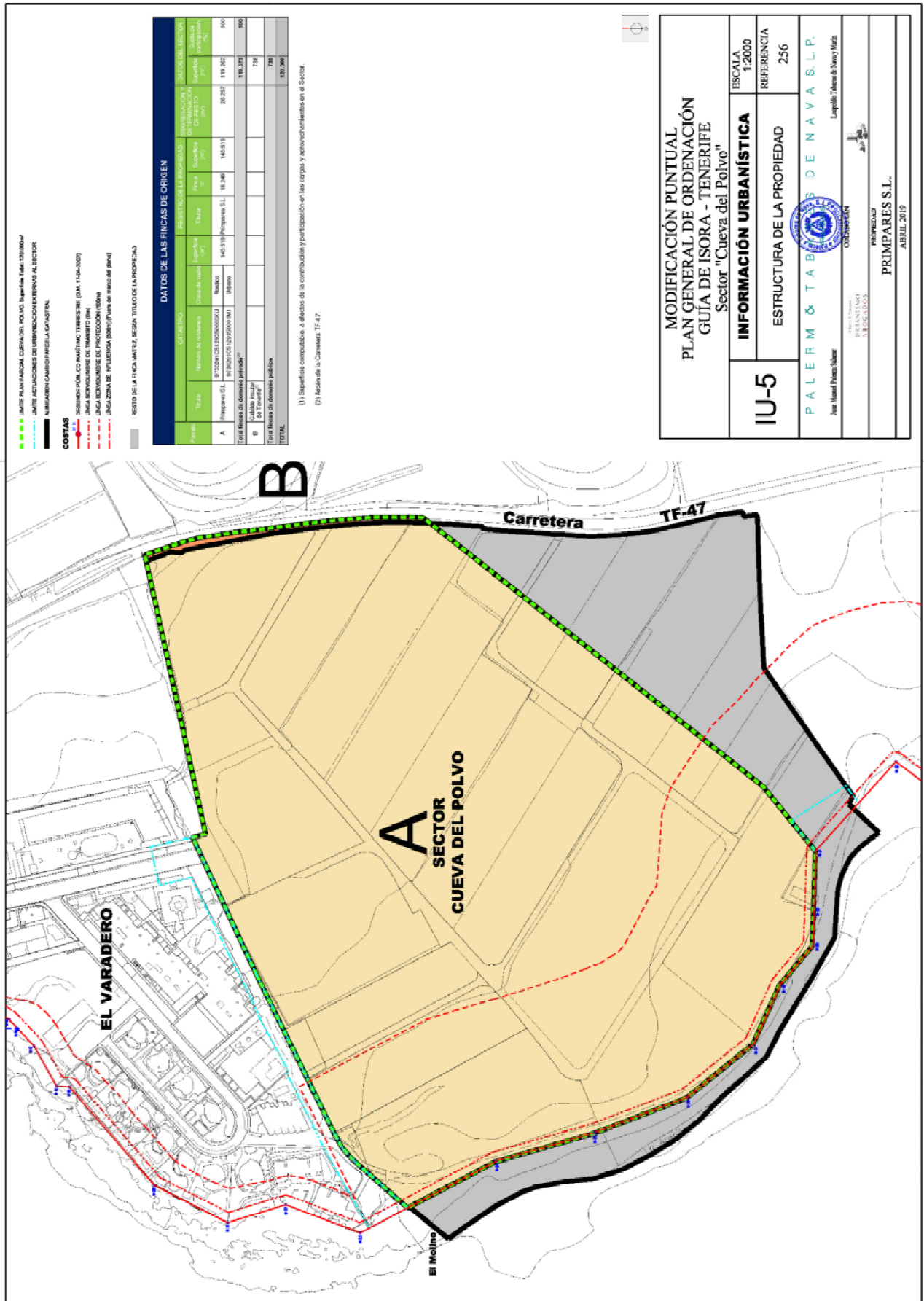
Los datos de las propiedades, titulares, la referencia catastral y superficie de las fincas y el porcentaje de participación son los siguientes:



<b>DATOS DE LAS FINCAS DE ORIGEN</b>										
Parcela	CATASTRO				REGISTRO DE LA PROPIEDAD			SEGREGACIÓN Y DETERMINACIÓN DE RESTO (m <sup>2</sup> )	DATOS DEL SECTOR	
	Titular	Número de referencia	Clase de suelo	Superficie (m <sup>2</sup> )	Titular	Finca n <sup>o</sup>	Superficie (m <sup>2</sup> )		Superficie (m <sup>2</sup> )	Cuota de participación (%)
A	Primpares S.L.	9730201CS1293S0000XU	Rústico	145.519	Primpares S.L.	18.249	145.519	26.257	119.262	100
		9730201CS1293S0001MI	Urbano							
<b>Total fincas de dominio privado<sup>(1)</sup></b>									<b>119.573</b>	<b>100</b>
B	Cabildo Insular de Tenerife <sup>(2)</sup>								738	
<b>Total fincas de dominio público</b>									<b>738</b>	
<b>TOTAL</b>									<b>120.000</b>	

(1) Superficie computable, a efectos de la contribución y participación en las cargas y aprovechamientos en el Sector.

(2) Arcén de la Carretera TF-47.



## 2. INFORMACIÓN URBANÍSTICA

### 2.1. OBJETO Y JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL

Esta Modificación Puntual tiene como objeto ordenar pormenorizadamente el Sector "Cueva del Polvo" con la finalidad de poder ejecutar un Complejo turístico en la categoría de 5 estrellas. Asimismo, y en ejercicio de las previsiones del vigente PTOTT, se introduce como uso compatible, en un porcentaje máximo del 4.24 %, el uso residencial unifamiliar, manteniéndose inalterado el uso característico de turístico, no modificándose, por tanto, ningún parámetro de la ordenación estructural y mucho menos el modelo de ordenación del municipio.

### 2.2. SITUACIÓN URBANÍSTICA

EL PGO califica el terreno, objeto del presente desarrollo urbanístico, como Sector de suelo urbanizable no ordenado turístico "Cueva del Polvo", tal y como indica el plano IU-2 "Clasificación y categorización del suelo" y determina, para el suelo colindante las clasificaciones y categorías siguientes:

Al Noroeste:

*SUC*: Suelo Urbano Consolidado "El Varadero"

*SUNC*: Suelo Urbano No Consolidado "El Varadero"

Al Suroeste:

*SRPC*: Suelo Rústico de Protección Costera

Al Sureste:

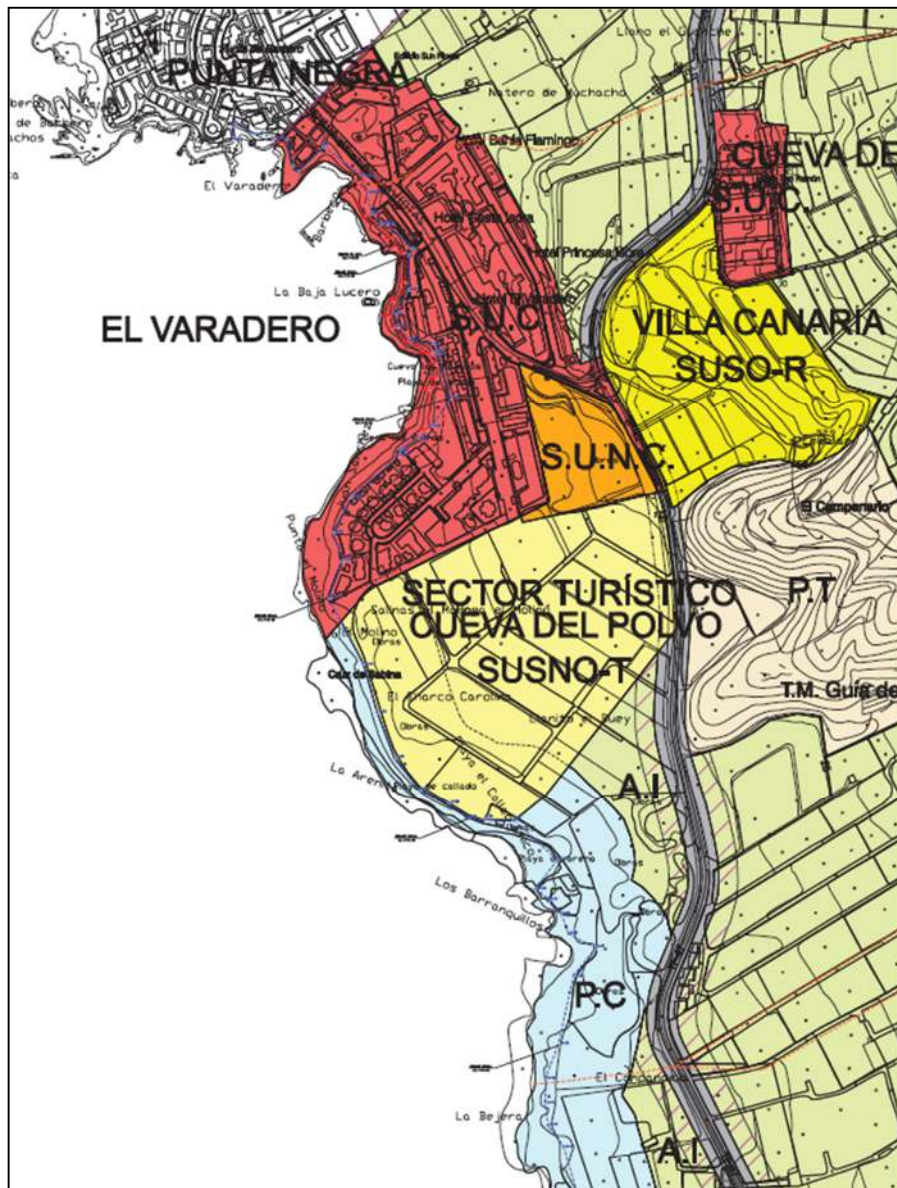
*SRPC*: Suelo Rústico de Protección Costera

*SRAI*: Suelo Rústico de Protección Agrícola Intensivo

*SRAI*: Suelo Rústico de Protección Agrícola Intensivo, compatible con Infraestructuras en una franja contigua al Sistema General de la Carretera TF-47

Al Noreste:

*SG*: Sistema General de la Carretera TF-47, Armeñime – Puerto de Santiago



Recorte del plano IU-2 del PGO "Clasificación y categorización del suelo"

El PGO establece los parámetros y condiciones en la correspondiente Ficha Urbanística del Sector, incluida en el Fichero de Ámbitos Urbanísticos, que se reproduce a continuación.

