





1. MEMORIA INFORMATIVA

0. ANTECEDENTES DEL MARCO NORMATIVO Y VIGENTE

1. JUSTIFICACIÓN DE LA FORMULACIÓN DEL PLAN PARCIAL

2. PLANEAMIENTO VIGENTE CON ANTERIORIDAD Y MARCO LEGAL URBANÍSTICO

2.1. Determinaciones de la Ley 19/2003 de Directrices de Ordenación General y del Turismo de Canarias

2.2. Determinaciones del Plan Insular de Ordenación de Tenerife (PIOT)

2.3. Determinaciones del Plan Territorial Especial de Ordenación Turística Insular de Tenerife (PTOTT)

2.4. Determinaciones del Plan Territorial Especial de Ordenación del Paisaje de Tenerife (PTEOPT)

2.5. Determinaciones del Plan General (Adaptación Básica al TRLOTENC)

2.6. Determinaciones del Plan General (Adaptación Plena al TRLOTENC y a la Ley 19/2003)

2.7. Determinaciones de la Ley 4/2017, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias

2.8. Determinaciones del Decreto 181/2018, de 26 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento de Canarias

2.9. Plan Parcial Maguenes (presentado en septiembre de 2013)

2.10. Plan Parcial Maguenes (presentado en julio de 2016)

3. SITUACIÓN EN EL TERRITORIO

3.1. Situación y superficie

3.2. Delimitación del sector

3.3. Relación con el resto del municipio

4. CARACTERÍSTICAS NATURALES DEL TERRITORIO

4.1. Características ecológicas

4.2. Características climáticas

4.3. Características geológicas

4.4. Características geomorfológicas

4.5. Características edáficas

4.6. Características hidrogeológicas

4.7. Características biológicas: flora y vegetación

4.8. Características biológicas: fauna

5. IDENTIFICACIÓN DE ZONAS CON RELACIÓN A LOS USOS EXISTENTES

6. ZONAS DE ASENTAMIENTO DE LA POBLACIÓN Y SOCIOECONÓMICA

6.1. Población

6.2. Paro y niveles de instrucción

7. DESCRIPCIÓN DE ZONAS AFECTADAS POR LA LEGISLACIÓN SECTORIAL

7.1. Espacios Naturales Protegidos

7.2. Carretera Insular TF-465

8. IDENTIFICACIÓN DEL PATRIMONIO HISTÓRICO ARTÍSTICO

7.1. Introducción a los recursos patrimoniales del sector

7.2. Inventario patrimonial resultado de la prospección

9. IDENTIFICACIÓN DE LAS EDIFICACIONES, CONSTRUCCIONES O INFRAESTRUCTURAS Y VEGETACIÓN EXISTENTES

10. SISTEMAS GENERALES Y DOTACIONES EXISTENTES

11. ANÁLISIS DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA

12. INFORMACIÓN CATASTRAL Y REGISTRAL

12.1. Identificación del propietario y promotor

12.2. Descripción registral y catastral de las fincas

12.3. Relación de propietarios colindantes al sector

2. PLANOS DE INFORMACIÓN

I.1. Situación

I.2. Situación ortofoto

I.3. Topográfico

I.4. Hipsométrico

I.5. Clinométrico

I.6. Estado actual y usos existentes

I.7. Información urbanística. Clasificación y categorización del suelo

I.8. Geología

I.9. Hidrología

I.9.1. Hidrología. Clasificación cauces

I.9.2. Hidrología. Cuencas general

I.10. Vegetación

I.10.1. Vegetación

I.10.2. Presencia de *Echium triste ssp. nivariense*

I.11. Edafología

I.12. Red Natura 2000 y Espacios Naturales Protegidos

I.12.1. Red Natura 2000 y Espacios Naturales Protegidos

I.12.2. Zonificación Espacio Natural Protegido Barranco de Erques

I.13. Distribución de bienes etnográficos y yacimientos arqueológicos

I.13.1. Distribución de bienes etnográficos

I.13.2. Distribución de yacimientos arqueológicos

I.14. Impactos ambientales existentes

I.15. Áreas y elementos de interés

I.15.1. Áreas y elementos de interés. Diagnóstico ambiental.

I.15.2. Áreas de interés y espacios a regenerar. Ordenación

3. ANEXOS

1. Estudios realizados previos a la ordenación

2. Publicación en el B.O.C. de la Declaración de Proyecto de Interés Estratégico

3. Convenio Urbanístico entre el Ayuntamiento y la Compañía Chasogo, SA del sector Maguenes, suscrito en abril de 2000

4. Informe sobre patrimonio histórico-artístico

1. MEMORIA DE INFORMACIÓN

0. ANTECEDENTES DEL MARCO NORMATIVO Y VIGENTE

Mediante escrito de fecha 26 de julio de 2016 la entidad mercantil INVERSIONES TURISTICAS CASAS BELLAS, S.L., presentó ante el Ayuntamiento de Guía de Isora el documento (borrador) de Plan Parcial MAGUENES y el documento inicial estratégico, del cual la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente, en sesión ordinaria celebrada el 28 de diciembre de 2016, adoptó entre otros, formular el documento de alcance del plan parcial del sector Maguenes (Exp. 2016/11386), a los efectos de la elaboración del estudio ambiental estratégico. Que la tramitación ambiental fue elaborada sobre la base de lo previsto en la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental (art.18) y la Ley 14/2014, de 26 de diciembre, de Armonización y Simplificación en materia de Protección del Territorio y de los Recursos Naturales (art.25). El documento (borrador) de plan parcial fue elaborado en cumplimiento de lo previsto en el Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, aprobado por Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de mayo y el Reglamento del Planeamiento Urbanístico Estatal aprobado mediante Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio, ante la ausencia de regulación específica en el marco de la Comunidad Autónoma Canaria.

Con la entrada en vigor de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias, en fecha de 1 septiembre 2017, queda derogada la Ley 14/2014, de 26 de diciembre, de Armonización y Simplificación en materia de Protección del Territorio y de los Recursos Naturales y el Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, aprobado por Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de mayo.

Pues bien, sobre la base del documento de alcance del estudio ambiental estratégico y los informes sectoriales de la consulta institucional, mi representada ha procedido a elaborar el **estudio ambiental estratégico**, en el que se identifican, describen y evalúan los posibles efectos significativos en el medio ambiente de la aplicación del plan, así como unas alternativas razonables técnica y ambientalmente viables, que tiene en cuenta los objetivos y el ámbito de aplicación geográfico del plan, siguiendo lo previsto en el nuevo marco legal de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias y la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental a la cual remite la primera para su obligado cumplimiento, sin perjuicio de

que esa administración deba conservar los trámites y actuaciones ya efectuados sin necesidad de convalidación o ratificación alguna, tal y como se dispone en la **Disposición Transitoria Séptima** Evaluación ambiental de instrumentos de ordenación en trámite, de la citada Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias.

En lo que respecta al **documento de Plan Parcial**, se ha procedido a adaptar a la nueva Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias y al Reglamento de Planeamiento de Canarias, aprobado mediante Decreto 181/2018, de 26 de diciembre, conservándose los actos y trámites realizados bajo el marco derogado, de conformidad con lo expuesto en la **Disposición Transitoria Sexta** Instrumentos de ordenación en trámite recogida en la citada Ley 4/2017, de 13 de julio.

Con lo expuesto, el marco legal de aplicación al estudio ambiental estratégico y documento de plan parcial corresponde con la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias y el Reglamento de Planeamiento de Canarias, aprobado mediante Decreto 181/2018, de 26 de diciembre, la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental, y en lo que no esté previsto en el Reglamento canario, y de manera subsidiaria, el Reglamento del Planeamiento Urbanístico Estatal aprobado mediante Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio.

1. JUSTIFICACIÓN DE LA FORMULACIÓN DEL PLAN PARCIAL

La Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias, en el artículo 41 “Derechos de las personas propietarias de suelo urbanizable no ordenado” y artículo 145 “Planes parciales de ordenación”, establece que cuando se trate de un sector que no cuente con ordenación pormenorizada completa (suelo urbanizable no ordenado), y que por tanto esté sujeto a la aprobación del instrumento de planeamiento de desarrollo, requerirá la presenta del correspondiente Plan Parcial de Ordenación, el cual deberá someterse al procedimiento de evaluación ambiental de planes, en los términos contemplados en la legislación básica estatal y en la presente ley canaria. (Artículo 86 “Evaluación Ambiental Estratégica”).

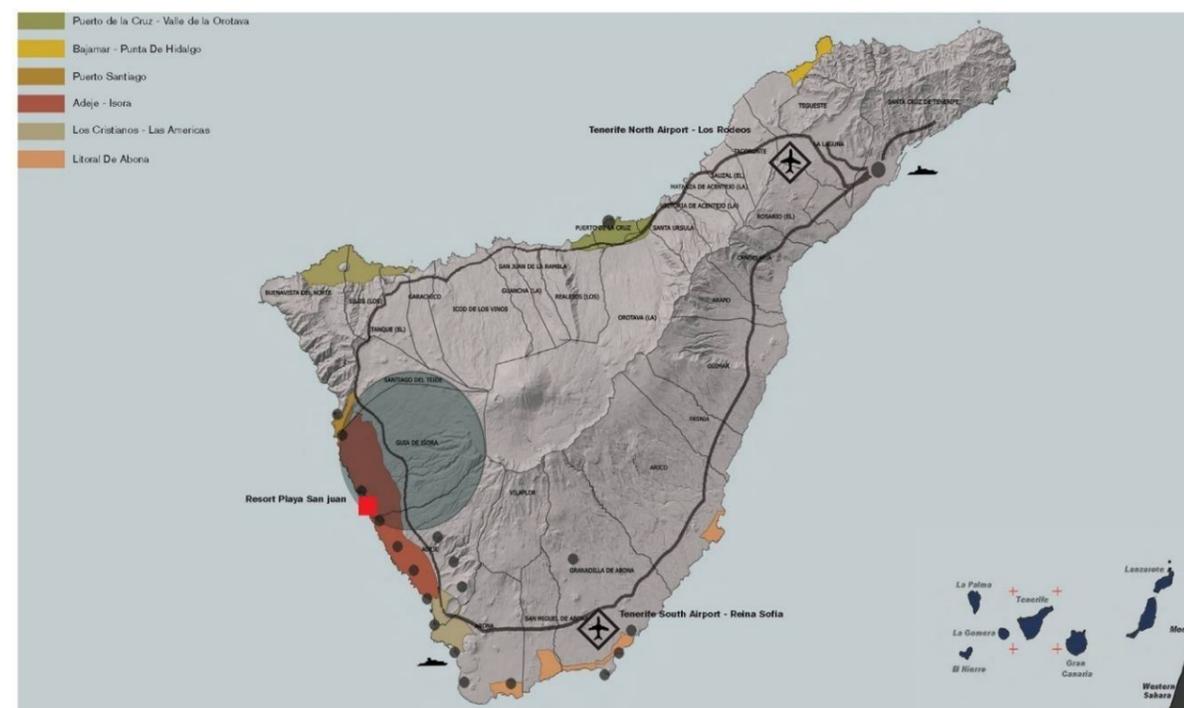
El presente Plan Parcial Maguenes se redacta en desarrollo del Plan General de Ordenación (Adaptación a las antiguas Directrices de Ordenación General y las Directrices de Ordenación del Turismo) y de sus determinaciones para el sector de Suelo Urbanizable Sectorizado No Ordenado Maguenes de Uso Turístico, ubicado en el Término Municipal de Guía de Isora. Se ha redactado de acuerdo con los preceptos aplicables de la legislación urbanística vigente, así como los contenidos de los Reglamentos que de manera subsidiaria aplican en lo que contravenga lo dispuesto en el marco legal. En particular se atiende la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias.

El presente Plan Parcial define y desarrolla la ordenación del sector de Uso Turístico Maguenes dentro del Área de Referencia Turística del Suroeste de Tenerife del “Plan Insular de Ordenación de Tenerife” (PIOT) y correspondiendo al Ámbito Particular 28 “Los Maguenes” dentro de la Zona Turística Adeje-Isora del “Plan Territorial de Ordenación Turística Insular de Tenerife” (PTOTT).