Plan General de Ordenación y Adaptación a las Directrices de Ordenación General y del Turismo.  
Guía de Isora 2019. Fichero de Ámbitos Urbanísticos

**SECTOR DE SUELO URBANIZABLE  
NO ORDENADO**

SECTOR		CUEVA DEL POLVO	
USO CARACTERÍSTICO		TURÍSTICO	
SUPERFICIE TOTAL		SUPERFICIE DOMINIO PÚBLICO	
120.000 m <sup>2</sup>		n <sup>o</sup>	
SUPERFICIE DOMINIO PRIVADO		120.000 m <sup>2</sup>	
USOS ESPECÍFICOS		Complejo turístico. Los establecimientos alojativos serán hoteles 2-4 estrellas.	
TIPOLOGÍAS ADMITIDAS		Aparata	
DENSIDAD		60 Hectáreas	MÁXIMO DE PLAZAS
			720 Hectáreas
COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD		0,26 Hectáreas	SUPERFICIE EDIFICABLE MÁXIMA
			31.200 m <sup>2</sup>
APROVECHAMIENTO MEDIO		0,56 Hectáreas	APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO
			66.000 m <sup>2</sup>
DOTACIONES PÚBLICAS (superficies mínimas de cesión gratuita)		SISTEMA GENERAL ADSCRITO (superficies mínimas de cesión gratuita)	
ESPACIOS LIBRES	≥ 1.360 m <sup>2</sup>	Ampliación y zona de protección TF-6237	
OTRAS DOTACIONES	≥ 1 m <sup>2</sup>		
<b>TOTAL</b>	<b>≥ 9.360 m<sup>2</sup></b>	<b>TOTAL</b>	n <sup>o</sup>
EQUIPAMIENTOS (superficies mínimas)		TITULARIDAD	
Equipamiento a definir	≥ 6.240 m <sup>2</sup>	Privada	
<b>TOTAL</b>	<b>≥ 6.240 m<sup>2</sup></b>		
SISTEMA DE EJECUCIÓN		PRIVADA	
PLAZOS		<p>- Un año desde que se levante la suspensión de construcción de nuevos establecimientos turísticos no encuadrables en lo dispuesto en la Disposición Transitoria Segunda punto 3 de la Ley 19/2003 para presentar el Plan Parcial y la elección del sistema de ejecución privada.</p> <p>- Plazos de ejecución de la urbanización y de solicitud de licencia (a contar desde la aprobación definitiva del Plan Parcial):</p> <p>a) 1 año para solicitar licencia de edificación de la parcela hotelera y del equipamiento.</p> <p>b) 4 años para urbanizar la totalidad del sector.</p> <p>- Los plazos señalados en el apartado anterior quedarán suspendidos por el mismo tiempo en que se disponga, por los actos o disposiciones adoptados para ello, la suspensión para la tramitación, aprobación o vigencia de instrumentos de planeamiento, de gestión y ejecución urbanística, de autorizaciones previas o de licencias edificatorias que afecten en su caso al sector.</p>	

Firmado por NOMBRE CALVO DE ISORA BRITO DE CUNHA ROMÁN MARSA - NIF: 609.409904n - Oficina de SECTOR TURISMO LOCAL 2019-03-02 09:03:17  
Este documento con la firma electrónica de los suscritos es una aplicación informática UNFICOM (Número: 14022000 de 17 de Octubre)

Plan General de Ordenación - Adaptación a las Directrices de Ordenación General y del Turismo.  
Guía de Isora 2019. Fichero de Ámbitos Urbanísticos

## SECTOR DE SUELO URBANIZABLE NO ORDENADO

- Serán de aplicación las determinaciones del artículo 4.5.4.4 del P.T.O.T.T.

### INSTRUCCIONES, DETERMINACIONES Y MEDIDAS CORRECTORAS AMBIENTALES:

A. La ordenación comercializada del sector deberá cumplir con lo dispuesto en el Plan Territorial Especial de Ordenación Turística Insular de Tenerife.

- De acuerdo con las determinaciones del P.T.O.T.T., la capacidad máxima recomendada de cada establecimiento turístico será de 500 plazas.

- Los establecimientos turísticos, como uso específico del turístico, deberán de cumplir las determinaciones de P.T.O.T.T.

- La oferta turística complementaria prioritaria será la de salud, descanso y deportes según definiciones del P.T.O.T.T.

- Como usos secundarios y compatibles a desarrollar en categorías específicas, se considerarán los siguientes:

- Usos recreativos en espacios edificadas en todas sus categorías y separamiento en complejo recreativo.

- Comercial en la categoría de Pequeño Comercio.

- Hostelería en la categoría de Hoteles y Terrazas.

- El conjunto de los usos terciarios reseñados no podrá superar el 3% de la superficie edificable máxima.

B. No se considera compatible el uso residencial.

C. En el Anexo de Convenio incluido en el documento de aprobación provisional de la Revisión de las Normas Subsidiarias se incluye un Convenio Urbanístico para el desarrollo de este sector. Debe considerarse que la nueva ordenación y el desarrollo del sector ha de atender, en lo posible, a los acuerdos contenidos en el Convenio Urbanístico, en todo aquello que no contradiga las condiciones establecidas por la legislación urbanística, las Directrices de Ordenación de Turismo, el Plan Territorial Especial del Turismo de Tenerife y este Plan General.

D. Las edificaciones de uso turístico hotelero tendrán una altura máxima de tres (3) plantas, admitiéndose cuatro (4) plantas en un 25% de la superficie ocupada por la edificación. En la parcela de Equipamiento privado la altura máxima será de dos (2) plantas.

E. La ordenación del sector queda condicionada al informe del Servicio Insular de Carreteras, así como del Consejo Insular de Aguas en relación al abastecimiento de aguas y tratamientos de aguas residuales.

F. Las medidas correctoras en relación a temas como escorrentías, tratamientos fitosanitarios, movimientos de tierra, localización de las edificaciones, instalaciones de servicios urbanos, señalándose, entre otras, la obligatoriedad de riego mediante la utilización de aguas residuales captadas y/o de producción industrial, en atención al contenido del artículo 6.e) del Decreto 382/886.

G. Deberán aprovecharse los suelos con potencialidad ubicados en la superficie de sector en las áreas señaladas, para el aprovechamiento de la vegetación natural. Para ello, deben contemplarse las medidas de conservación necesarias para que en el transcurso temporal de traslados, estos suelos no pierdan sus propiedades. El resto de suelos excedentes y con capacidad agronómica productiva se deberán aprovechar para su reutilización en otras explotaciones al efecto de compensar el impacto sobre los usos de suelo.

Se deberán observar aquellas medidas correctoras de carácter genérico en cuanto a la correcta gestión de los residuos generados durante la ejecución de este ámbito, disminuir mediante técnicas adecuadas de las partículas en suspensión que generan los movimientos de tierra, adaptación topográfica al terreno, conexión a los redes de alcantarillado, medidas de integración paisajísticas (plumajes, árboles, texturas).

H. El Plan Parcial deberá contener las medidas de seguimiento ambiental establecidas en la Memoria Ambiental.

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 inclusive 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 al artículo 44.6 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 y Cuarta de la Ley de Costas y su modificación por la Ley 5/2002, de 30 de

Plan General de Ordenación. Adaptación a las Directrices de Ordenación General y del Turismo.  
Guía de Isora. 2010 Fichero de Ámbitos Urbanísticos

### **SECTOR DE SUELO URBANIZABLE NO ORDENADO**

diciembre.

- Los usos o actuaciones que se proyecten 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, muy requerido para el emplazamiento de múltiples usos e instalaciones; por ello se deberá ordenar cuidadosamente la organización multifuncional del espacio, haciendo compatibles los usos públicos y privados con la salvaguarda de los recursos naturales y paisajísticos y culturales, debiendo cumplir en cualquier caso lo dispuesto en la Ley de Costas y su reglamento.

- Planos de Ordenación Pormenorizada: OP-8.1 y OP-8.2

### 2.3. MARCO LEGAL

La revisión y modificación de los instrumentos de planeamiento se prevén en el TRLOTENC en los artículos 45 y 46:

*“Artículo 45. Revisión y modificación de los instrumentos de ordenación*

*1. La alteración del contenido de los instrumentos de ordenación se producirá mediante su revisión o modificación.*

*2. 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 este Texto Refundido o en los mismos instrumentos. La modificación no requiere en ningún caso la elaboración y tramitación previas de avance de planeamiento.*

*3. No obstante lo dispuesto en el apartado 2, y cuando razones de urgencia o de excepcional interés público exijan la adaptación del planeamiento de ordenación urbanística al de ordenación de los recursos naturales y del territorio, el Consejo de Gobierno de la Comunidad Autónoma, mediante Decreto adoptado a propuesta del Consejero competente en materia de ordenación territorial y urbanística e iniciativa, en su caso, de los Cabildos Insulares, y previos el informe de la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias y la audiencia de los Municipios afectados, podrá establecer el deber de proceder a la revisión o modificación del planeamiento general u otros concretos planes urbanísticos, según proceda, fijando a las entidades municipales correspondientes plazos adecuados al efecto y para la adopción de cuantas medidas sean pertinentes, incluidas las de índole presupuestaria. El transcurso de los plazos así fijados sin que se hubieran iniciado los correspondientes procedimientos habilitará a la Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística para proceder a la revisión o modificación omitida, en sustitución de los Municipios correspondientes por incumplimiento de sus deberes, conforme a lo dispuesto en la legislación de régimen local y en los términos que se determinen reglamentariamente.*

*Artículo 46. Revisión y modificación de los instrumentos de ordenación: concepto, procedencia y límites.*