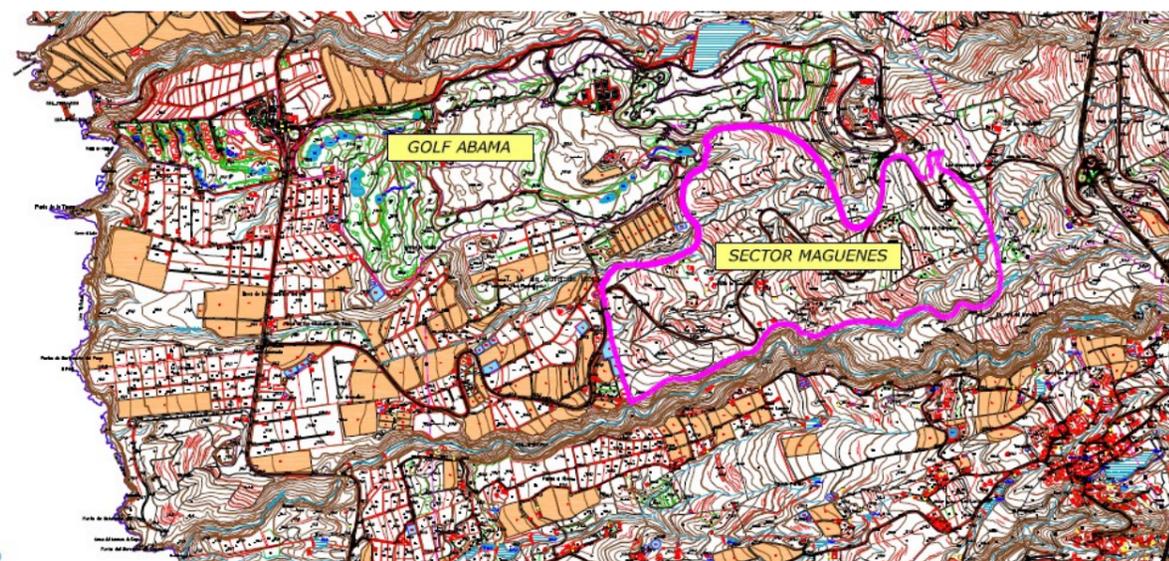
La Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias (LSENPC), establece en el artículo 209 “Necesidad de contar con ordenación pormenorizada con carácter previo”, la necesidad de que sea aprobado el correspondiente plan parcial en un procedimiento diferente al de establecimiento y adjudicación del sistema. Si bien, contempla, como excepcional que el promotor pueda solicitar, a su riesgo y ventura, la tramitación simultánea de la ordenación pormenorizada y el establecimiento y adjudicación del sistema.

Pues bien, en el presente caso, se procede a presentar el correspondiente plan parcial que desarrolla de manera pormenorizada el Sector Maguenes, junto con el documento de evaluación ambiental estratégica, sin perjuicio de que en cualquier momento posterior, el promotor decida

presentar el escrito para el inicio del procedimiento para el establecimiento y adjudicación del sistema privado mediante el que realizar la gestión urbanística del ámbito urbanístico.



Localización del ámbito de estudio



Localización del sector Maguenes.

2. PLANEAMIENTO VIGENTE CON ANTERIORIDAD Y MARCO LEGAL URBANÍSTICO

2.1. DETERMINACIONES DE LA LEY 19/2003 DE DIRECTRICES DE ORDENACIÓN GENERAL Y DEL TURISMO DE CANARIAS

La Sociedad "INVERSIONES TURÍSTICAS CASAS BELLAS, S.L.", es propietaria de un terreno situado en el Suroeste de la Isla de Tenerife, en el Término Municipal de Guía de Isora, en el sector denominado Maguenes, clasificado como **SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO NO ORDENADO** de uso **TURÍSTICO** por el Plan General. En él se pretende proyectar un Complejo Turístico, bajo la propiedad, gestión y explotación única de la Sociedad, como un desarrollo turístico singular vinculado a un Campo de Golf de 18 hoyos.

El presente documento de Plan Parcial Maguenes ha tomado en cuenta las Directrices de Ordenación General y las Directrices de Ordenación del Turismo, establecidas en la Ley 19/2003, de 14 de abril, por la que se aprueban las Directrices de Ordenación General y las Directrices de Ordenación del Turismo de Canarias, aunque sólo estén en vigor las Directrices de Ordenación del Turismo, de conformidad con la Disposición derogatoria Única de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias.

Por otra parte, la antigua Ley 19/2003, de 14 de abril contiene las Directrices a cumplimentar por los instrumentos de planeamiento, identificando el efecto jurídico y grado de vinculación de cada una de ellas con las siglas NAD (Normas de aplicación Directa, que serán de inmediato y obligado cumplimiento por las Administraciones y los particulares), ND (Normas Directivas, de obligado cumplimiento por la Administración y los particulares, cuya aplicación requiere su previo desarrollo por el pertinente instrumento de ordenación de los recursos naturales, territorial o urbanística o, en su caso, disposición administrativa) o R (Recomendación, que tendrán carácter orientativo para las Administraciones y los particulares y que cuando no sean asumidas deberán ser objeto de expresa justificación).

Sin embargo la nueva Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias determina las directrices de ordenación tenga alcance de determinaciones de aplicación directa, sin perjuicio de la posibilidad de su desarrollo por otros instrumentos de ordenación.

A continuación se expondrá un resumen de las Directrices de mayor incidencia en el presente Plan Parcial. **Todo ello y sin perjuicio de que la nueva Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias, haya derogado expresamente las Directrices de Ordenación General.**

NORMATIVA DE LAS DIRECTRICES DE ORDENACIÓN GENERAL DE CANARIAS

Directriz 5. Aplicación y desarrollo. (NAD)

"1. El desarrollo y aplicación de las presentes Directrices se llevará a cabo mediante el cumplimiento de sus determinaciones de directa aplicación y la elaboración de Directrices de Ordenación sectoriales, Planes Insulares de Ordenación, Planes y Normas de Espacios Naturales Protegidos, Planes Territoriales Parciales y Especiales, Planes Generales de Ordenación, restantes figuras del planeamiento urbanístico y otras disposiciones generales.

(...)"

Directriz 7. Principios de intervención. (NAD)

"1. Las intervenciones, tanto públicas como privadas, que se lleven a cabo en el archipiélago canario preservarán y cuidarán de sus valores naturales y la calidad de sus recursos, de modo que permitan su uso y disfrute responsable por las generaciones presentes sin mermar la capacidad de las futuras generaciones.

(...)"

Directriz 28. Criterios de ordenación territorial y urbanística. (ND)

"1. Los Planes insulares de Ordenación y el planeamiento urbanístico acompañarán la generación de suelo para uso residencial y turístico y la autorización de la edificación a la disponibilidad de recursos de agua suficientes para los nuevos desarrollos y a la viabilidad de la inserción de sus redes de abastecimiento en los sistemas preexistentes. (Recomendación según Ley 14/2014, 26 diciembre, de Armonización y Simplificación en materia de Protección del Territorio y de los Recursos Naturales).

2. Los nuevos desarrollos urbanísticos deberán asegurar su conexión con las redes de saneamiento y las instalaciones de tratamiento existentes, y la efectiva capacidad para su tratamiento." (Recomendación según Ley 14/2014, 26 diciembre, de Armonización y Simplificación en materia de Protección del Territorio y de los Recursos Naturales).

Esta directriz paso de tener el carácter de norma directiva a poseer el carácter de recomendación, conforme dispone la disposición adicional sexta de Ley 14/2014, 26 diciembre, de Armonización y Simplificación en materia de Protección del Territorio y de los Recursos Naturales, derogada mediante la Disposición derogatoria Única de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias.

Directriz 31. Depuración, reutilización y vertido.

- “1. (NAD) Las administraciones canarias desplegarán los recursos necesarios para que todos los núcleos urbanos cuenten con redes de saneamiento y éstas se hallen conectadas con los sistemas que transportan las aguas a las depuradoras, en los plazos marcados por el Plan de Saneamiento, Depuración y Reutilización.
2. (NAD) Destinarán igualmente los recursos precisos para que, en los plazos máximos señalados en el Plan de Saneamiento, Depuración y Reutilización, estén construidas y operativas las instalaciones de depuración de las aguas residuales que aseguren el adecuado tratamiento a todas las aguas procedentes de los núcleos urbanos de las islas.
3. (R) Para facilitar una correcta gestión de los colectores principales y de las plantas depuradoras, las administraciones canarias fomentarán su implantación en sistemas mancomunados, cuando ello sea posible.
4. (NAD) Las administraciones públicas adoptarán medidas de fomento de la reutilización de las aguas, y entre ellas:
- Promover la construcción de redes separativas de saneamiento en las áreas urbanas, para la captación y reutilización de pluviales.
 - Promover, en el medio rural, la depuración y reutilización descentralizada de agua y biomasa a través de sistemas naturales.
 - Fomentar sistemas para la reutilización doméstica de las aguas grises.

Directriz 38. Intervenciones en materia energética.

1. (NAD) Los diferentes departamentos de la Administración Pública de la Comunidad Autónoma, los cabildos y los ayuntamientos diseñarán anualmente intervenciones para el ahorro energético y la incorporación de nuevas energías renovables en sus actividades e instalaciones. Estas intervenciones deberán mantener una especial presencia en sus centros educativos y en los edificios que se destinen a la atención al público.
2. (ND) El programa de I + D de Canarias destinado a la investigación de las energías renovables prestará una atención especial al desarrollo de la energía eólica y a aplicaciones especialmente innovadoras, tales como los aprovechamientos hidroeólicos o el recurso a las potencialidades de la energía solar, geotérmica, de las olas o de las mareas.
3. (NAD) Los futuros desarrollos de suelo para actividades productivas y, en especial, aquellos destinados para las implantaciones consideradas como estratégicas, señalados ambos en los Planes Insulares de Ordenación, incluirán entre los elementos propios de su urbanización las redes de distribución de gas.
4. (R) El Gobierno de Canarias impulsará, desde sus acciones de fomento económico, las iniciativas empresariales e institucionales que orienten sus productos a la fabricación de bienes o a la prestación de servicios asociados a la difusión de las energías renovables, tales como la producción de colectores

y sistemas solares térmicos, el aprovechamiento energético de la biomasa o la valorización energética de los residuos.

5. (R) Las intervenciones del Gobierno de Canarias fomentarán la urbanización y la construcción bioclimática, inicialmente mediante operaciones piloto y, en atención a los resultados obtenidos, con la introducción de los aspectos probados más relevantes en los pliegos que sirven de base a las edificaciones que promueve y en cualquier medida de financiación para el fomento de la promoción de viviendas.
6. (R) La Administración Pública de la Comunidad Autónoma facilitará a los productores de energías renovables su acometida a la red de distribución eléctrica, para su comercialización.

Directriz 42. Criterios para la recogida de residuos urbanos.

4. (ND) El planeamiento de desarrollo deberá prever los espacios y lugares adecuados para la ubicación de los contenedores de residuos, de manera que se asegure su implantación y se facilite la accesibilidad a los usuarios.

Directriz 48. Modelo territorial básico. (NAD)

1. Las presentes Directrices tienen entre sus fines el establecer estrategias de acción territorial para la definición del modelo territorial básico de Canarias, cuyas líneas fundamentales se contienen en los artículos 3 y 5 del Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias, que establecen los criterios y los fines para la actuación de los poderes públicos.
2. En este sentido, las presentes Directrices hacen suya y persiguen aplicar y hacer aplicar en el archipiélago canario, de acuerdo con sus características, la Estrategia Territorial Europea, por lo que las intervenciones tanto públicas como privadas, que se lleven a cabo en el archipiélago canario, deberán contribuir a la implantación de un modelo territorial integrado y sostenible, cuyos rasgos fundamentales son:
- La configuración de un territorio equilibrado, organizado en un conjunto de centralidades escalonadas que permitan el acceso de los ciudadanos a unos servicios eficientes y una mejor calidad de vida, la consolidación de unas ciudades más dinámicas, el desarrollo endógeno de las áreas rurales y una mejor y más diferenciada articulación entre el medio rural y el medio urbano, incorporando criterios de cercanía y disminuyendo las necesidades de movilidad.
 - La integración de la ordenación ambiental y territorial, predominando los criterios y determinaciones ambientales.
 - La conservación de los recursos naturales y de los suelos de interés agrario, litorales y de valor paisajístico, considerándolos como recursos estratégicos para el desarrollo económico, la cohesión social y el bienestar de la población. Tendrán la misma consideración que el capital financiero, de forma que ambos serán relevantes en la toma de decisiones.

d) El desarrollo de núcleos de población más compactos, complejos y atractivos, en los que se use más eficientemente el suelo, mediante su reutilización y densificación, y se impulse la integración social y funcional, evitando la práctica extensiva de la zonificación urbana, y favoreciendo igualmente una reducción de las demandas de movilidad urbana.

e) La igualdad de acceso a las infraestructuras, los equipamientos, el conocimiento y la información.

f) El reconocimiento de la isla como unidad básica de planeamiento de los recursos naturales y del territorio y al municipio como unidad de ordenación urbanística.

g) La contención de la extensión urbana y fortalecimiento de la gestión urbanística y la intervención pública en el mercado del suelo.

h) La simultánea atención específica a la calidad del medio y su paisaje, como protagonistas de la ordenación, incluyendo el esponjamiento del tejido urbano.

Directriz 50. Prevención de riesgos.

1. (ND) El planeamiento, en todos sus niveles, y los proyectos sectoriales de infraestructuras dedicarán un apartado específico a la prevención de riesgos sísmicos, geológicos, meteorológicos u otros, incluyendo los incendios forestales, en su caso. Cuando fuera necesario, el planeamiento determinará las disposiciones a que las edificaciones e infraestructuras deberán atenerse para minimizar tales riesgos y prestará una especial atención a la justificación de la localización y características de las infraestructuras y servicios esenciales en caso de emergencia.

2. (NAD) La justificación precisa y exhaustiva, y el análisis ponderado de las características geológicas y orográficas del lugar de actuación, serán requisitos necesarios para la excepcional ocupación y canalización de barrancos, barranquillos y escorrentías.

3. (ND) El planeamiento definirá las áreas que deberán ser excluidas del proceso de urbanización y edificación por razones de riesgo y los criterios a seguir en el trazado y diseño de las infraestructuras por tal causa.

4. (ND) El planeamiento general establecerá los criterios de diseño para evitar o minimizar los riesgos, tanto en las áreas urbanas existentes como en los ámbitos y sectores a ocupar, y adoptará determinaciones para la corrección de las situaciones de riesgo existentes, en particular la modificación, sustitución o eliminación de edificaciones e infraestructuras que se encuentren en situación de peligro o puedan provocar riesgos, especialmente en relación con las escorrentías naturales y el drenaje.

Directriz 66. Objetivos y criterios. (Recomendación según Ley 14/2014, 26 diciembre, de Armonización y Simplificación en materia de Protección del Territorio y de los Recursos Naturales)

1. El planeamiento minimizará el consumo de nuevo suelo y dará prioridad al uso más eficiente del suelo ya ocupado, mediante su renovación y reutilización, utilizando para ello la gestión urbanística y la intervención en el mercado inmobiliario. A tal fin, las administraciones públicas utilizarán estratégicamente el patrimonio público de suelo.

2. El planeamiento insular, en función del modelo territorial elegido para cada isla, del sistema territorial diseñado y de su estrategia para implantarlo, establecerá las determinaciones sobre suelo urbanizable, conforme a los siguientes criterios:

-
- **a)** Podrá fijar límites máximos a la extensión o capacidad de la clasificación de suelo urbanizable, en el conjunto de las diversas categorías, por el planeamiento general de cada municipio.
-
- **b)** Contendrá una previsión expresa de la extensión de suelo urbanizable con destino industrial o terciario, sobre las siguientes bases:
 -
 - **1)** Establecerá las implantaciones, dimensiones y características del suelo estratégico para actividades productivas que se estimen convenientes para el mantenimiento de la dinámica económica de cada isla.

(...)

4. El planeamiento deberá prever, en su caso, el mantenimiento de corredores ecológicos mediante la adecuada disposición de los espacios libres públicos.

Directriz 67. Clasificación de suelo urbanizable. (ND)

1. El planeamiento general y de los espacios naturales protegidos justificará, con especial detalle, que los aprovechamientos asignados son los estrictamente precisos para atender, hasta el año horizonte fijado, los razonables crecimientos previsibles de la demanda, conforme a los criterios establecidos en las Normas Técnicas del Planeamiento Urbanístico y, en su defecto, justificándolos en base al modelo territorial y de desarrollo adoptado y a los siguientes datos y criterios: (Recomendación según Ley 14/2014, 26 diciembre, de Armonización y Simplificación en materia de Protección del Territorio y de los Recursos Naturales)

- a)** El crecimiento poblacional, en los diez años anteriores, y la superficie edificada en igual período para los distintos usos.
- b)** La extensión y capacidad de los suelos urbanizables clasificados por el planeamiento anterior para los distintos usos, sus plazos y ritmo de urbanización y edificación, en igual período de tiempo.
- c)** La vinculación de la extensión de suelo a la programación, en su caso, de la ocupación de suelos interiores, previendo la colmatación de áreas vacías, salvo que contengan valores de naturaleza rústica que aconsejen su conservación.
- d)**...

2. Para la clasificación de los suelos como urbanizables, el planeamiento general deberá justificar la capacidad de las infraestructuras y de los sistemas generales existentes, para satisfacer la demanda de recursos y servicios proveniente de las implantaciones residenciales, turísticas o mixtas a que darían lugar. El planeamiento de desarrollo deberá incorporar la previsión de ejecución, por los promotores, de

las obras precisas, en su caso, para la conexión con los sistemas existentes y de sufragar las obras precisas para el mantenimiento del nivel de servicio de éstos.

Directriz 71. Criterios de localización. (ND)

1. El planeamiento general dispondrá los nuevos sectores de suelo urbanizable como ensanches, en contigüidad y extensión de suelos urbanos existentes. No podrá clasificarse suelo urbanizable en extensión de asentamientos rurales y agrícolas.

2. El planeamiento insular podrá prever, expresa y excepcionalmente, la clasificación de suelo urbanizable aislado, solamente cuando se destine a uso industrial o terciario de carácter supramunicipal, así como a complejos turísticos integrados por equipamiento con alojamiento dentro de las zonas turísticas delimitadas por el mismo planeamiento.

Directriz 78. Calificación y cualificación. (ND)

3. La selección de los modelos tipológicos se realizará atendiendo a la reducción del consumo de suelo y a su adaptación a las características del medio en el que se inserten las actuaciones. Se prestará especial atención al diseño y la escala de la intervención, evitando implantaciones de dimensión excesiva o con morfologías que supongan fuertes impactos y rupturas.

Directriz 98. Diseño de las vías.

1. (NAD) El diseño de las vías se realizará conforme a su normativa específica y desde una concepción homogénea por isla, atendiendo a la integración de éstas con su entorno y la máxima preservación posible de la calidad ambiental del corredor en el que se vayan a implantar.

2. (NAD) El diseño de las vías prestará una atención especial para que la propia configuración de las estructuras y el acondicionamiento paisajístico del nuevo viario realcen los valores del territorio.

3. (ND) El planeamiento y proyecto de las vías incorporará los elementos necesarios para facilitar el uso e integración en ellos de los servicios de transporte público.

4. (ND) Las Directrices de Ordenación sectorial preverán las condiciones para que los proyectos viarios favorezcan la reutilización de los materiales constructivos.

5. (ND) El planeamiento adoptará las medidas precisas para preservar el carácter de las vías de comunicación, evitando la implantación en éstas de actividades y usos urbanos, tales como la construcción de aceras, instalaciones de servicios urbanos y similares, y ordenando y limitando la accesibilidad al viario intermunicipal recurriendo, cuando fuera preciso, a la previsión de caminos de servicio que recojan y encaucen los tráfico interiores.

6. (NAD) Las eventuales sendas peatonales y para ciclistas se localizarán y diseñarán de forma funcionalmente independiente de las carreteras, en las debidas condiciones de seguridad vial e integradas paisajísticamente en el entorno.

7. (NAD) Los tramos de carreteras que queden fuera de servicio o cuyos tráfico principales se encaminen por nuevas vías serán rehabilitados paisajísticamente y, en su caso, acondicionados para su reutilización, destinándose preferentemente a rutas de interés turístico, sendas peatonales y para ciclistas o áreas de descanso.

8. (NAD) Los corredores utilizados por las carreteras incorporarán otras infraestructuras lineales que puedan adaptarse a sus trazados y que sean técnicamente compatibles con el viario, sin perjuicio de que las opciones de uso generen las imputaciones económicas necesarias para su ejercicio. La oportunidad de hacer coincidir las obras de las diferentes infraestructuras será objeto de seguimiento por parte de las autoridades competentes.

Directriz 104. Criterios.

1. (NAD) Las infraestructuras de telecomunicaciones ubicadas en suelo o edificaciones de titularidad pública serán objeto de uso compartido. Las autorizaciones administrativas necesarias para estas infraestructuras, asegurarán este carácter.

2. (ND) El planeamiento general y el que lo desarrolle reservarán el suelo necesario para la implantación de las instalaciones y conducciones propias de las telecomunicaciones, teniendo en cuenta los usos asignados al suelo y sus niveles de protección, en su caso.

3. (NAD) La implantación de las infraestructuras de telecomunicaciones habrá de garantizar su adecuada integración en el paisaje, el mantenimiento conforme a la norma de los niveles de emisión radioeléctrica y la ausencia de perjuicios, la concordancia con las determinaciones de protección de los espacios naturales, la previsión de espacio para compartir con otros operadores y el idóneo manejo de sus residuos. El otorgamiento de las autorizaciones administrativas se supeditará al cumplimiento de las obligaciones mencionadas.

Directriz 112. Criterios generales. (ND)

1. Constituirá objetivo básico de todo instrumento de ordenación la cualificación del paisaje natural, rural o urbano al que afecte.

2. Las Directrices de Ordenación del Paisaje establecerán los criterios para:

a) Caracterizar los paisajes de las islas y determinar las actuaciones a realizar en los mismos, conforme a los distintos tipos y situaciones que se reconozcan, a fin de que el planeamiento insular y general identifique y ordene los mismos.

b) Conservar o recuperar los paisajes de mayor interés, potenciar el valor de los recursos del paisaje y ordenar armoniosamente los nuevos escenarios paisajísticos.

c) Ordenar las antiguas zonas agrarias abancaladas, las franjas costeras, las periferias urbanas, los entornos de los lugares de acceso a cada isla, los corredores de las grandes vías y las entradas en las poblaciones y zonas turísticas.

d) Programar y desarrollar en cada isla, a partir del planeamiento insular y general, actuaciones dirigidas a destacar el valor de los paisajes más singulares o, que por su posición estratégica, resulten de mayor significación.

3. El planeamiento urbanístico prestará especial atención a la ordenación en situaciones paisajísticas caracterizadas por su inadecuación topográfica en cualquier clase de suelo y, en particular: (Recomendación conforme a la Ley 14/2014, 26 diciembre, de Armonización y Simplificación en materia de Protección del Territorio y de los Recursos Naturales.)

a) Evitará la ocupación por la edificación y la urbanización de los terrenos con pendiente superior al 50%, así como aquellos que afecten a líneas de horizonte o a perfiles destacados del terreno, como lomos, conos, montañas y otros.

b) Se evitará igualmente la canalización y ocupación del cauce del barranco con rellenos para instalaciones deportivas, jardines, dotaciones u otros.

c) Como criterio general, se prohibirá la construcción en el borde exterior de los viales que den a ladera, dejándolo abierto y sin edificación.

d) Se dará un tratamiento adecuado tanto a los bordes del suelo urbano y urbanizable como al encuentro de las partes diferentes del tejido urbano, estableciendo como criterio preferente el remate con viario ineditado en su borde exterior.”

Directriz 116. Paisaje urbano. (ND)

1. El planeamiento insular, con el objeto de mejorar el paisaje urbano en la ciudad consolidada, deberá incluir las siguientes determinaciones:

a) Criterios paisajísticos para los límites entre el suelo rural y urbano, incluyendo indicaciones precisas de ordenación en relación con la articulación del espacio urbano consolidado y los nuevos crecimientos. b) Criterios para la delimitación de áreas urbanas que generan un especial impacto paisajístico o ambiental, fijando las condiciones ambientales y funcionales para su reinserción paisajística.