*1. Se entiende por revisión de un instrumento de ordenación la reconsideración de su contenido por alguno de los siguientes motivos:*

- a) El cumplimiento de las condiciones previstas por el propio instrumento a tal fin y, en particular, el agotamiento del aprovechamiento asignado al suelo urbanizable diferido.*
- b) La modificación del modelo territorial establecido, cuando queden afectados los elementos básicos de la ordenación territorial o de la estructura urbanística prevista en el instrumento a revisar.*
- c) La alteración de cualquiera de los elementos de la ordenación estructural, cuando se trate de Planes Generales.*



- d) *Cuando se pretenda la reclasificación de suelos rústicos como urbanizables.*
2. *En el proceso de revisión la Administración actuante no vendrá condicionada por las limitaciones establecidas en el instrumento que se pretende revisar.*
3. *Toda reconsideración de los elementos del contenido de los instrumentos de ordenación no subsumible en el apartado primero de este artículo supone y requiere su modificación.*
4. *La modificación podrá tener lugar en cualquier momento. No obstante, habrán de respetarse las siguientes reglas:*
- a) *Si el procedimiento se inicia antes de transcurrir un año desde la publicación del acuerdo de aprobación del planeamiento o de su última revisión, la modificación no podrá alterar ni la clasificación del suelo, ni la calificación referida a dotaciones.*
  - b) *Una vez expirado el plazo fijado en cualquier forma para la revisión no podrá tramitarse modificación alguna.*
5. *Corresponderá a la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias la aprobación definitiva de las modificaciones de los instrumentos de ordenación en los casos siguientes:*
- a) *Cuando la modificación afecte a zonas verdes o espacios libres en ellos previstos. En este caso, para la aprobación de la modificación se exigirá el mantenimiento de la misma extensión que las superficies previstas anteriormente para estas áreas y en condiciones topográficas similares.*
  - b) *Cuando la modificación incremente el volumen edificable de una zona. En este caso, se deberá prever en la propia modificación el incremento de los espacios libres a razón de un mínimo de cinco metros cuadrados por cada habitante o plaza alojativa turística adicional."*

El Reglamento de Procedimientos de los instrumentos de ordenación del sistema de planeamiento de Canarias (RPC), aprobado por Decreto 55/2006, de 9 de mayo, también define y regula las alteraciones del planeamiento en el Capítulo III del Título I, así:

"Artículo 54. Alteración de los instrumentos de ordenación

1. *Con objeto de adecuar las previsiones de los distintos instrumentos de ordenación a la evolución de los factores económicos, sociales y culturales, o, en su caso, en cumplimiento del deber jurídico de adaptación a un nuevo marco normativo, las Administraciones públicas competentes para su formulación promoverán la alteración de su contenido mediante su revisión o modificación.*
2. *En el procedimiento de alteración, la Administración actuante no vendrá condicionada por determinaciones establecidas en el instrumento sometido a revisión o modificación, ni por posibles derechos consolidados por tales determinaciones, sin perjuicio, en su caso, de las*

*indemnizaciones que pudieran proceder con arreglo a la Ley. Será, no obstante, requisito necesario acreditar, en la Memoria del correspondiente instrumento de ordenación, la fecha de publicación y entrada en vigor del documento que se pretende alterar.*

*3. La revisión o modificación de los instrumentos de ordenación se llevará a cabo por el mismo procedimiento establecido para su aprobación en este Reglamento, con las especialidades establecidas en los artículos siguientes.*

#### Artículo 56 *Revisión de los instrumentos de ordenación*

*1. La revisión de los instrumentos de ordenación se podrá llevar a cabo por la concurrencia de alguno de los siguientes motivos:*

- a) El cumplimiento de las condiciones o plazos de revisión previstos por el propio instrumento de ordenación.*
- b) La modificación de la categoría del suelo urbanizable diferido sin previo agotamiento del aprovechamiento asignado al suelo urbanizable sectorizado cuando se realice antes de los plazos de revisión fijados en el propio Plan.*
- c) Cuando se varíe el modelo territorial establecido.*
- d) Cuando se afecte a los elementos básicos de la ordenación territorial o de la estructura urbanística vigente.*
- e) La alteración de cualquiera de los elementos de la ordenación estructural, cuando se trate de Planes Generales. No se considerará revisión el cambio de clasificación de suelos urbanizables sectorizados a suelos urbanos no consolidados y viceversa, siempre que mantengan las mismas superficies y localizaciones, sin alteración de su delimitación, ni la afectación de zonas verdes o espacios libres públicos, salvo que se pretenda su supresión, total o parcial, o su traslado a una localización distinta del área de actuación.*
- f) Cuando se pretenda la reclasificación de suelos rústicos, salvo pequeños ajustes no significativos y justificados de suelos urbanos clasificados.*
- g) Cuando haya de adaptarse a las determinaciones establecidas por un instrumento de rango superior o por una norma legal o reglamentaria, y tal adaptación conlleve la necesaria reconsideración del modelo o de las determinaciones estructurales, sin perjuicio del resultado final de la revisión.*

*2. La revisión de los instrumentos de ordenación podrá ser parcial, en los supuestos previstos en el artículo siguiente.*

#### Artículo 57 *Revisión parcial de los instrumentos de ordenación*

*1. Procederá la revisión parcial cuando, concurriendo alguno de los supuestos consignados en el número 1 del artículo anterior, la alteración alcance sólo a una parte de la ordenación o áreas*

*determinadas del municipio, y no implique por sí misma, ni sumada a revisiones parciales anteriores o simultáneas, una reconsideración del modelo territorial establecido, o la variación de una parte significativa de los parámetros esenciales de la ordenación estructural.*

*2. La revisión parcial no requerirá la tramitación de Avance, salvo en los supuestos señalados en el artículo 28.4 de este reglamento.*

#### *Artículo 58 Modificación de los instrumentos de ordenación*

*1. Toda variación del contenido de los instrumentos de ordenación que no sea susceptible de considerarse revisión, requerirá la tramitación de modificación.*

*2. La modificación podrá tener lugar en cualquier momento. No obstante, habrán de respetarse las siguientes reglas:*

*a) Si el procedimiento se inicia antes de que haya transcurrido el plazo de un año, a contar desde la publicación del acuerdo de aprobación del instrumento de ordenación objeto de alteración, o de su última revisión, no podrá alterarse la clasificación del suelo, ni la calificación del suelo destinado a dotaciones. A tales efectos, no se considerarán las modificaciones y revisiones parciales que entren en vigor dentro del referido año si no afectan a la misma determinación que se pretende modificar. Tampoco se aplicará el límite señalado cuando el objeto de la modificación sea dar cumplimiento, y sólo para este fin, a ejecución de sentencia firme.*

*b) Una vez expirado el plazo fijado para la revisión de un instrumento de ordenación, no podrá iniciarse ningún procedimiento de modificación, salvo los motivados por ejecución de sentencia firme.*

*3. La modificación no requerirá, en ningún caso, de la fase de Avance.*

#### *Artículo 59 Modificaciones ordinarias y cualificadas de los instrumentos de ordenación*

*1. Son supuestos de modificación cualificada, los siguientes:*

*a) Las que afecten a zonas verdes o espacios libres públicos previstos en el instrumento de ordenación cuya alteración se pretenda. Para su aprobación se exigirá el mantenimiento de, al menos, la misma superficie y unas condiciones topográficas y de accesibilidad al uso público similares o que, en su caso, mejoren a las que sustituyan. Se entenderá que existe afección cuando se alteren la forma, superficie o localización de las superficies existentes, salvo cuando tales cambios se produzcan exclusivamente por anexión de nuevos espacios libres o zonas verdes públicas a las ya existentes. También existirá afección cuando se pretenda alterar su régimen de uso y dominio público.*

*b) Las que incrementen el volumen edificable establecido por el planeamiento. Siempre que conlleven un potencial aumento del número de habitantes o plazas alojativas, se incrementará el sistema general de espacios libres a razón de un mínimo de cinco metros cuadrados por cada habitante o plaza alojativa adicional. Si el aumento de densidad*

*resultase significativo, además, el aumento proporcionado de los sistemas locales y equipamientos que puedan ser procedentes para mantener, en todo caso, las reservas y estándares mínimos establecidos por la normativa y el planeamiento.*

*2. Las restantes modificaciones serán consideradas como no cualificadas u ordinarias."*

De la lectura de los artículos expuesto vemos como la diferencia entre la revisión y la modificación viene dada por el objeto de la alteración que se pretenda, así cuando se trate de cambiar la ordenación estructural, el modelo territorial o la reclasificación de suelo rústico a urbanizable nos encontraremos ante una revisión. En el resto de los casos ante una modificación. Si partimos de los elementos que comprenden la ordenación estructural y la pormenorizada, tal y como recoge el artículo 32 del TRLOTENC, vemos como el objeto de este documento no afecta a la ordenación estructural ni al modelo territorial del municipio, puesto que precisamente se centra en ordenar pormenorizadamente del sector, manteniendo inalterada la clasificación del suelo, los usos genéricos característicos de las diferentes áreas de suelo urbano y sectores de suelo y demás elementos conformadores de dicha ordenación estructural.