2. Los planes generales de ordenación, para la mejora cualitativa del paisaje urbano en la ciudad consolidada, habrán de desarrollar los criterios insulares anteriores, y las siguientes determinaciones:

g) Normas que favorezcan la integración paisajística de las nuevas edificaciones a las condiciones topográficas y ambientales de su soporte geográfico y eviten la aparición de soluciones urbanísticas y edificatorias de notable impacto visual.

h) Definición de la longitud máxima admisible a que pueden llegar la seriación de edificios repetidos o que generen fachadas continuas.

Directriz 120. Principios. (ND)

1. La actividad turística es la base de la economía canaria y la impulsora de la diversificación económica de las islas. Las Directrices de Ordenación del Turismo, en consonancia con las presentes

Directrices de Ordenación General, establecerán las determinaciones a seguir en las intervenciones públicas en materia de turismo.

2. Las Directrices de Ordenación del Turismo tendrán 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, de modo que queden cubiertas las necesidades económicas, sociales y estéticas, manteniendo al mismo tiempo la integridad cultural, el paisaje, los procesos ecológicos esenciales, la diversidad biológica y los sistemas vivos.

Directriz 121. Criterios. (ND)

Las Directrices de Ordenación del Turismo tendrán los siguientes objetivos, para la implantación del modelo turístico proyectado, y sin perjuicio del modelo definido en la legislación específica:

a) La extensión territorial del uso turístico deberá contenerse y reorientar las iniciativas empresariales de producción de oferta a la rehabilitación del espacio turístico consolidado y la renovación de la planta alojativa existente, como opción preferente al crecimiento extensivo, ordenando e incentivando el tránsito entre uno y otro modelo.

b) El crecimiento de la oferta alojativa turística estará vinculado al incremento del valor del destino y su imagen, al objetivo de renovación de la planta existente y a su aportación en términos de ingresos y empleo.

c) Los instrumentos de planeamiento territorial deberán prestar atención y favorecer la diversificación y diferenciación de la oferta turística y el incremento de la oferta de ocio como formas de aumentar la competitividad del archipiélago.

d) La determinación de los ritmos y límites del crecimiento deberá realizarse en función de la capacidad de carga de cada territorio, considerando los efectos de la expansión de la oferta sobre los sectores económicos y sociales afectados y con la capacidad de las infraestructuras, servicios y equipamientos disponibles o en ejecución.

e) La ordenación de la actividad turística estará dirigida al desarrollo social y económico de Canarias, de manera que contribuya a la mejora de la calidad de vida de la población, su bienestar social y la conservación de sus signos de identidad cultural, favoreciendo la integración de la actividad en el entorno económico, cultural, social y ambiental de cada isla, municipio y localidad.

f) Toda ocupación de suelo con destino turístico deberá disponer de las infraestructuras, equipamientos y servicios con calidad y capacidad adecuadas para satisfacer las necesidades de la población y de la actividad turística, y acordes con las características naturales del territorio, y la calidad de los productos ofertados.

g) La sostenibilidad de los establecimientos constituye un elemento esencial de la sostenibilidad del producto y el destino turísticos, por lo que se fomentará y regulará la utilización en el sector de las nuevas tecnologías orientadas al reciclaje, al ahorro energético y de agua y a la correcta gestión de los residuos.

h) La gestión turística profesionalizada como requisito básico y necesario para el éxito de la implantación del modelo, en especial en relación con la renovación de la oferta alojativa.

Directriz 124. Equipamiento complementario. (ND)

1. Las Directrices de Ordenación del Turismo fomentarán la implantación del equipamiento turístico complementario que diversifique y cualifique la oferta turística, al tiempo que contribuya a incrementar sus efectos positivos sobre la economía y el empleo.

2. El planeamiento insular habrá de establecer las condiciones de implantación de los equipamientos turísticos de mayor impacto territorial por la extensión que ocupan y los recursos naturales que utilizan, como campos de golf, puertos recreativos, parques temáticos u otros.

Directriz 139. Evaluación ambiental. (ND)

1. La salvaguarda de los valores ambientales del territorio será garantizada mediante la aplicación de la evaluación de impacto ambiental o, en su caso, de la evaluación ambiental estratégica, a los proyectos y a los planes o programas que establezca la normativa ambiental.

2. Los contenidos, procedimientos y ámbitos de aplicación de dichas figuras de evaluación serán establecidos en las disposiciones específicas que los regulen.

NORMATIVA DE LAS DIRECTRICES DE ORDENACIÓN DEL TURISMO DE CANARIAS

MODELO TURÍSTICO

Directriz 1. Objeto. (NAD)

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.

Directriz 3. Criterios. (NAD)

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.

Directriz 6. Principios. (NAD)

1. El cambio en los modos de producción y gestión que permitan la paulatina implantación de un nuevo modelo de desarrollo turístico, se deberá apoyar en la renovación de la oferta turística existente y en el incremento de la competitividad del destino mediante el aumento de la calidad y la diversificación de sus productos.

2. El nuevo modelo turístico fomentará, reforzará y facilitará el comportamiento sostenible de los turistas, promocionando especialmente los atributos y compromisos de sostenibilidad de las Islas Canarias como destino turístico y estableciendo las medidas oportunas, a fin de que los operadores que gestionan el mercado, introduzcan y desarrollen las mejores prácticas tendentes a la consecución de dicho objetivo.

3. Corresponde a la planificación turística orientar adecuadamente el desarrollo del modelo, conforme a los requerimientos del mercado, la demanda y los retos planteados por los destinos competidores, así como fomentar actuaciones con objeto de posicionar la oferta canaria más cohesionada y cercana a la demanda y los mercados emisores y propiciando alianzas estratégicas con este objetivo. Los instrumentos de ordenación desarrollarán la dimensión territorial del modelo conforme a las determinaciones de dicha planificación.

4. La dimensión territorial del modelo se define también mediante los objetivos y criterios establecidos en las Directrices de Ordenación General y, en particular, el uso eficiente del suelo como recurso, la conservación de los suelos con valores actuales o potenciales, la contención de la extensión urbana, la reutilización del suelo ocupado y de acuerdo con las especificidades del espacio turístico, el incremento de la complejidad y calidad de los núcleos.

5. Un destino turístico competitivo y sostenible exige un entorno urbano y natural de calidad, adaptado al uso turístico y al disfrute del tiempo libre, y es incompatible con actividades o actuaciones que lo deterioren o reduzcan su atractivo, por lo que los espacios turísticos cobran una importancia estratégica y han de ser regulados de forma integrada.

6. La materialización del nuevo modelo habrá de ser protagonizada fundamentalmente por el sector privado, estableciendo a tal efecto las administraciones públicas canarias los cauces adecuados para su participación efectiva en el diseño de las políticas, estrategias e instrumentos que corresponde formular a las administraciones públicas. La coordinación entre el sector privado y el público, y de las administraciones entre sí es requisito para el desarrollo eficiente de las actuaciones y la consecución de los objetivos enunciados.

7. La producción y explotación de la oferta turística debe adecuarse a los intereses de la sociedad canaria, a las condiciones naturales y a la prosperidad económica del archipiélago.

Directriz 7. Definición del modelo. (ND)

1. Sobre la base de los anteriores principios, la planificación y ordenación deberá orientarse, desde la realidad actual, hacia:

- a) El incremento de la rentabilidad de la actividad turística, en términos de aumento del gasto y del ingreso medio por estancia, en vez del incremento del número de visitantes.
- b) El beneficio para la población residente, impulsando las actividades con mayor generación de empleo y vinculación con las empresas locales.
- c) La diversificación de la oferta, a través de productos que permitan captar nuevos segmentos de mercado.
- d) La diferenciación de la oferta, apoyando los elementos más vinculados a los valores autóctonos.

e) La adaptación y mejora de la oferta actual, estableciendo mecanismos que permitan adecuar los establecimientos y los modelos de gestión y servicios ofertados a los requerimientos del mercado.

f) La gestión integral del destino turístico que, impulsada por las administraciones y con la participación de los agentes económicos y sociales, tenga por objetivo final la satisfacción del visitante.

g) La conservación de los recursos naturales insulares, como objetivo propio del sector.

2. Constituyen criterios para la implantación territorial del modelo turístico, los siguientes:

a) La extensión territorial del uso turístico deberá atemperarse, actuando exclusivamente sobre las áreas ya clasificadas con destino turístico, sin admitir la nueva clasificación de suelo urbanizable con dicho destino y reorientando las iniciativas hacia la rehabilitación del espacio turístico consolidado y la renovación de la planta alojativa existente, ordenando e incentivando el tránsito hacia la nueva orientación.

b) La determinación de los ritmos y límites de crecimiento de las zonas turísticas deberá realizarse en función de la capacidad de carga de cada sistema insular, armonizando la expansión de la oferta con el desarrollo del resto de los sectores económicos, con la consecución del equilibrio social y con la previa o simultánea implantación de infraestructuras, servicios y equipamientos.

c) La ordenación de la actividad turística estará dirigida al desarrollo social y económico de Canarias, de manera que contribuya a la mejora de la calidad de vida de la población, su bienestar social y la conservación de sus signos de identidad cultural, favoreciendo la integración de la actividad en el entorno económico, cultural, social y ambiental de cada isla, municipio y núcleo.

d) La ocupación del suelo con destino turístico deberá contar con las infraestructuras, equipamientos y servicios con calidad y capacidad adecuadas para satisfacer las necesidades de la población y de la actividad turística, de acuerdo con las características naturales del territorio y la calidad de los productos ofertados.

e) La sostenibilidad de los establecimientos turísticos constituye un elemento esencial de la sostenibilidad del producto y del destino turístico, por lo que se fomentará y regulará la utilización en el sector de las nuevas tecnologías orientadas al reciclaje, al ahorro energético y de agua y a la correcta gestión de los residuos.

f) La profesionalización de la gestión turística y la implantación de modelos avanzados de gestión pública y privada, constituyen requisitos para el éxito de la implantación del modelo, en especial en relación con la renovación de la oferta alojativa.

Directriz 9. Ordenación. (ND)

2. En la definición de las zonas turísticas por el planeamiento insular, primarán los criterios de crecimiento por consolidación de los terrenos ya clasificados situados en contigüidad con los núcleos y urbanizaciones turísticas existentes, considerando excepcionales las actuaciones aisladas, incluso cuando se encuentren previamente clasificadas.

3. La ordenación de las zonas turísticas se realizará conforme a los siguientes criterios:

Primer párrafo del número 3 de la directriz 9 redactado por el número 1 de la de la disposición adicional octava de la Ley [CANARIAS] 2/2013, 29 mayo, de renovación y modernización turística de Canarias («B.O.I.C.» 31 mayo).

a) Las áreas consolidadas, integradas por los núcleos turísticos existentes, serán ordenadas mediante la estructuración urbana y zonificación de usos, previsión de equipamiento y diversificación del espacio y la oferta turísticos, definiendo las zonas en que no se permiten nuevos crecimientos.

b) En las áreas susceptibles de nuevas implantaciones turísticas, por encontrarse ya clasificadas y calificadas para dicho uso, el planeamiento podrá destinar a tal fin, prioritariamente, aquéllas que ocupen los intersticios y la extensión del espacio turístico existente, que se encuentren más cercanas al litoral, y que cuenten con un mayor grado de urbanización. Excepcionalmente, conforme al modelo definido en el planeamiento insular, podrán seleccionarse áreas destinadas a la implantación de actuaciones aisladas, basadas en el equipamiento complementario, y localizadas en contigüidad o en el entorno de las áreas consolidadas o, con mayor grado de excepcionalidad, en áreas aisladas, igualmente clasificadas previamente, unas y otras, como suelo urbanizable.

Directriz 11. Ordenación urbanística. (ND)

2. Los instrumentos de planeamiento urbanístico ordenarán las áreas destinadas a uso turístico definiendo como elementos principales de su estructura las piezas urbanas destinadas a dotaciones, equipamiento y espacios libres públicos, y los viales conectores entre las zonas destinadas a

alojamiento y las de equipamiento y de éstas entre sí, de acuerdo con la organización que se prevea para el ocio de los visitantes.

3. El planeamiento habrá de contener la definición explícita, gráfica y literaria, y la justificación del modelo urbano basado en estos elementos de estructura, en relación con los productos turísticos previstos y adecuados a los recursos disponibles en su ámbito.

4. Contendrán igualmente la definición de las características paisajísticas, funcionales, formales y constructivas de los espacios libres públicos, adecuadas a la imagen del destino turístico, a la tipología de productos del ámbito, y al perfil de la demanda prevista.

5. En las zonas turísticas, cualquiera que sea el destino turístico, residencial o mixto del sector correspondiente, el planeamiento urbanístico habrá de aplicar en el suelo urbanizable los estándares de infraestructuras y servicios, así como los objetivos y criterios para el diseño y ejecución de la urbanización turística fijados en la normativa sectorial vigente.

6. El planeamiento urbanístico que establezca la ordenación pormenorizada de un ámbito o sector con destino turístico, y que no tenga por objeto actuaciones de rehabilitación o renovación urbana de áreas consolidadas, habrá de acreditar, para su aprobación, la disponibilidad y capacidad de los sistemas generales referidos a los siguientes servicios e infraestructuras:

- a) Recursos e instalaciones de regulación y abastecimiento de agua.
- b) Recursos e instalaciones de distribución de energía eléctrica.
- c) Sistemas de depuración y evacuación de aguas residuales, con depuración y reutilización de los efluentes.
- d) Redes de evacuación de aguas pluviales.
- e) Sistemas de eliminación y vertido de residuos urbanos.
- f) Red viaria y sistema de transporte público colectivo.
- g) Servicio de extinción de incendios e infraestructura contra incendios.
- h) Dotaciones de protección civil y salvamento.

Directriz 13. Ordenación del uso alojativo turístico. (ND)

En las zonas turísticas, los instrumentos de planeamiento urbanístico establecerán la zonificación con el objetivo de favorecer la máxima diversificación posible de los productos, definiendo para ello la

gama alojativa y de equipamiento complementario adecuada a las condiciones y estructura del lugar, a su paisaje natural, a los recursos turísticos, a la imagen del destino y a las características de la demanda a que se oriente el modelo turístico que se pretende implantar.

Directriz 14. Equipamiento turístico complementario.

Número 1 de la directriz 14 derogado por el número 2 de la disposición derogatoria única de la Ley [CANARIAS] 2/2013, 29 mayo, de renovación y modernización turística de Canarias («B.O.I.C.» 31 mayo).

2. (NAD) La autorización de establecimientos dedicados a actividades turísticas complementarias, con o sin alojamiento vinculado, requerirá la acreditación de la calidad y entidad suficientes del proyecto, que habrá de constituir un instrumento significativo para la diversificación y cualificación de la oferta turística canaria y, en especial, de la zona y área turística en que se sitúen.

3. (ND) El planeamiento insular prestará especial atención a la potenciación de la oferta turística complementaria de relevancia, y en especial a la implantación de parques temáticos de ocio, equipamientos deportivos y equipamientos de congresos y convenciones, y a los requerimientos de localización y oferta alojativa vinculada que puedan requerir, de acuerdo con las determinaciones de la planificación turística.

4. (ND) El planeamiento insular deberá establecer, o fijar los criterios para que el planeamiento urbanístico defina los tipos y condiciones del equipamiento turístico complementario cuya implantación deba ser fomentada en las diferentes áreas de la zona turística, regulando las pautas de integración urbana y paisajística y los parámetros de calidad. Incluirá las condiciones de los equipamientos susceptibles de acogerse a la medida de fomento del traslado de plazas alojativas establecido en el apartado c 2) de la Directriz 19.

5. (ND) El planeamiento insular atenderá a las necesidades de renovación y mejora de la oferta de equipamiento turístico complementario menos competitiva, haciendo especial énfasis en los aspectos de la calidad ambiental, del servicio, la gestión y la capacitación.

6. (ND) El planeamiento insular establecerá las condiciones que deban cumplir las actividades turísticas complementarias que ocupen grandes extensiones de suelo, como los campos de golf, puertos deportivos, aeroclubs, parques temáticos y otros que defina, destinados al ocio, deporte, aventura y espacios libres. La regulación a establecer atenderá especialmente a las condiciones de calidad y de integración urbana y paisajística, así como a garantizar la viabilidad económica de las actuaciones. El planeamiento insular podrá calificarlos como equipamientos estructurantes de ámbito insular, e incluso establecer su concreta localización.

7. (NAD) Los proyectos de campos de golf habrán de garantizar un consumo mínimo de recursos, en particular de agua, así como un menor impacto territorial, a cuyo fin incluirán la recuperación paisajística del lugar y adaptarán, en su caso y de acuerdo con el entorno en que se sitúen, la morfología de campos áridos.

Directriz 15. Otras condiciones de calidad del espacio turístico. (NAD)

1. Para la mejora del paisaje urbano en la ciudad turística consolidada y la disminución de la polución visual, se desarrollarán Planes Territoriales Especiales que establezcan, en los núcleos o zonas turísticas, las condiciones de desarrollo de proyectos de imagen y marca que integren y limiten los elementos de señalización, material de publicidad, infraestructuras de telecomunicación, mobiliario urbano genérico, áreas naturales, playas, terrazas y otros elementos del paisaje.

2. En desarrollo de los instrumentos de planeamiento territorial anteriores, las administraciones públicas, y en particular los ayuntamientos, coordinarán sus competencias concurrentes o exclusivas que afecten a la calidad de la experiencia turística, especialmente las relacionadas con la calidad del espacio turístico, estableciendo niveles mínimos o de referencia para los parámetros que se consideren relevantes para garantizar la prestación de servicios turísticos satisfactorios por parte de los municipios.

3. En particular, se atenderá directamente o mediante la formulación de Planes Especiales de Ordenación, ordenanzas municipales o proyectos de ejecución, a los siguientes factores:

- a) El equipamiento de los espacios públicos de esparcimiento, en particular los paseos, parques y jardines y la regulación de las actividades que, eventualmente, se concedan en los mismos.
- b) El mobiliario urbano.
- c) La señalización.
- d) La localización, diseño y servicio de los centros de información turística y de asesoramiento a los usuarios turísticos.
- e) Los accesos rodados y la dotación y funcionamiento de los aparcamientos.
- f) La regulación de la publicidad exterior y los rótulos.
- g) La ocupación del suelo público o colectivo por empresas privadas en zonas peatonales y áreas comerciales.
- h) La limpieza y la recogida y tratamiento de los residuos urbanos.
- i) El funcionamiento de las infraestructuras de suministro de agua, energía y telecomunicaciones.
- j) La seguridad ciudadana.
- k) El control de calidad de las aguas de piscinas y playas, y la limpieza de la arena.
- l) El funcionamiento de los servicios públicos sanitarios, de incendios y otros.
- m) La vigilancia ambiental en materia de higiene, ruidos, contaminación y otros.

- n) La vigilancia y mantenimiento de las playas.
- o) La recuperación y mantenimiento de los caminos históricos y senderos rurales.

Directriz 17. Calidad de la edificación.

1. (ND) Las normas sectoriales y las ordenanzas municipales de edificación establecerán condiciones de calidad ambiental y arquitectónica para la nueva edificación y la rehabilitación de la edificación existente, considerando las áreas turísticas como conjuntos que requieren de una especial calidad arquitectónica y fijando, en función de las diferentes características, determinaciones concretas en las siguientes materias:

- a) Dotación de instalaciones de ahorro en los consumos de agua y energía y reducción de residuos, fomentando el uso eficiente de las energías implantadas mediante cogeneración u otras, el aprovechamiento de energías renovables y la utilización de instalaciones domóticas.
- b) Calidad de diseño arquitectónico en sus aspectos compositivos y en la calidad y durabilidad de los materiales empleados, procurando que los nuevos edificios sirvan como referentes por su grado de inserción en el paisaje urbano y su calidad arquitectónica y ambiental.
- c) Sostenibilidad del diseño y la construcción, propiciando el desarrollo de proyectos innovadores desde el punto de vista de la utilización de materiales y soluciones arquitectónicas bioclimáticas que minimicen el consumo energético.

Directriz 25. Capacidad de carga.

1. (ND) Toda decisión de transformación por la urbanización del suelo con destino turístico requiere ser establecida y fundamentada técnicamente en la capacidad de carga de la zona turística afectada, entendida como el conjunto de factores que permiten el uso turístico de una zona sin un declive inaceptable de la experiencia obtenida por los visitantes, una excesiva presión sobre los recursos turísticos de la misma, una alteración ecológica sobre la sociedad residente, y disponiendo de los equipamientos, servicios e infraestructuras generales precisos para el desarrollo de la actividad y de la población de servicios que demande. Esta capacidad habrá de ser considerada y analizada por el planeamiento urbanístico en cuanto factor determinante de la sectorización la sectorización de suelo con destino turístico. Todo ello bajo los criterios de capacidad global de carga turística y los criterios específicos determinados por el planeamiento insular

Número 1 de la directriz de ordenación del turismo 25, redactado por la disposición adicional séptima de Ley [CANARIAS] 14/2014, 26 diciembre, de Armonización y Simplificación en materia de

Protección del Territorio y de los Recursos Naturales («B.O.I.C.» 5 enero 2015). Vigencia: 25 enero 2015.

2. (ND) La determinación de la capacidad de carga integrará un documento autónomo dentro de los instrumentos de planeamiento, y se fundamentará, al menos, en los siguientes factores relevantes:

- a) Capacidad ecológica, que identificará y valorará los cambios que previsiblemente haya de producir en los ecosistemas la implantación de la actividad turística de que se trate.
- b) Capacidad social, que analizará los efectos sobre la población residente, sobre sus condiciones urbanas, habitacionales, de mercado de trabajo y de entorno cultural, así como su afección a los servicios educativos, sanitarios y de bienestar social disponibles.
- c) Capacidad paisajística, definida como la potencialidad del paisaje para asumir las actuaciones previstas sin alteración de sus rasgos y elementos característicos.
- d) Capacidad de las infraestructuras de accesibilidad y otras existentes para atender el funcionamiento y abastecimiento del ámbito, y posibilidad de absorción de los impactos que se deduzcan de la dotación o ampliación de dichas infraestructuras.
- e) Capacidad del mercado, considerando el crecimiento potencial de la demanda frente a la nueva oferta, con el fin de evitar que la generación de desequilibrios entre oferta y demanda deteriore la competitividad del destino y de los operadores.
- f) Disponibilidad de recursos tecnológicos, profesionales y laborales necesarios para las fases de construcción y explotación de los establecimientos turísticos que se prevean, estimada bajo la hipótesis de aplicar medidas y sistemas adecuados a la conservación del medio ambiente, el ahorro de energía y de agua, y la correcta gestión de los residuos.
- g) Disponibilidad de recursos turísticos, evaluados en relación con los productos turísticos previstos, fundamentada en un inventario valorado, destinado a estimar la orientación turística del ámbito y la correspondencia entre recursos, productos turísticos, tipo de demanda y actividades turísticas propuestas.
- h) Afección a recursos naturales existentes en los ámbitos propuestos para la actividad urbanística, y en su entorno de influencia ambiental, paisajística y funcional, fundamentada en un inventario y valoración de los recursos y en la previsión de las medidas para su conservación.

Para la valoración de los recursos naturales implicados en la actuación, se considerarán en todo caso como elementos sensibles, los siguientes:

- 1) Los espacios litorales, cuya extensión a este efecto de protección se establece como la franja costera de 500 metros de anchura, medida desde la ribera del mar.
- 2) Los relieves y horizontes definidores de los paisajes característicos de cada isla.

3) Las formaciones orográficas y escenográficas naturales características, como los acantilados, barrancos, lomos, conos volcánicos y calderas, entre otras.

4) Los suelos agrícolas productivos, y los que caracterizan la imagen del territorio.

5) La vegetación y, especialmente, el arbolado.

3. (NAD) En el acto de aprobación definitiva de los correspondientes instrumentos de planeamiento, el órgano competente habrá de realizar una evaluación específica de dicha capacidad, que habrá de quedar detalladamente expresada en el acuerdo correspondiente.