## **2.4. PROCEDIMIENTO**

Conforme al Decreto 55/2006, de 9 de mayo, por el que se aprueba el Reglamento de Procedimientos de los instrumentos de ordenación del sistema de planeamiento de Canarias (en adelante RIOSPC), los particulares podrán solicitar la modificación puntual de los instrumentos de ordenación:

*"Artículo 55 Iniciativa para formular la alteración de los instrumentos de ordenación*

*1. La revisión o modificación de los instrumentos de ordenación territorial serán promovidas por las mismas Administraciones públicas competentes para la formulación. La alteración de los Proyectos de Actuación Territorial y de las Calificaciones Territoriales de iniciativa privada, así como el planeamiento urbanístico de desarrollo podrá promoverse por los particulares.*

*2. Salvo en el caso de las Directrices, cualquier persona, individual o colectivamente, podrá solicitar la modificación puntual de los instrumentos de ordenación, acompañando a su propuesta los documentos escritos y cartográficos que estime conveniente para la mejor explicación y justificación de la iniciativa. De admitirse a trámite, la modificación puntual será impulsada de oficio con arreglo al procedimiento establecido, dándose cuenta al solicitante.*

*3. En el planeamiento urbanístico de desarrollo de iniciativa privada se reconoce expresamente el derecho a su tramitación, sin que ello suponga su necesaria aprobación definitiva, salvo que la modificación o revisión propuesta sean ilegales por contravenir el Ordenamiento Jurídico de aplicación en el momento de la solicitud, en cuyo caso el órgano*

*competente denegará de forma motivada la aprobación inicial.*

*4. El derecho a la tramitación no operará cuando pretenda instarse una vez transcurridos los plazos establecidos para ejercer tal iniciativa en el propio instrumento de planeamiento o, en su defecto, por el reglamento de gestión y ejecución del sistema de planeamiento de Canarias, siempre que tal incumplimiento sea imputable al promotor, o cuando se publique acuerdo de suspensión del procedimiento de tramitación y aprobación del planeamiento en cuestión.*

*5. Cuando concurren razones de urgencia o de excepcional interés público, el Gobierno de la Comunidad Autónoma podrá establecer el deber de proceder a la revisión o modificación del planeamiento que corresponda en los términos previstos en el artículo 23 de este reglamento."*

No se elabora Avance de esta modificación puntual al no ser este preceptivo conforme al regulado en el artículo 1 del RIOSPC, pasando, por tanto, directamente a la fase de Aprobación Inicial, que hizo el Ayuntamiento, sometiéndolo a información pública y consulta según lo contemplado en el artículo 80 del RIOSPC:

"Artículo 80 Plazos

*1. En los procedimientos de formulación o revisión de los Planes Generales de Ordenación, el plazo para evacuar los trámites de consulta e informe será de tres meses. En las modificaciones puntuales, los plazos se limitarán a uno y dos meses, según se trate de consulta o informe, respectivamente.*

*2. El plazo máximo para la adopción de acuerdo sobre la aprobación definitiva será de cuatro meses, contado desde el día siguiente a la remisión del expediente completo a la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias. Transcurrido dicho plazo sin que se adopte el referido acuerdo se entenderá que el Plan General ha sido denegado por silencio administrativo."*

Por último, corresponde la aprobación definitiva al Ilustre Ayuntamiento de Guía de Isora, previo informe favorable de la Comisión de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio de Canarias (COTMAC), conforme a lo contemplado en el artículo 79 del RIOSPC.



### **3. DESCRIPCIÓN DEL CONTEXTO TERRITORIAL DEL SECTOR**

La siguiente descripción está extraída de la Memoria Informativa del Avance del Plan Territorial Parcial del Litoral Suroeste - Tramo 2, en cuya comarca se encuentra ubicado el Sector. Se describen, por lo tanto, las circunstancias de algunos aspectos de la comarca, como son:

- El contexto insular y comarcal
- El paisaje
- El sistema de núcleos urbanos
- Las actividades de ocio en el litoral
- El sistema viario
- Las previsiones de desarrollo urbano

#### **3.1. EL CONTEXTO INSULAR Y COMARCAL**

El área del suroeste de Tenerife tiene tres características básicas respecto al contexto geográfico y al sistema urbanístico a escala insular. En primer lugar, es el área territorial más alejada de los grandes centros urbanos, es decir, más alejada de las funciones centrales con mayor raigambre y tradición de la isla de Tenerife: el puerto, el primer aeropuerto y los centros económicos de Santa Cruz y la Laguna. En segundo lugar, es el área con mayores expectativas del sistema turístico insular, puesto que se encuentra ubicada en una zona de valores paisajísticos considerables (litoral, montaña, agricultura,...), de buen clima (soleamiento, vientos apacibles, mar en calma,...) y muy cercano a las infraestructuras turísticas más desarrolladas (Los Cristianos-Las Américas) y de transporte más potentes (aeropuerto-futuro puerto de Granadilla). Y en tercer lugar, es el área más accesible desde las islas occidentales y por tanto con mayor capacidad para jugar el papel de cabeza de puente con ellas. El futuro centro de Fonsalía es una expresión clara de esta especial particularidad del litoral suroeste.

Por tanto, esta área está llamada a combinar diferentes funciones en el desarrollo de la isla de Tenerife. Por un lado, está llamada a marcar los pasos de un modelo de desarrollo turístico más reflexivo y menos agresivo del que ha dominado el territorio insular en los últimos cuarenta años. No sólo por la calidad irregular de su oferta y el inadecuado consumo de suelo de alta sensibilidad ecológica y paisajística experimentado en los últimos años, sino porque parece haber un cierto acuerdo en que los hábitos del turista medio están pasando por un proceso gradual de cambio hacia un producto menos

estandarizado y masificado. Por consiguiente, más cuidadoso con los recursos naturales y patrimoniales del territorio. Y el área del suroeste tinerfeño los contiene, y en abundancia.

Por otro lado, debe también atender a aquellas otras funciones que devienen de su papel creciente en relación con la movilidad en el contexto archipelágico e insular. La materialización de las infraestructuras portuarias y de transporte (Puerto de Fonsalía, Anillo insular, sistema viario interior,...) deben también plantearse desde la perspectiva de sus posibles impactos en un territorio marcado por el interés de sus centros urbanos tradicionales (sobre todos los del litoral), por el valor económico y paisajístico de su agricultura y por los tipos de señales que las diversas formas de explotación de la tierra han ido dejando históricamente en el territorio. Impactos que dependen de cómo sean resueltos sobre el terreno, podrán tener efectos también positivos o negativos cara a las nuevas modalidades de explotación turística antes señaladas.

En esta dirección, el PIOT deja pocas dudas sobre la "vocación" urbanística de la Comarca. En él se habla de tres franjas horizontales y paralelas a la costa: la franja litoral, donde se alternan áreas urbanizadas (sobre todo turísticas) y agrícolas, la franja intermedia con agricultura intensiva que es donde se sitúan los asentamientos principales, y la franja superior en la que se intercalan áreas naturales, cultivos tradicionales y núcleos rurales.

En relación con los usos del litoral el PIOT establece el carácter de:

- a) Área de Protección Económica, Categoría 3, que cubre la amplia zona entre el litoral y el corredor insular (hasta Tamaimo), salvo los suelos de interés natural (malpaíses y barrancos).
- b) Área de Protección Ambiental que incluye la costa protegida en el tramo entre la Playa de San Juan y Callao Salvaje, así como el entorno vinculado al SIC (Sitio de Interés Científico) de La Caleta de Adeje.

Para los núcleos residenciales del litoral establece un tipo de desarrollo residencial compacto, así como la recualificación y consolidación del modelo de ocupación turística del litoral y eventuales enclaves intermedios, evitando la dispersión de las edificaciones en el territorio.

En la zona entre Alcalá y la Playa de San Juan, el PIOT propone la creación de un centro importante de desarrollo urbano en el que se combinen usos residenciales con otros de servicios vinculados a los núcleos urbanos y al puerto de Fonsalía. La nueva centralidad



debe apoyarse en la nueva vía de acceso y en el puerto.

En cuanto a las áreas turísticas costeras, establece que las urbanizaciones y los núcleos residenciales existentes desde Las Américas hasta Los Gigantes, deben ser objeto de actuaciones de reforma interior con los criterios señalados en las normas sobre turismo del PIOT, mientras que en los enclaves turísticos intermedios entre la costa y el corredor insular cabe el desarrollo de áreas turísticas singulares vinculadas a grandes equipamientos de ocio tipo "Resorts".

En lo que concierne a las grandes infraestructuras, el PIOT propone como Infraestructura Integrante del Modelo de Ordenación Insular, el nuevo Puerto de Fonsalía, dirigido al transporte de pasajeros y mercancías entre Tenerife y las tres islas occidentales. En su entorno debe crearse un nuevo nodo con funciones centrales y de servicios.

En relación con el sistema viario y de transporte, propone para la totalidad de la comarca, un sistema basado en dos ejes longitudinales paralelos al litoral, uno de medianías y otro de costa. Ambos viarios, que estarán atravesados por ejes menores en la dirección opuesta, serán los que protagonicen el nuevo sistema, que en su globalidad debe ser profundamente revisado dados sus actuales signos de sobresaturación. El eje costero, por otro lado, habrá de cumplir la función de articular los núcleos costeros y al mismo tiempo definir el límite del sub-ámbito turístico del litoral entre La Caleta y Los Gigantes. Deberá ser una vía urbana de alta capacidad de tráfico, pero condicionada en su diseño a su papel articulador de una zona turística y de ocio.

En resumen, en relación al contexto insular y comarcal de esta comarca, se pueden advertir tres características particulares; en primer lugar, es el área territorial más alejada de los grandes centros urbanos; en segundo lugar, es el área con mayores expectativas del sistema turístico insular, puesto que se encuentra ubicada en una zona de valores paisajísticos considerables; y en tercer lugar, es el área más accesible desde las islas occidentales y por tanto con mayor capacidad para jugar el papel de cabeza de puente con ellas, a lo que corresponde la propuesta del nuevo Puerto de Fonsalía.

### **3.2. EL PAISAJE**

El Litoral Suroeste está formado por dos zonas claramente diferenciadas, tanto por las condiciones topográficas como geomorfológicas, lo que se traduce, a su vez, en la disposición de los núcleos costeros, condicionando de diverso modo las transformaciones

a proponer para cada una de ellas.