4. (ND) Sin perjuicio de lo establecido en la anterior Directriz 23, en cuanto a la prioridad de actuación en las áreas a rehabilitar, cuando existan déficits de infraestructuras, servicios o dotaciones o una carga social excesiva, el Gobierno de Canarias deberá adoptar las medidas tendentes a contrarrestar o corregir dicha situación.

2.2. DETERMINACIONES DEL PLAN INSULAR DE ORDENACIÓN DE TENERIFE (PIOT)

El Plan Insular de Ordenación de Tenerife (PIOT) se aprueba definitivamente por medio del Decreto 150/2002, de 16 de octubre, entrando en vigor sus determinaciones desde el día siguiente a esta fecha, (BOC nº 140, de 19 de Octubre de 2002), y con Adaptación a las Directrices de Ordenación General, mediante Decreto 56/2011, de 4 de marzo, (BOC nº 058, de 21 de Marzo de 2011). El PIOT es a su vez instrumento de Ordenación Territorial y Plan de Ordenación de los Recursos Naturales de la isla.

El mayor rango jerárquico del PIOT en el esquema de planeamiento obliga a analizar su contenido con el objeto de extraer aquellas determinaciones que resulten de aplicación para el ámbito de estudio, y comprobar su compatibilidad con el mismo.

El PIOT descansa básicamente en la formulación de un Modelo de Ordenación Territorial (MOT), concretándose en los planes de rango inferior de acuerdo con los Modelos de Ordenación Comarcal y en la división del territorio insular a través de las denominadas Áreas de Regulación Homogénea (ARH), que son las unidades de referencia en la distribución básica de los usos que establece el MOT.

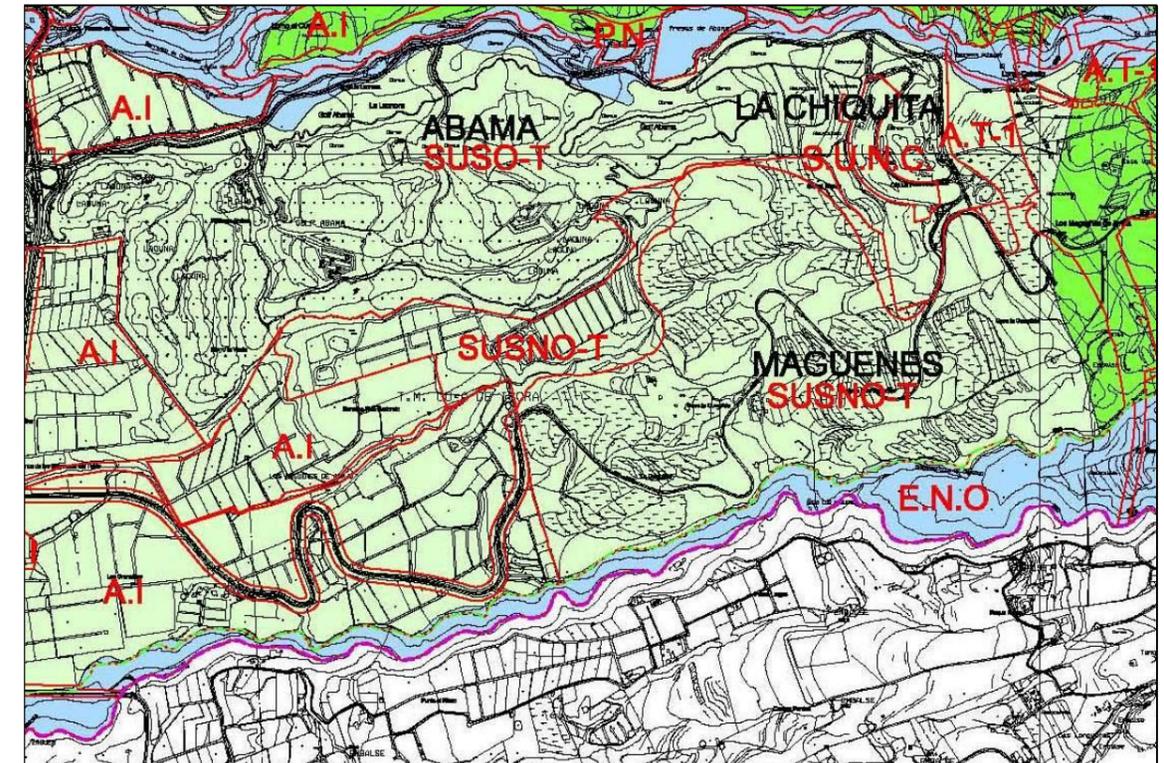
En el PIOT se reconoce Suroeste como Ámbitos de Referencia Turísticos, quedando, la totalidad del terreno que nos afecta, dentro de los límites que plantea el PIOT como **ÁMBITOS DEL SUR**, apropiado para soportar oferta turística alojativa.

Así mismo, la situación del terreno, dentro de las Áreas de Regulación Homogénea planteadas en el plano de "Distribución Básica de los Usos" del PIOT, queda en la categoría de **PROTECCIÓN ECONÓMICA 3**, siendo los objetivos de estas áreas definidos en el PIOT compatibles con los criterios establecidos en el presente documento.

De la misma manera, dentro de las Áreas Homogénea planteadas en el plano de "Síntesis de la Información", queda como **AGRÍCOLA 1 DE MEDIANÍAS**.

En cuanto a la Zonificación Ambiental desarrollada por el PIOT, los terrenos quedan como **ÁREA DE PROTECCIÓN ECONÓMICA**.

Plano de superposición de Clasificación del PGO y el PIOT en el sector Maguenes



PROTECCIÓN ECONÓMICA		PROTECCIÓN TERRITORIAL	
■	Protección Económica 1	■	ÁREAS DE INTERÉS ESTRATÉGICO
■	Protección Económica 2	■	ÁREAS URBANAS
■	Protección Económica 3	■	ÁREAS DE EXPANSIÓN URBANA

A continuación se expondrá un resumen de las disposiciones del PIOT de mayor interés al Plan Parcial Maguenes.

DETERMINACIONES DE LAS DISPOSICIONES DEL PLAN INSULAR DE ORDENACIÓN TERRITORIAL DE LA ISLA DE TENERIFE DE APLICACIÓN AL SECTOR MAGUENES

La Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias, determina sobre los planes insulares los siguientes aspectos novedosos de aplicación:

- Las determinaciones de los planes insulares serán de aplicación directa, sin perjuicio de su desarrollo por otros instrumentos de ordenación.
- Sus determinaciones vinculan, en los términos establecidos en la presente ley y en la legislación estatal básica sobre ordenación de los recursos naturales, a los restantes instrumentos de ordenación de espacios naturales, territoriales y de ordenación urbanística.
- Las determinaciones exigibles a los planes insulares podrán diferirse para su ejecución a otros instrumentos de ordenación territorial cuando se refieran a la ordenación de los sistemas generales y equipamientos estructurantes, así como la prevención de riesgos sísmicos, geológicos, meteorológicos u otros, incluyendo los incendios forestales. Excepcionalmente, y previa justificación detallada y específica, podrá desarrollarse mediante dichos instrumentos la ordenación de ámbitos territoriales o sectoriales cuya especial importancia y complejidad pudiesen provocar una ampliación notable del tiempo de redacción del plan insular o un contenido claramente insuficiente e ineficiente de la ordenación propuesta desde el mismo.

Esta nuevo marco en el cual tiene encuadramiento el plan insular de ordenación de la isla de Tenerife, ha exigido, en cumplimiento de lo dispuesto en la Disposición Derogatoria única punto 3ª de la nueva ley de suelo, que el Pleno del Cabildo Insular de Tenerife, en sesión celebrada el 27 de abril de 2018, haya adoptado el acuerdo de determinar el estado de vigencia de las distintas determinaciones del Plan Insular de Ordenación de Tenerife (BOP núm. 62, 23 de mayo de 2018), lo que repercute en la obligada apreciación de los siguientes artículos, y sin perjuicio de la apreciación de otros, que garantizan una adecuada ordenación del territorio, pero que sin embargo, bajo el nuevo marco legal, debe de entenderse fuera del marco regulatorio que debe atender el presente plan insular:

1. Son de aplicación a los terrenos sin Plan Parcial vigente las Disposiciones territoriales (Título II del PIOT) de aplicación directa.

2. Son de aplicación a los terrenos sin Plan Parcial vigente las Disposiciones de planeamiento (1.1.3.4) de aplicación directa.

3. Se reconoce Suroeste como Ámbito de Referencia Turísticos (2.2.5.1.)

Son **Ámbitos de Referencia Turísticos** “aquellas zonas que presentan, a la escala de ordenación insular, características apropiadas para constituir soporte de oferta turística alojativa.” (3.7.1.2.).

La implantación de áreas urbanas turísticas dentro de dichos ámbitos “está sometida a un conjunto de requisitos que dependen de la situación del ámbito y del tipo de la actuación. Se contemplan dos tipos de implantación: la ampliación de núcleos turísticos existentes mediante áreas de ensanche (exclusivamente en el ámbito suroeste, como ampliación de los núcleos actuales y en ARH urbanas o de expansión urbana) y la creación de **complejos turísticos**, que habrán de concebirse como áreas aisladas y autónomas con respecto a los núcleos existentes.” (3.7.1.4. 2-E)

4. Se define como **establecimiento turístico (1.4.2.8. 2-R)**, “todo inmueble individualizable registral y urbanísticamente donde se presten servicios turísticos de carácter alojativo y/o complementario o recreativo. Todo establecimiento turístico se adscribirá a una sola titularidad de gestión empresarial, con independencia de que existan una o varias propiedades en dicho conjunto.”

5. Dentro de los establecimientos turísticos, se establece la categoría de **Complejos turísticos (1.4.2.8. 3-R)**. Se considerarán incluidos en esta categoría (1.4.2.8. 5-R): “los establecimientos que combinen la oferta alojativa con uno o más elementos de oferta complementaria al servicio de aquella; las dimensiones y características de la oferta complementaria deben tener entidad suficiente para ser consideradas como un establecimiento independiente capaz de definir al propio conjunto. Habrán de cumplir además las siguientes condiciones:

- Las características y dimensiones de los espacios destinados a la oferta complementaria identificarán por sí solos al conjunto del complejo, debiendo representar, al menos, el 50% del mismo, bien respecto a su superficie de suelo, bien a su valor económico.”
- La dimensión alojativa del complejo se establecerá en relación a la capacidad máxima de uso de los espacios dedicados a oferta complementaria, en base a indicadores

contrastados. El Plan Territorial Especial de Ordenación Turística contendrá criterios objetivos para definir tales indicadores.

- Los establecimientos de un complejo turístico, en caso de ser varios, han de ser gestionados de forma conjunta, bajo el principio de unidad de explotación, según lo previsto en los artículos 38 a 40 de la Ley 7/1995, de 6 de abril, de Ordenación del Turismo de Canarias, vinculando los establecimientos alojativos con los elementos de oferta complementaria.

6. El sector Maguenes se reconoce, dentro de las **Áreas de Regulación Homogénea**, en la categoría de **Protección Económica 3**. A este respecto, el PIOT dice **(2.3.6.1. 1-D)**: “Se incluyen en esta categoría los **terrenos** en que se aúna la aptitud productiva agrícola a la idoneidad para las implantaciones turísticas de carácter alojativo y/o complementario. En estos terrenos debe compatibilizarse la continuidad de la actividad agrícola con la implantación de instalaciones turísticas de carácter aislado.”

SECCIÓN 4ª: DIRECTRICES PARA LA ORDENACIÓN DE LAS ÁREAS URBANAS TURÍSTICAS NUEVAS

7. **Capacidad y ocupación máximas de las áreas y actuaciones turísticas de nuevo desarrollo (3.7.4.2.)**

3-D La **ocupación máxima en planta** de la edificación destinada a usos alojativos en los complejos turísticos no podrá ser superior al 20% de la superficie total de la actuación.

8. En cuanto a la **Admisibilidad y compatibilidad de usos en las áreas y actuaciones turísticas (3.7.4.3. 1-AD)**, en los **Complejos Turísticos** “no se admitirán establecimientos alojativos en las categorías de establecimientos extrahoteleros; y los de carácter hotelero deberán calificarse con cuatro estrellas como mínimo. Los establecimientos turísticos recreativos deberán tener una cualificación correspondiente a la del establecimiento alojativo hotelero al que estén vinculadas.”