La primera zona está claramente caracterizada por una sucesión de barrancos muy acusados y continuos, que proporcionan al territorio una forma de peine muy tupido, que también se traduce en su encuentro con el mar, donde se suceden tramos de acantilado y desembocaduras de barranco muy estrechas, que se convierten en playas de callaos o de arena. Podemos diferenciar dos tramos, además de las franjas ocupadas por los núcleos tradicionales o las urbanizaciones turísticas, que son en este caso, La Caleta, y el conjunto Bahía Príncipe – Playa Paraíso – Callao Salvaje. El primero de ellos se corresponde con los Acantilados de Adeje, donde está delimitado el Sitio de Interés de La Caleta, aunque presenta unas características homogéneas a lo largo de todo el tramo de costa vacante. Además de los valores naturales con que cuenta, es muy destacada la belleza y la singularidad del conjunto montañoso, y especialmente en los espacios de encuentro con el mar. La costa, que es muy rica, y que cuenta con áreas diversas de estancia, playas y calas, cuenta también en su proximidad con zonas de buceo. En la actualidad son múltiples los usuarios que acuden a ellas, dada la facilidad de acceso desde el Puertito de Ármeñime o desde el cauce de otros barrancos. El segundo tramo es el que se desarrolla entre Callao Salvaje y Playa San Juan; en este caso el perfil del acantilado es más rizado y complejo, con entrantes y cuevas que lo caracterizan; también en este tramo están delimitados dos espacios naturales, el del acantilado de Isorana y el del Barranco de Erques, que no abarcan el tramo vacante de costa en su totalidad, aunque puede apreciarse como se refieren a un conjunto unitario y de valores comunes. El corte acusado del inicio del acantilado hace que sea muy sensible a los elementos que se sitúen en la plataforma superior, apreciándose desde el mar toda la franja litoral, que alcanza hasta el trazado de la vía costera.

La segunda zona, sin embargo, es más homogénea y está formada por un amplio valle bordeado por las estribaciones montañosas al este, y que se acerca al mar en una pendiente casi continua. El borde litoral resulta menos acentuado, a modo de plataforma que se sumerge suavemente en el mar, aunque podemos diferenciar algunos sectores de rada media de cierto interés. Esta zona cuenta con un importante sector turístico consolidado en su límite norte, donde se reúnen Varadero, Playa La Arena, Puerto Santiago y Los Gigantes. El resto del territorio está prácticamente ocupado por la actividad agrícola, en su mayor parte en producción, además de dos núcleos tradicionales pesqueros, Playa San Juan y Alcalá.

La comarca, a su vez, puede ser dividida en diferentes tramos, en función de su

contenido de espacios diversos, en cuanto a las actividades que en los mismos se desarrollan, y por tanto, que pueden también ser considerados unidades, tanto desde el punto de vista del paisaje y de sus condiciones naturales, como de su uso y funcionamiento en la actualidad, respondiendo cada uno de ellos a una vocación determinada, en relación con el modelo de ordenación a previsto.

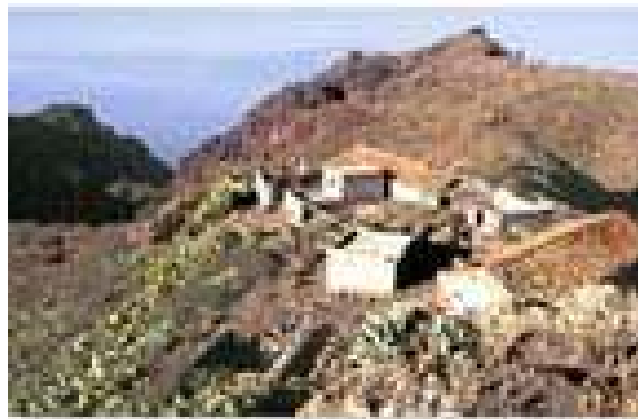
Entre otros tramos, los que más interesan al objeto del presente documento son los que atañen al Sector, con los que realmente va a tener una estrecha vinculación, que son los dos siguientes:

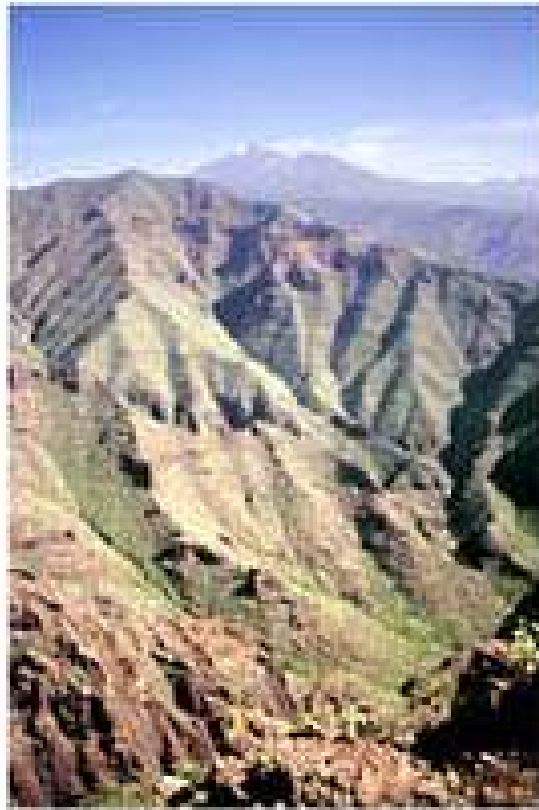
1. El tramo Llano de la Jaquita – Punta Blanca, en el que se encuentra el Sector "Cueva del Polvo", de 4 Kilómetros de longitud de costa, que constituye el tramo costero donde el valle agrícola que baja desde Tamaimo y las estribaciones montañosas al este, se sumerge en el mar. Es por tanto una costa suave, casi toda en callaos o bandas rocosas. Aunque se trata de una zona agrícola, en la actualidad presenta una importante proporción de fincas abandonadas, en la franja litoral. Está sometida a un uso intenso como área de acampada espontánea, sin control, organización ni servicios. Incluye dos áreas de crecimiento futuro, como continuación de áreas urbanas existentes, tanto en El Varadero, el Sector de "Cueva del Polvo, como en Alcalá, el sector "La Jaquita".
2. El tramo que comprende el área turística de Puerto Santiago – Los Gigantes, con una longitud de costa de 8 kilómetros, que se trata del tramo con mayor nivel de consolidación urbana del área. Las diversas urbanizaciones se han reunido conformando una ciudad turística compacta. Las zonas de crecimiento están en su mayor parte en ejecución en la actualidad. Se aprecia la necesidad de proveer de áreas de estancia y ocio en el litoral, y en este sentido, se están ejecutando algunas obras, estando otras en proyecto. Aún así, del desarrollo urbano de ciertas partes del litoral, junto a la complejidad y a las grandes pendientes de la costa, han resultado disfunciones que podrían subsanarse.

También es relevante tener en cuenta que en la zona más próxima al Sector se encuentran los siguientes Espacios Naturales Protegidos de la Red Canaria:

El Parque Rural de Teno (T-13), que se encuentra aproximadamente a 3,5 kms de distancia, cuenta con una superficie 8.000 Ha, y se caracteriza este macizo montañoso por albergar abundantes valores de interés científico con cuantiosas masas forestales en

las cumbres, las cuales ejercen un papel importante en la captación de aguas y la protección de los suelos. Los bosques son sobre todo comunidades de laurisilva, importantes por su carácter relíctico, su escasez y su gran biodiversidad endémica. Dicha importancia se expande también a las comunidades vegetales más xéricas de la zona baja y las de carácter rupícola. Entre las especies endémicas y amenazadas hay algunas que se circunscriben exclusivamente a Teno, y otras que encuentran aquí zonas de importancia vital para su biología (palomas de laurisilva, águila pescadora, etc.). Las estructuras geomorfológicas están igualmente bien representadas, con espectaculares barrancos, abruptos acantilados y elementos de interés científico que configuran un peculiar paisaje lleno de contrastes y belleza. A tales valores, hay que sumar aquellos de tipo cultural derivados de la importancia arqueológica de la comarca, con pueblos donde la arquitectura tradicional todavía marca la tónica edificatoria.





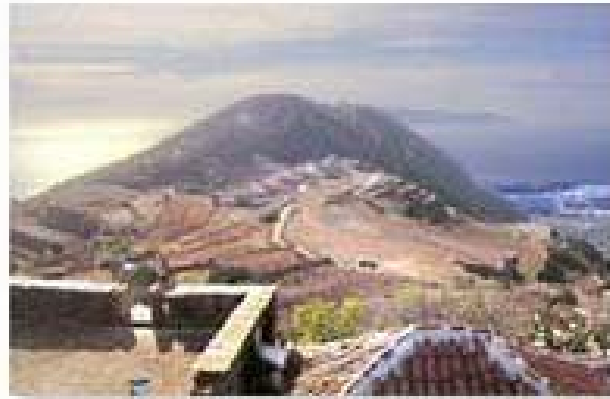
El Sitio de Interés Científico de Los Acantilados de Isorana (T-39), que se encuentra aproximadamente a 7 kms de distancia, cuenta con una superficie 24,1 Ha, y se caracteriza por la presencia de algunas especies de aves raras y protegidas por la legislación vigente, así como por convenios internacionales y justifica su declaración como sitio de interés científico, sobre todo por su carácter de refugio para la ornitofauna.



El Paisaje Protegido del Barranco de Erques (T-30), que se encuentra aproximadamente a 8,5 kms de distancia, cuenta con una superficie 237,9 Ha, y se caracteriza por contener la cuenca de un espectacular barranco, configurando un paisaje abrupto de interés geomorfológico, que discurre por las laderas oeste de la isla como una profunda hendidura de gran desarrollo longitudinal.



El Monumento Natural de La Montaña de Tejina (T-25), que se encuentra aproximadamente a 8,5 kms de distancia, cuenta con una superficie 169,7 Ha, y se caracteriza ser una unidad geomorfológica destacada de interés geológico, al tiempo que un elemento particularizado del paisaje en el oeste de Tenerife.



### 3.3. EL SISTEMA DE NÚCLEOS URBANOS

El sistema de núcleos del área territorial del Suroeste - Tramo 2 responde al modelo general que puede ser apreciado en la Isla de Tenerife, y en general en el archipiélago. Se trata del modelo que corresponde a la actividad rural y que hasta mediados del siglo pasado organizaba el territorio. Después vino su adaptación al modelo actual soportando fundamentalmente el turismo y los servicios.

En el área de medianías (entre 300 y 1.000 m. de altitud) se localizan los núcleos principales, entre los que destacan las cabeceras municipales enlazadas por la red de Carreteras Generales. En la costa se sitúan los pequeños núcleos pesqueros relacionados directamente con las cabeceras municipales y otros núcleos mayores a través de carreteras secundarias. A este esquema responden, el núcleo de Guía de Isora, cabecera municipal, y otros menores de medianías, quedando fuera de nuestro entorno, aunque participando del mismo esquema las cabeceras de los otros dos municipios: Adeje y Santiago del Teide. Todos ellos enlazados por la Carretera General TF- 82.

En la costa se sitúan los núcleos pesqueros tradicionales de La Caleta de Adeje, en el municipio de Adeje, Playa San Juan y Alcalá, en Guía de Isora, y Puerto Santiago, en Santiago del Teide. La Caleta de Adeje enlaza con la Carretera General a través de la TF- 6232, y el resto de los núcleos costeros, además de la vía secundaria que los conecta con la general, cuentan además con una carretera de costa, la TF-47, que discurre casi paralela al borde litoral a una distancia aproximada de 500 m. Ahora bien, la costa suroeste participa de la actividad turística que en los últimos cincuenta años se ha desarrollado en la zona sur de la Isla, lo que se ha traducido en la aparición de nuevos núcleos específicamente turísticos y el desarrollo de los núcleos tradicionales en relación

con esta actividad. Así, la Caleta de Adeje, ya enlaza casi directamente con el desarrollo de la ciudad turística continua que desde Los Cristianos alcanza la zona de Fañabé y Playa del Duque; en la costa de Adeje se han desarrollado, asimismo, los núcleos turísticos de Playa Paraíso y Callao Salvaje, y el complejo de apartamentos Marazul; en Guía de Isora podemos apreciar el crecimiento de los núcleos tradicionales de Playa San Juan y Alcalá que cuentan en la actualidad con más de 1.500 plazas turísticas; y en Santiago del Teide se ha consolidado una importante zona turística que reúne Varadero, Playa La Arena, Puerto Santiago y Los Gigantes, sumando en total alrededor de 5.700 plazas turísticas, que son datos extraídos del PIOT, año 2000.

Por último, y recientemente, se han desarrollado dos Campos de Golf, el de Costa Adeje y el Club de Campo Abama, que cuentan con instalaciones hoteleras y villas vinculadas.

En total, y a partir de las fuentes consultadas, se contaba en la franja litoral para el año 2000, con una población de 10.193 habitantes y un total de 14.913 plazas hoteleras, sin contabilizar las de La Caleta de Adeje, cuyo número de plazas se une en las estadísticas al total del tramo litoral de Adeje.

El Padrón del año 2004 refleja el importante crecimiento que están experimentando los núcleos costeros, pues a la actividad turística, se une ahora, el crecimiento de estas zonas como lugares de residencia. El total de habitantes para los núcleos de costa alcanza en esta fecha los 16.267, lo que significa un crecimiento cercano al 60%.

En cuanto a la disposición de cada uno de los núcleos en el territorio, se puede apreciar su adaptación a las condiciones de la topografía en cada una de las zonas. Así los núcleos del municipio de Adeje, en la subzona sur, se desarrollan en bandas transversales a la línea de costa, dejando libres los cauces de barranco. Sin embargo, a partir de Playa San Juan hacia el norte, los núcleos costeros se apoyan en la vía de costa desarrollándose fundamentalmente en la franja intermedia entre ésta y el mar.

En cuanto al esquema de implantación territorial, es de resaltar la importancia de la Carretera TF-47, como articuladora de gran parte del litoral suroeste, a partir de la que se han localizado los desarrollos turísticos en esta zona de la costa.

### **3.4. LAS ACTIVIDADES DE OCIO EN EL LITORAL**

El tramo del litoral suroeste de la isla es uno de los que cuenta con mayor número de actividades de ocio vinculadas al mar. Lo que puede explicarse por la diversidad del



borde litoral, y sobre todo, por la calidad del fondo marino. Fondo marino que se desarrolla en el estudio específico incluido en el Contenido Ambiental anexo. A estas condiciones hay que añadir también su situación estratégica, su posición entre la ciudad turística consolidada y uno de los monumentos naturales de mayor importancia del archipiélago como es el Acantilado de los Gigantes y todo el conjunto de Teno.

Finalmente añadamos las posibilidades que ofrece un litoral que cuenta aún con amplias zonas vacantes, por lo que conserva en mejor estado los valores marinos de la frágil frontera entre el mar y la tierra.

Se entiende que estas actividades constituyen un aspecto fundamental de la utilización de esta parte del territorio, que habrá que potenciar mediante las medidas que se consideren más adecuadas.

### **3.5. EL SISTEMA VIARIO**

Se accede a Varadero y, por ende, al Sector "Cueva del Polvo" desde la Carretera Insular TF-47, Armeñime - Puerto de Santiago, que enlaza a 17 kms. con la TF-1 Autopista del Sur, que conecta con el resto de la isla.

El área territorial Litoral del Suroeste se corresponde con el ámbito de la Isla que aún no cuenta aún con una vía rápida de conexión general, lo que se denomina el Anillo Insular, prolongación de la TF-1, actualmente en ejecución, sistema que se constituye como la previsión más demandada en relación con el sistema viario. Desde el planeamiento insular también se tiene prevista la construcción del Puerto y Centro de Servicios de Fonsalía, que significará una importante transformación del área en el futuro. Y como consecuencia de este nodo de transportes y comunicaciones, se está construyendo, a la vez, un ramal que desde dicho Anillo Insular enlaza con la Carretera TF-47 entre los kilómetros 13 y 14, es decir, a 3,5 kilómetros del Sector.

Las previsiones, en relación con el sistema viario, incluyen también ciertas modificaciones, cuyas definiciones se concretan en el ámbito del planeamiento general.

La vía de costa, la Carretera TF-47, Armeñime - Puerto de Santiago, se constituye como uno de los principales elementos de articulación del tramo litoral. Se proponen en el planeamiento general dos tipos de transformación para el futuro de esta vía: en primer lugar, la ampliación de su sección y la modificación de su diseño general; y en segundo lugar su enlace con la prolongación de la Rambla que es el eje de la ciudad turística

consolidada en el sur. En la actualidad esta carretera TF-47 está considerada como vía secundaria y se compone de dos carriles, uno en cada sentido, y con un ancho medio de 6,50 m., con apenas zonas de protección, y con arbolado en algunos tramos del trazado. Una de las principales cualidades de esta vía, es su adecuada integración en el entorno rural que atraviesa, tanto por sus dimensiones, como por la sencillez de su sección. Sin embargo, es evidente que el desarrollo que está sufriendo el área, al que se deben añadir las expectativas futuras, especialmente en relación con el nuevo Puerto de Fonsalía, se traducirán seguramente en un aumento del nivel de carga, para el que la vía no cuenta con las condiciones adecuadas.

La ampliación prevista aumenta la sección media a 16,00 m. con franjas de protección de 12,00 m. a ambos lados de la vía. Y además propone un diseño de la misma donde se incluye una mediana arbolada. Esta ampliación, a su paso por los núcleos de Playa San Juan y Alcalá, especialmente este último, cuyo crecimiento ya rebasa el trazado de la carretera actual, afectaría sin duda alguna a las edificaciones existentes.

La Rambla diseñada como continuación de la ciudad turística, tiene previsto su enlace desde Fañabé y Playa del Duque, hasta la Caleta de Adeje, tramo que está en fase avanzada de obras en la actualidad y que se prevé prolongar hasta enlazar con Bahía Príncipe, conectando después con el tramo ya existente de enlace entre este último y Callao Salvaje y prolongándose algo más, hasta enlazar con la carretera TF-47. Se trata de una vía urbana de amplia sección, 30 m., que combina el paseo peatonal con dos carriles de tráfico rodado en cada sentido.

Es importante señalar que el tramo de Rambla desde La Caleta hasta Bahía Príncipe atraviesa el borde superior del Sitio de Interés Científico de la Caleta en medio de un territorio accidentado y en sentido perpendicular a los sucesivos cauces de barranco que marcan el paisaje.

### **3.6. LAS PREVISIONES DE DESARROLLO URBANO**

Reuniendo el suelo urbano clasificado en los tres planes generales municipales de ordenación, así como el suelo urbanizable en sus distintas modalidades, y relacionando los índices más expresivos de las condiciones de cada sector, se puede evidenciar que el suelo urbano se corresponde con los núcleos existentes en la actualidad, aunque de algunos de sus parámetros se puede derivar el amplio porcentaje de suelo vacante y, por tanto, la capacidad de acogida de desarrollo futuro, ya incluida en el suelo así clasificado.

En total se prevé una población de 25.670 hab. y 34.061 plazas turísticas, sólo en el suelo clasificado como urbano. Si estas cifras se ponen en relación con la población que refleja el Padrón del 2004, se aprecia que implica un crecimiento del 57,80 % de la población y, en cuanto a las plazas turísticas totales en relación con las contabilizadas en la información del Plan Insular, año 2000, significa un incremento del 128 %.

En cuanto al Suelo Urbanizable Ordenado, en la actualidad parte del mismo está en fase de urbanización y/o edificación. En estas condiciones están los sectores La Caleta, Barranco de las Torres (Golf, Costa Adeje), Club de Campo (Golf Abama), La Jaquita, OP Santiago del Teide y OP San Francisco, que incluyen 17.328 plazas turísticas y 4.948 plazas residenciales adicionales.

Así mismo, el planeamiento general contiene otros suelos urbanizables ordenados o sin ordenar, localizados en la franja litoral, y que aún no han iniciado la ejecución de su urbanización o se encuentran en una fase preliminar de la misma, que son en el término municipal de Adeje, Puertito de Adeje, Rocabella, Hoya Grande S.A.U. y Hoya Grande III y en el término municipal de Guía de Isora, Villa Erques, Costa San Juan y Cueva del Polvo.



## 4. INFORMACIÓN AMBIENTAL

La Ley 14/2014, de 26 de diciembre, de Armonización y Simplificación en materia de Protección del territorio y de los Recursos Naturales, establece en su artículo 22.2 que "Serán objeto de una evaluación ambiental estratégica ordinaria en los términos reglamentariamente previstos los planes y sus revisiones o modificaciones salvo cuando deban someterse a una evaluación ambiental estratégica simplificada".

En el apartado 3 del mismo artículo establece que serán objeto de evaluación ambiental estratégica simplificada:

- a) Los planes que establezcan el uso de zonas de reducida superficie territorial.
- b) Los proyectos de actuación territorial de gran trascendencia territorial o estratégica.
- c) Los planes de ordenación pormenorizada del plan general de ordenación que se acomoden a la evaluación ambiental estratégica del plan básico municipal.
- d) Los planes parciales y los planes especiales cuando se constate en el informe de la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias que cumplen las determinaciones ambientales del plan general previamente sometido a evaluación ambiental estratégica. En caso de que el plan parcial o el plan especial no se ajusten, en todo o en parte, a tales determinaciones ambientales deberá someterse a evaluación ambiental estratégica ordinaria en aquello que proceda.

Entendiendo que el objeto y finalidad de la Modificación Puntual que se tramita encajaba en el supuesto c) anterior, pues sus determinaciones no suponen una variación fundamental de las estrategias, directrices y propuestas de la ordenación estructural del planeamiento superior aprobado, los cuales han sido sometidos a sus correspondientes evaluaciones ambientales estratégicas, se inició su tramitación ambiental mediante el procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada regulado en el artículo 26 y siguientes de la citada Ley de Armonización.

El documento de "Estudio Ambiental Estratégico de la Modificación Puntual del PGO de Guía de Isora en el Sector turístico "Cueva del Polvo" fue entregado en el Ayuntamiento para el inicio de la tramitación el 3 de junio de 2015, habiéndose producido el registro de entrada del oficio remitido por el Ayuntamiento a la Dirección General de Ordenación del Territorio el 17 de agosto de 2015, por el cual se solicitaba el inicio de la Evaluación

ambiental estratégica simplificada, e iniciado el preceptivo trámite de consultas el 22 de septiembre de 2015 por un plazo de 45 días hábiles.

No obstante, la COTMAC acordó, en su sesión celebrada el 10 de marzo de 2016, someter el documento al trámite de Evaluación Ambiental Estratégica Ordinaria, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 31.2.a) en relación con el artículo 6.1.a) de la citada Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental. En el mismo Acuerdo, y a fin de continuar con el procedimiento de evaluación ambiental estratégica, se formuló el Documento de Alcance que debía servir para la elaboración por parte del promotor del Estudio Ambiental Estratégico.

Como consecuencia de ello se adaptó el documento inicial, ajustándolo al contenido establecido en el anexo IV de la dicha Ley 21/2013 y al resultado de las consultas realizadas en el trámite establecido en su artículo 30, que han sido recogidas en el INFORME AMBIENTAL ESTRATÉGICO aprobado por la COTMAC, Órgano Ambiental competente, el 16 de marzo de 2016.

El documento se sometió a información pública y a consulta de las administraciones afectadas y de las personas interesadas por plazo de cuarenta y cinco días, junto a la propuesta inicial del Plan, saliendo publicada en el Boletín Oficial de la Provincia de Santa Cruz de Tenerife número 91 del viernes 29 de julio de 2016.

En la Ponencia Técnica del 23 de noviembre de 2016 se acordó informar el ESTUDIO AMBIENTAL ESTRATÉGICO de la Modificación Puntual del PGO, y la propia Modificación Puntual del PGO, ambos, en sentido CONDICIONADO, con fundamento en una serie de observaciones.

Como consecuencia de ello los documentos fueron adaptados según los condicionantes del Informe de la Ponencia técnica y entregados en el Ayuntamiento el 20 de enero y el 15 de mayo (con algunas modificaciones) de 2017, habiendo sido llevados a Pleno del Ayuntamiento del 25 de mayo de 2017, en el que se acordó:

- a) Aprobar la propuesta final del documento de Modificación Puntual;
- b) Remitir a la COTMAC, en su condición de órgano ambiental, la propuesta final del documento de Modificación Puntual, junto con el Estudio Ambiental Estratégico, al objeto del análisis técnico del expediente y la formulación de la declaración ambiental estratégica;

- c) Someter la propuesta final del documento de Modificación Puntual, junto con el Estudio Ambiental Estratégico, a los informes sectoriales preceptivos con carácter previo a su aprobación; y
- d) Ratificar el convenio urbanístico entre el Ayuntamiento y la entidad mercantil PRIMPARES S.L.

Tras la entrada en vigor de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias (LSC), dado que el presente Documento se corresponde con una modificación de la ordenación pormenorizada del PGO de un municipio de menos de 100.000 habitantes, la competencia es del órgano municipal, razonamientos jurídicos que motivaron este pronunciamiento de la COTMAC, en fecha 21 de noviembre de 2017. No obstante, de acuerdo con dicha Ley, el Ayuntamiento puede encomendar esa tarea al órgano ambiental autonómico o al órgano ambiental insular, previo convenio que debe tramitarse de conformidad con su normativa reguladora.

En su virtud, el Ayuntamiento de Guía de Isora solicitó la celebración del oportuno convenio con la Dirección General del Territorio del Gobierno de Canarias en fecha 26 de diciembre de 2017; y tras la tramitación oportuna, tuvo lugar su formalización en fecha 9 de abril de 2018. A la Dirección General del Territorio del Gobierno de Canarias

En la COTMAC del 6 de julio de 2018 se acordó emitir la DECLARACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA de la Modificación Puntual del PGO en el sector Cueva del Polvo.





## **5. INFORMACIÓN SOBRE EL PLANEAMIENTO SUPERIOR VIGENTE**

### **5.1. DETERMINACIONES DE LAS DIRECTRICES DE ORDENACIÓN DEL TURISMO (DOT)**

#### **5.1.1. Aspectos generales**

Las Directrices de Ordenación General (DOG) y su memoria contenidas en el anexo de la Ley 19/2003, de 14 de abril, quedaron derogadas, continuando en vigor las Directrices de Ordenación del Turismo, en virtud de la Disposición Derogatoria Única de la LSC.

Junto con las DOG, la Ley 19/2003 aprobó conjuntamente las Directrices de Ordenación del Turismo (DOT), por constituir un instrumento indispensable para garantizar la eficacia de las primeras, dada la trascendencia del sector turístico en el territorio y la economía canaria.

El documento de las DOT se compone de Memoria y Normativa, siendo en ésta donde se contienen Directrices a cumplimentar por los instrumentos de planeamiento, identificando el efecto jurídico de cada una de ellas con las siglas NAD (Normas de aplicación Directa), ND (Normas Directivas) o R (Recomendación).

Las Directrices, en su mayor parte, están concebidas para su desarrollo a través de los Planes Insulares de Ordenación, Planes Territoriales y Planes Generales de Ordenación, por lo que sólo algunas disposiciones se consideran de aplicación directa a la ordenación pormenorizada del planeamiento parcial.

Actualmente está vigente el PGO de Guía de Isora, Adaptación Plena al TRLOTENC y a las DOG y DOT, aprobado definitivamente, que entró en vigor a los 15 días de la publicación de su normativa en el BOP nº 130, de 1 de julio de 2010.

Un aspecto de especial incidencia en los contenidos normativos que debe abordar el presente documento es el referente a las cuestiones que han sido remitidas a Ordenanzas municipales. En tal sentido, se debe atender a lo que establece la legislación canaria respecto al contenido de las OMEU (artículo 153 de la LSC).

A fin de simplificar la referencia a las DOT que tienen una incidencia directa en el planeamiento de desarrollo y, específicamente, en el presente documento, se incluye a continuación un esquema descriptivo, a título de ejemplo, y meramente enunciativo,

donde se señala el número de la Directriz, su alcance normativo y un resumen de su contenido.

### **5.1.2. Sobre las Directrices de Ordenación del Turismo de Canarias (DOT)**

Se considera de interés atender a lo establecido en la primera de las directrices (NAD) de este instrumento sectorial de ordenación del turismo, subrayando cuando dice:

*“Las Directrices de Ordenación del Turismo tienen por objeto inducir el cambio de los modos de producción y gestión de la oferta turística hacia un modelo de desarrollo turístico diversificado, diferenciado, competitivo y sostenible, que cubra las necesidades actuales de los turistas y de la sociedad canaria, protegiendo y mejorando las perspectivas de futuro, y que proyecte una imagen de integración de la gestión de todos los recursos, de modo que queden cubiertas las necesidades económicas, sociales y estéticas, manteniendo al mismo tiempo la identidad cultural, el paisaje, los procesos ecológicos esenciales, la diversidad biológica y los sistemas vivos.”*

También es interesante citar el tercero de los criterios básicos establecidos en la Directriz 3, con relación a la elaboración del propio documento:

*“c) La primacía de la calidad sobre el crecimiento cuantitativo y la orientación de la actividad turística hacia los sectores más rentables, que comporten el incremento de la productividad por gasto, especialización y duración de la estancia, así como la creación de una oferta multitemática diversa y amplia.”*

En el mismo sentido, cabe mencionar de formas genérica al contenido de las Directrices 6 y 7, sobre los principios y la definición del modelo, que abren el Capítulo II dedicado al Modelo turístico. Dentro de este mismo capítulo, debe destacarse la incidencia de las Directrices 11, 12, 13, 14, 15 y 17, que respectivamente tratan la ordenación urbanística, la ordenación del uso residencial en zonas turísticas, la ordenación del uso alojativo, el Equipamiento turístico complementario, otras condiciones de calidad del espacio turístico.

Por su parte, el capítulo IV de las DOT se dedica a establecer las condiciones del crecimiento y ha sido desarrollado en esta Isla por el PIOT, del que se ocupa uno de los apartados de esta Memoria.

## **5.2. DETERMINACIONES DEL PLAN TERRITORIAL ESPECIAL DE ORDENACIÓN DEL TURISMO INSULAR DE TENERIFE (PTOTT)**

Con las Directrices de Ordenación del Turismo de Canarias (DOT) se creó la figura del

Plan Territorial Especial de Ordenación Turística Insular, como instrumento con capacidad para ordenar la actividad turística en la Isla correspondiente, y limitar los ritmos de crecimiento de la oferta alojativa, incluso estableciendo las determinaciones relativas a la ordenación territorial, a la clasificación del suelo y a las condiciones urbanísticas de carácter general. El Plan Territorial Especial de Ordenación Turística Insular de Tenerife (PTOTT), fue aprobado definitivamente de forma parcial por acuerdo de la COTMAC adoptado en sesión celebrada el 6 de abril de 2005 (BOC nº 168, de 26 de agosto de 2005).

Entre sus determinaciones contempla la definición de las áreas turísticas, determinando el Sector de suelo urbanizable "Cueva del Polvo", en Guía de Isora, como área de desarrollo de ensanche y con destino turístico (Cueva del Polvo 10), dentro de la zona turística Puerto de Santiago.

La Normativa del PTOTT incide en la formulación del presente documento en varios aspectos fundamentales, aunque en la mayor parte de los asuntos se trata de disposiciones con carácter de Recomendación.

En el capítulo 2 se contienen las Disposiciones Normativas Básicas, presentadas en tres apartados: el primero sobre la Identificación de las zonas turísticas, el segundo sobre la regulación de los usos en las zonas turísticas y el tercero dedicado a la ordenación edificatoria. Los artículos incluidos en estos dos apartados sobre usos y edificación, pese a tener en su mayor parte el carácter de Recomendación, vienen a marcar una serie de pautas que han de considerarse en la formulación del presente documento.

También debe atenderse, dentro del capítulo 3, al apartado 3.3 sobre Complejos turísticos, aunque es en el apartado 4-R del artículo 4.2.1 del capítulo 4 donde se establecen las condiciones que deben cumplir los elementos de oferta complementaria que se han de combinar con la oferta alojativa para formar el Complejo.

El siguiente apartado de este capítulo, es decir, el apartado 4.3, se dedica a la ordenación del uso residencial, teniendo especial importancia todo lo concerniente a las limitaciones de dicho uso en las zonas turísticas (artículo 4.3.1) y las condiciones de compatibilidad (artículo 4.3.2).

El apartado 4.4 es el que regula los Criterios de ordenación edificatoria, siendo de especial importancia para este documento las Recomendaciones contenidas en los artículos 4.4.2, 4.4.3, 4.4.4 y 4.4.5, que tratan respectivamente sobre Adaptación topográfica, superficie edificable normativa, tratamiento de los espacios libres de parcela



PLAN TERRITORIAL ESPECIAL DE ORDENACIÓN TURÍSTICA INSULAR DE TENERIFE

<b>AMBITO PARTICULAR:</b>	Cueva del Polvo 10
<b>Zona Turística:</b>	PUERTO DE SANTIAGO
<b>Tipo de área:</b>	ÁREA EN DESARROLLO DE ENSANCHE
<b>Destino:</b>	TURÍSTICA

**ADMISIBILIDAD DE USOS PRIVADOS:**

**Uso Principal:**

Turístico (Art. PTOTT)

*Categoría:* Complejos turísticos.

**Uso Secundario:**

Turístico (Art. PTOTT)

*Categoría:* Establecimientos turísticos recreativos.

Residencial (Art. PTOTT)

*Categoría:* Primera.

**Uso Compatible:**

Recreativo (Art. 2.2.5 PTOTT)

*Categoría:* Esparcimiento en espacios edificados nivel 2 y 3.  
Esparcimiento en complejo recreativo.

Terciario (Art. 2.2.10 PTOTT)

*Categoría:* Oficinas nivel 1.  
Comercio minorista nivel 1, 2 y 6.  
Hostelería nivel 1, 2, 3 y 4.

**Usos Prohibidos:**

Turístico (Art. PTOTT)

*Categoría:* Establecimientos de turismo rural.

Residencial (Art. 4.3.2.1 PTOTT)

*Categoría:* Segunda y tercera.

**Otras condiciones relativas a los usos:**

La compatibilidad de los usos residenciales estará limitada por una capacidad teórica turística mínima del 90% de la capacidad teórica total (Art. 5.1.1.4 PTOTT)

**CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO:** No serán superiores a las definidas por el planeamiento urbanístico vigente para el conjunto del área o en su caso, del ámbito o sector de planeamiento urbanístico que lo desarrolle.

y calidad ambiental de la edificación.

Por último, debe citarse de forma específica el apartado 5.8 que contiene las determinaciones sobre la Zona Turística de Puerto de Santiago, y en concreto el Ámbito particular "Cueva del Polvo 10", cuya ficha se reproduce a continuación.

### 5.3. DETERMINACIONES DEL PLAN DE MODERNIZACIÓN, MEJORA E INCREMENTO DE LA COMPETITIVIDAD DE PUERTO SANTIAGO (PMM)

El Sector "Cueva del Polvo" está incluido en el ámbito del Plan de Modernización, Mejora e Incremento de la Competitividad de Puerto Santiago (municipios de Santiago del Teide

y Guía de Isora, Tenerife (PMM), debiéndose tener al respecto las siguientes consideraciones que atañen directa o indirectamente al Sector:

a) Régimen de usos:

En el apartado 2.2.3.1 de su Memoria el PMM describe las determinaciones del PTOTT sobre el Sector, diciendo que en la zona turística de Puerto Santiago establece diez ámbitos de ordenación, siendo éste el número 10 "Cueva del Polvo". Entre otras descripciones menciona que se trata de un área de desarrollo en ensanche, con destino turístico pudiendo tener como uso secundario el residencial y como usos compatibles, el recreativo y el terciario.

Por otro lado, en la tabla del apartado 8.16 de la Memoria (pag. 223) se relaciona la totalidad de las parcelas incluidas en el ámbito de actuación del PMM, recogiendo un código para cada parcela, que se identifican en los planos O-5a y O-5b "Codificación parcelaria para la comparativa de los parámetros urbanísticos", el uso que se le asigna a cada una desde el planeamiento vigente y el uso que se le asigna desde el PMM. En concreto, al Sector se le asigna el código GI-014 en el plano O5b, y en la tabla se mantiene el mismo "uso" el genérico de "Urbanizable turístico" entre el planeamiento (PGO) y el PMM, diferenciándose del propio uso turístico, que se les asigna a parcelas urbanas concretas.

En el apartado 1 del artículo 6 "Régimen de los usos" de la Normativa se determina que la aplicación del régimen se establece *"respecto a los usos de espacios libres públicos, terciarios, turísticos y de infraestructuras, manteniéndose para el resto de "usos" los regulados en el planeamiento municipal vigente"*.

b) Intervenciones en el espacio público:

En el artículo 21 "Actuaciones públicas" de la Normativa se relacionan en la tabla que adjunta las actuaciones de iniciativa pública, destacando que las determinaciones que se recogen son de carácter indicativo y se delimitan en el plano O-03.1 "Intervenciones en espacio público". En este plano se detectan tres actuaciones situadas junto al Sector, que atañen a los Sistemas de Estructura Viaria, de Miradores y de Zona Costera, que son respectivamente:

EV-13. Adecuación Paseo Perenquén

MI-04. Mirador El Perenquén

## ZC-06. Acondicionamiento Camino Punta Blanca

En capítulo 1 "Intervenciones Espacio Público" del Anexo de la Normativa se relacionan las intervenciones previstas por el PMM sobre el espacio público y se especifican en las fichas correspondientes los criterios de intervención y de diseño, así como las medidas sectoriales que les son de aplicación, que como ya se mencionó anteriormente, la priorización y las determinaciones que se recogen son de carácter indicativo.

### 5.4. DETERMINACIONES DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN

#### 5.4.1. Determinaciones del PGO sobre el Sector

En el apartado 2.2 "Situación urbanística" de esta Memoria se detallan las determinaciones específicas que el PGO aplica sobre el terreno, del que es objeto esta Modificación Puntual.

Complementariamente, el PGO establece una serie de consideraciones sobre las áreas turísticas y el propio Sector, que se exponen a continuación.

#### 5.4.2. Principios y objetivos generales para las áreas turísticas o residenciales turísticas

El PGO, al establecer los principios y objetivos generales para las áreas Turísticas o Residenciales turísticas, remite a los objetivos establecidos por el PTOTT, apartado 3.3B de la Memoria de Ordenación Estructural, que son:

- *"Identificación del espacio turístico conforme al modelo territorial del PIOT. La fijación de límites responsables de crecimiento turístico y de expansión de la urbanización turística y la ocupación de este espacio 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 de equipamientos complementarios vinculados a la actividad turística.*
- *En cuanto a 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."*

#### **5.4.3. El desarrollo turístico en el modelo de ordenación estructural**

El PGO recoge en el apartado 5.4 de su Memoria de Ordenación Estructural el planteamiento general sobre el desarrollo turístico en el modelo de ordenación estructural, que es literalmente el siguiente:

*"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 necesaria la inclusión de sus determinaciones y previsiones en relación al uso turístico en el planeamiento general.*

*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, 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."*

#### **5.4.4. Condiciones urbanísticas para la ordenación del Sector "Cueva del Polvo"**

El PTOTT incluye este suelo como área en desarrollo de ensanche con destino turístico y

el PGO mantiene la clasificación como Sector de suelo urbanizable no ordenado turístico, estableciendo las condiciones urbanísticas en su ficha del Fichero Urbanístico, que se reproduce en el apartado 2.2 anterior.

#### **5.4.5. Dotaciones públicas y equipamiento privado**

El sistema de dotaciones públicas y equipamientos privados previstos en el PGO pretenden alcanzar un estándar adecuado de tales instalaciones y espacios y una distribución territorial equilibrada, que implementen el modelo de ordenación estructural. Las dotaciones y espacios libres públicos existentes en Varadero se deben complementar con todos los de nueva creación.

La ficha establece que las dotaciones públicas del Sector estarán destinadas sólo a espacios libres públicos, estableciendo para ellos y para el equipamiento privado unas superficies que derivan de la proporción que señala el artículo 138.B de la LSC:

*"En el suelo turístico: 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."*

En cuanto a espacios libres el PGO prevé para el municipio ocho nuevos parques urbanos, y tres plazas; en cuanto a dotaciones, a los cuatro centros docentes ya existentes se añaden tres más, así como cinco dotaciones deportivas y una dotación sanitaria.