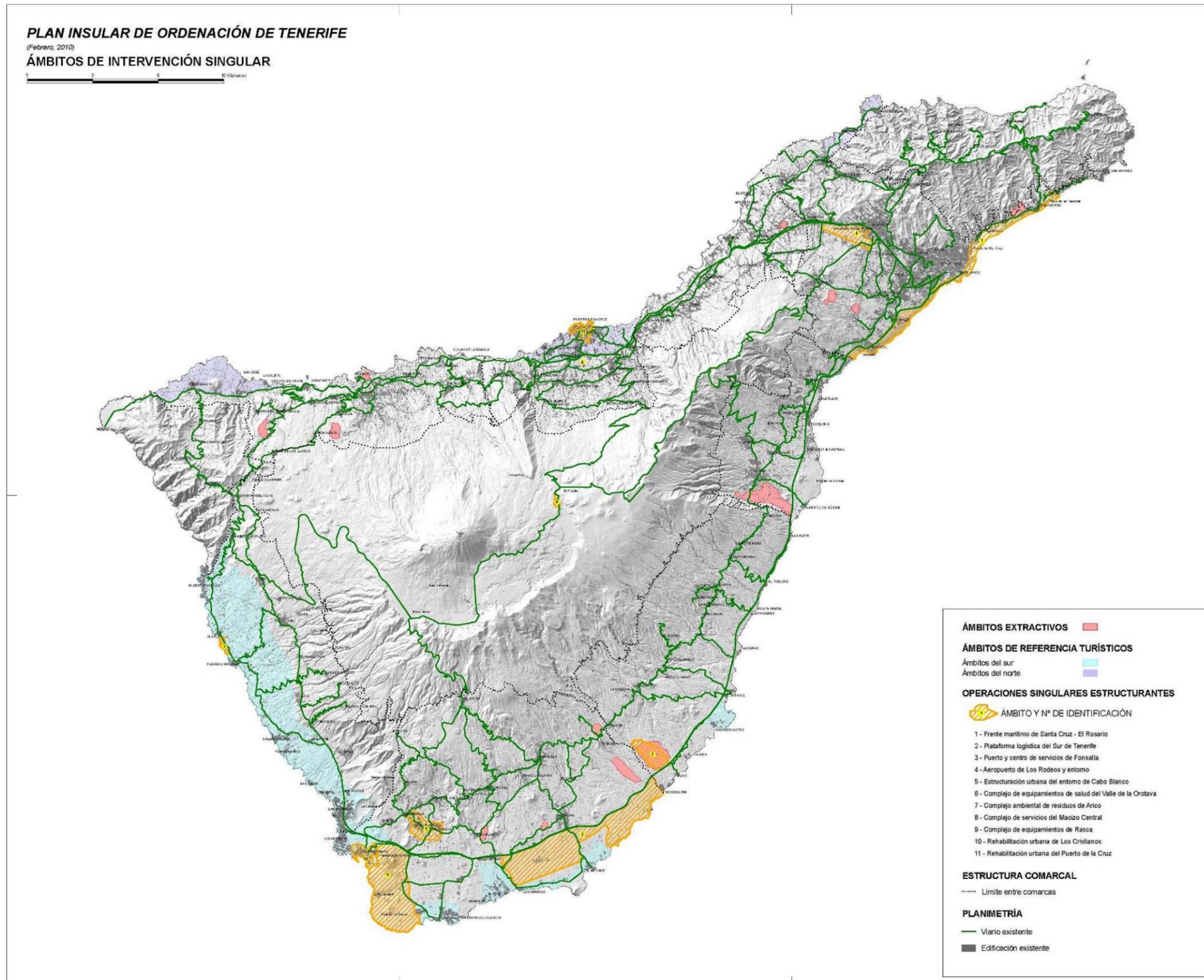
SECCION 5ª: CONDICIONES DE LOS ESTABLECIMIENTOS TURÍSTICOS

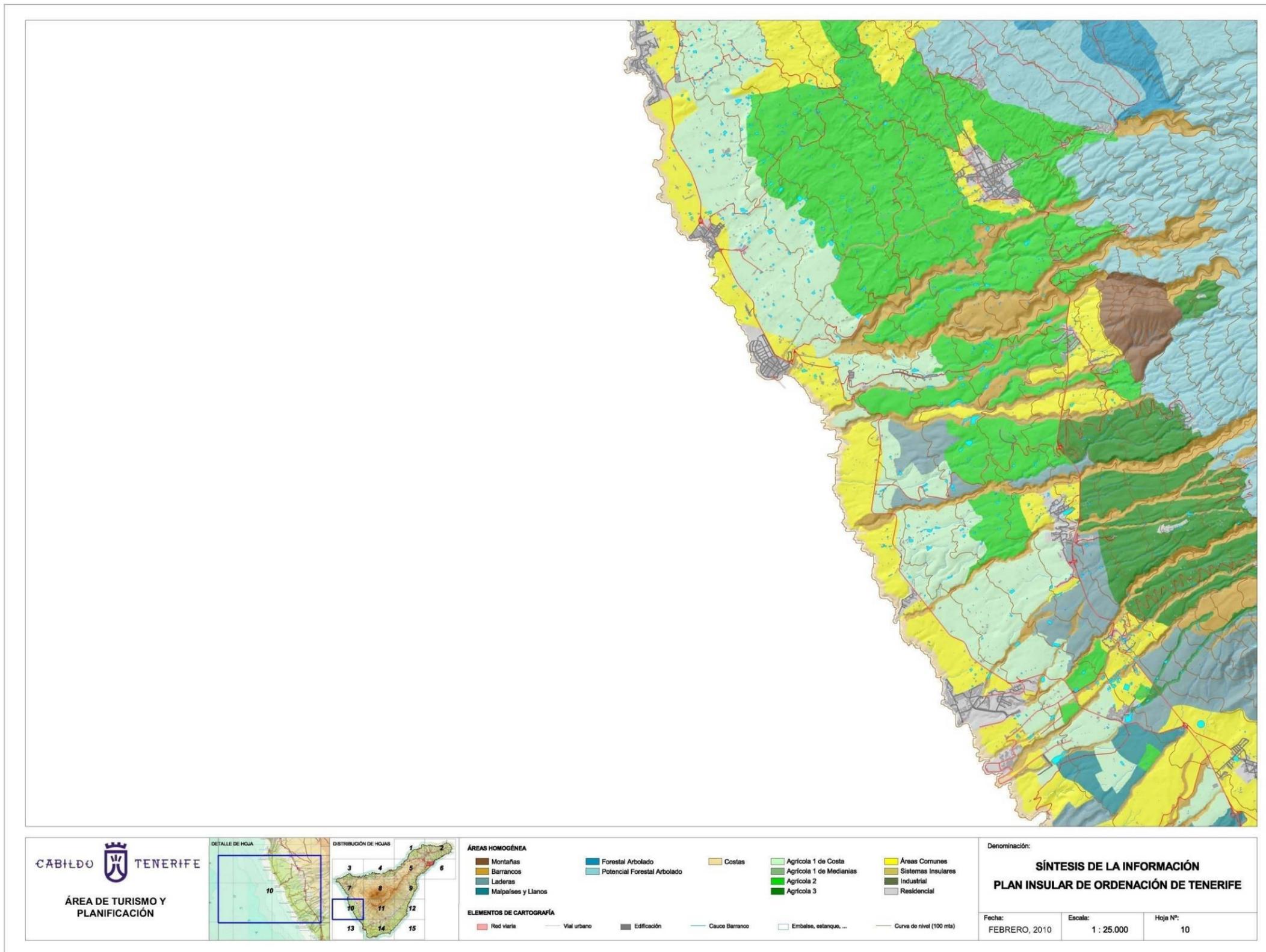
9. **Condiciones generales de aplicación a los establecimientos turísticos alojativos (3.7.5.2.)**

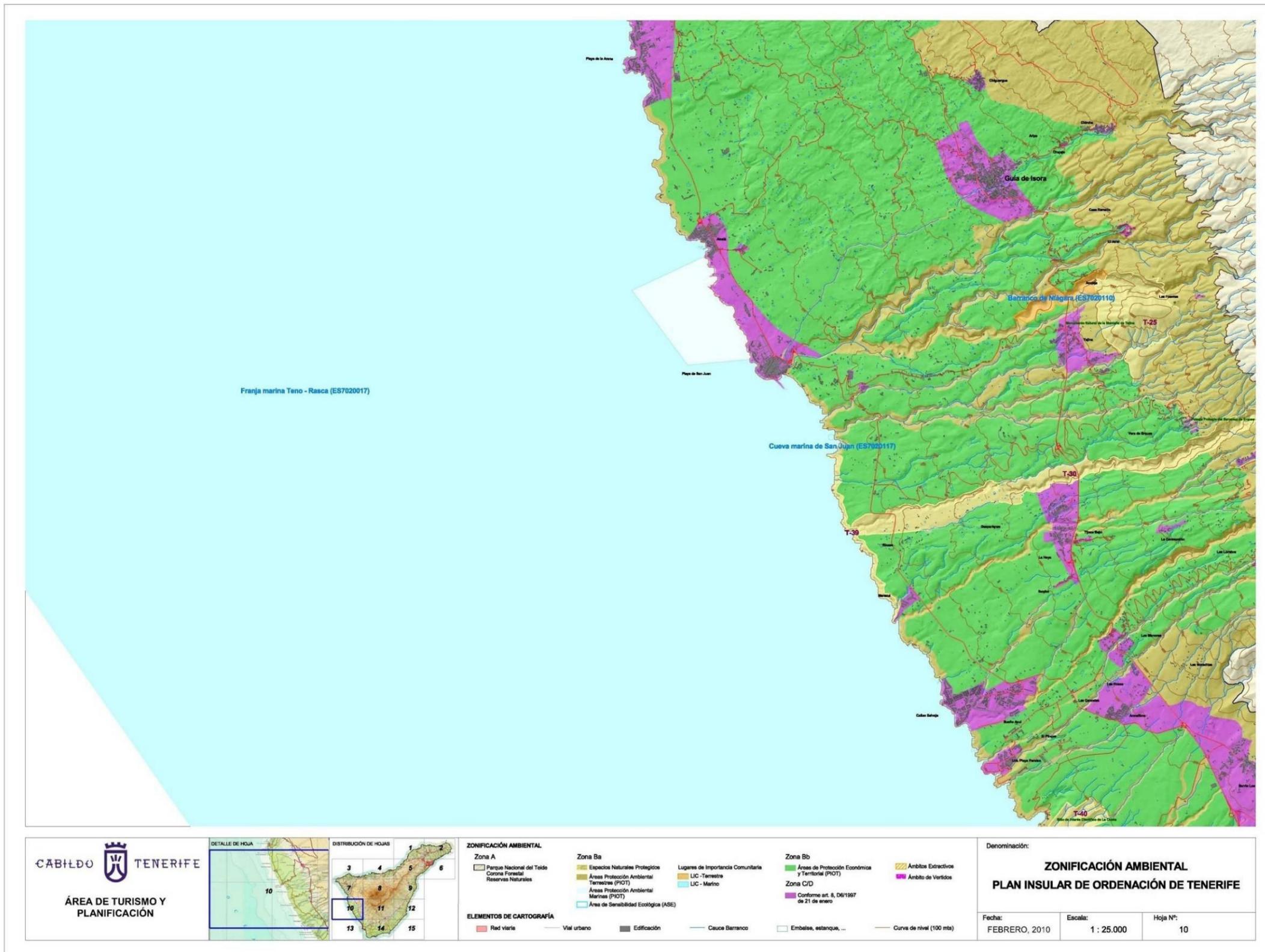
1-AD La **disposición y tratamiento arquitectónico** de cada establecimiento turístico conformará una imagen unitaria del producto que refleje su destino vacacional de calidad. Para ello se respetarán al menos los siguientes criterios:

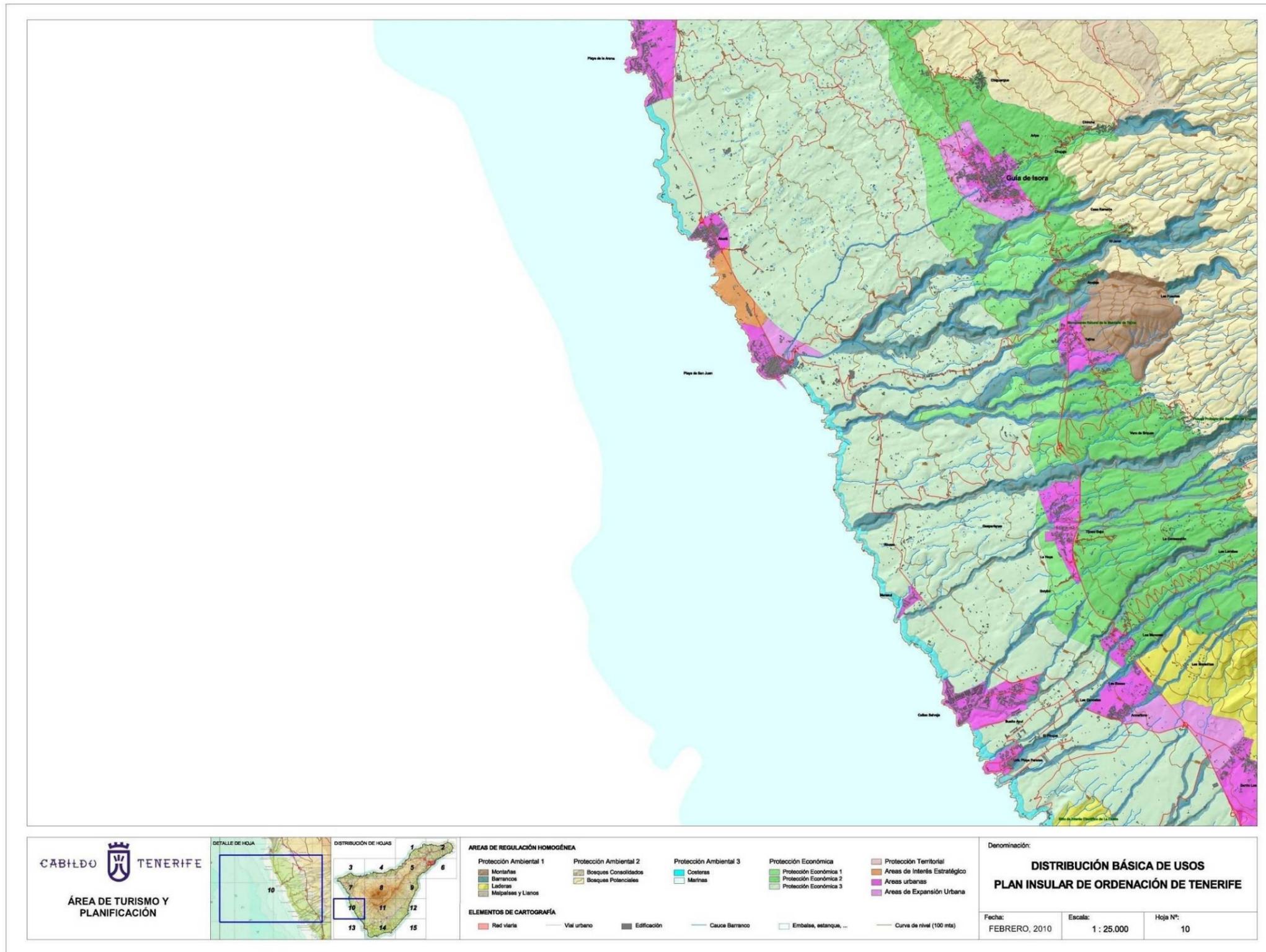
- El conjunto de la parcela tendrá tratamiento unitario, señalándose claramente sus límites y los ingresos al establecimiento.
- Los espacios no edificados de la parcela tendrán abundante tratamiento vegetal, disponiéndose al menos un árbol de fuste cada 100 m² de superficie de parcela, que sea visible desde el viario público circundante.
- La altura de cualquier edificio no superará cinco plantas; los volúmenes de las unidades alojativas de bungalows o villas no tendrán más de dos plantas.

Se adjunta, a continuación, planos del documento del PIOT en referencia al sector Maguenes.









2.3 DETERMINACIONES DEL PLAN TERRITORIAL ESPECIAL DE ORDENACIÓN TURÍSTICA INSULAR DE TENERIFE (PTOTT)

Las Directrices de Ordenación del Turismo de Canarias crearon la figura de los Planes Territoriales Especiales de Ordenación Turística Insular, como instrumento con capacidad para ordenar la actividad turística y limitar los ritmos de crecimiento de la oferta alojativa, estableciendo las determinaciones relativas a la ordenación territorial, a la clasificación del suelo y a las condiciones urbanísticas de carácter general.

Si bien la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias, en el Artículo 120 sobre los Planes territoriales especiales establece que tendrán por objeto exclusivo: a) Concretar y definir las infraestructuras y los equipamientos estructurantes de interés supramunicipal, cuando no sean objeto de ordenación por el plan insular de ordenación o por determinaciones de la legislación sectorial cuando esté así establecido por la misma, y b) Definir y ordenar los equipamientos, dotaciones e infraestructuras de uso público y recreativos vinculados a los recursos naturales y espacios protegidos.

Esta regulación novedosa que podría incidir en la vigencia Plan Territorial Especial de Ordenación Turística Insular de Tenerife, sin embargo la Disposición Adicional Primera de la Ley 19/2003, de 14 de abril, por la que se aprueban las Directrices de Ordenación General y las Directrices de Ordenación del Turismo de Canarias, legitima su pervivencia y su finalidad excepcional.

El Plan Territorial Especial de Ordenación Turística Insular de Tenerife, en adelante PTOTT, fue aprobado definitivamente de forma parcial por acuerdo de la COTMAC adoptado en sesión celebrada el 6 de abril de 2005 (BOC núm. 168, de 26 de agosto de 2005).

Entre sus determinaciones contempla la definición de las **Áreas Turísticas**, determinando el sector de suelo urbanizable Maguenes, en Guía de Isora, como **ÁREA EN DESARROLLO AISLADA** y con destino **TURÍSTICO** (Maguenes 28), dentro de la zona turística Adeje-Isora. La Normativa del PTEOTT incide en la formulación del presente Plan Parcial en varios aspectos fundamentales.

En el PTOTT se reconoce **Suroeste** como **Ámbito de Referencia Turística**, quedando, la totalidad del terreno que nos afecta, dentro de los límites que plantea el PTOTT como **ÁMBITO SUR**.

Así mismo, la situación del terreno, dentro de la **Áreas Turísticas** planteadas en el plano “Destino de las Áreas Turísticas” del PTOTT, quedaría dentro de las **ÁREAS TURÍSTICAS**.

De la misma manera, dentro de las **Áreas Turísticas** planteadas en el plano “Tipificación de las Áreas Turísticas”, quedaría como **ÁREAS AISLADAS**.

En cuanto a la “**Unidades Ambientales de las Zonas Turísticas**” desarrolladas por el PTOTT, los terrenos quedarían como **ÁREAS URBANAS**.

A continuación se expondrá un extracto de la Memoria y Normativas del PTOTT de mayor interés y afección al sector Maguenes.

DETERMINACIONES DE LAS DISPOSICIONES DEL PLAN TERRITORIAL ESPECIAL DE ORDENACIÓN TURÍSTICA INSULAR DE TENERIFE DE APLICACIÓN AL SECTOR MAGUENES

Se reconoce **Suroeste** como Ámbito de Referencia Turísticos, en el que se identifica Adeje-Isora como una de las zonas.

Dentro de las **Zonas Turísticas**, el plan tipifica las Áreas en: Áreas Colmatadas (AC), Áreas en Desarrollo (AD), Áreas de Reserva (AR) y Áreas de Expansión Urbana. Son **Áreas en Desarrollo**, “aquellas superficies de suelo comprendidas dentro de las Zonas Turísticas, que el PTOTT reconoce como susceptibles de nuevas implantaciones turísticas y/o residenciales, por considerarlas adecuadas conforme el modelo territorial previsto y hallarse ya clasificadas como suelo urbano o urbanizable, conforme a lo expresado en la directriz 9.3. b DOTC” (2.1.2-AD).

La Áreas en Desarrollo “se diferencian en: Áreas Interiores; Áreas de Ensanche y Áreas Aisladas”. Son **Áreas Aisladas (ADA)**, “aquellas superficies que estando previamente clasificadas como **suelo urbanizable**, no presentan contigüidad, ni proximidad con las AC y que, excepcionalmente se permite su incorporación al desarrollo mediante su delimitación en el PTOTT, proponiendo en ellas la posible implantación de **complejos turísticos**, en los términos definidos en el artículo 4.2.1.4. PTOTT” (2.1.2.2-AD).

Son **Áreas con destino Turístico** “aquellas superficies delimitadas por el PTOTT, en las que el desarrollo urbanístico se destina a albergar de forma exclusiva o mayoritaria establecimientos turísticos en parcelas diferenciadas. La categoría turística es coincidente con la que establece el PIOT en el Capítulo 7 del Título III.” (2.1.3.2-AD).

1. USOS TURÍSTICOS

2.2.3.- Usos turísticos

1-R. Son usos turísticos a efectos de este Plan, aquellos que tienen como fin la prestación a visitantes que se alojan temporalmente sin constituir cambio de residencia y con fines vacacionales y de ocio, de servicios de alojamiento, de actividades recreativas y otros complementarios en los términos establecidos en el artículo 1.4.2.87 PIOT.

2-R. Los **establecimientos turísticos se clasifican**, conforme el apartado 3 del mismo artículo, en:

- a) Establecimientos turísticos convencionales: Hotel; hotelapartamento; conjunto de apartamentos turísticos; hotel ciudad, pensión. . (Debe estar a lo previsto en el Decreto 142/2010, de 4 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de la Actividad Turística de Alojamiento y se modifica el Decreto 10/2001, de 22 de enero, por el que se regulan los estándares turísticos).
- b) **Complejos turísticos.**
- c) Establecimientos turísticos ligados a la naturaleza.

- d) Establecimientos de Turismo Rural.
- e) Campamentos de turismo.
- f) Establecimientos turísticos recreativos.

2. ORDENACION ESPECÍFICA DEL USO TURÍSTICO

3.1.- DISPOSICIÓN GENERAL

3.1.1. Objeto

4-AD. En los términos establecidos en el artículo 3.7.5.2 PIOT, la disposición y tratamiento arquitectónico de cada establecimiento turístico conformará una imagen unitaria del producto que refleje su destino y calidad. Incluso en ausencia de normativa sectorial u ordenanzas municipales de edificación que regulen las condiciones de calidad de la edificación, serán rechazables aquellos proyectos que de forma manifiesta, por sus condiciones volumétricas o tipológicas, la calidad de sus materiales o su diseño arquitectónico, sean disconformes con las condiciones de calidad del entorno en el que se insertan.

3. COMPLEJOS TURÍSTICOS Y EQUIPAMIENTO TURÍSTICO COMPLEMENTARIO

3.3.- COMPLEJOS TURÍSTICOS

1-AD. Los complejos turísticos, en los términos de los artículos 4.2.1 y siguientes PTOTT, se localizarán en las Áreas con destino Turístico y Mixto y, en ellas, preferentemente en las Áreas de Ensanche y Áreas Aisladas en los términos establecidos por este Plan y el planeamiento urbanístico.

4.2.- ORDENACIÓN DEL USO TURÍSTICO

4.2.1.- Disposiciones generales

1-D. La diversificación de la oferta turística se establece en las DOTC como objetivo del modelo turístico, criterio éste asumido en este Plan desde la incorporación a él de la diferenciación de las Zonas Turísticas insulares, identificadas con los distintos modelos turísticos, y la segmentación de los productos turísticos ya establecida en los planes de promoción y marketing turístico existentes.

2-D. En este escenario tiene mayor importancia la atención a la **actividad turística complementaria** que acompaña a la oferta alojativa en un determinado establecimiento o área turística y en función de ella, el PIOT diferencia los establecimientos turísticos propios de las Zonas Turísticas en: establecimientos turísticos convencionales, **complejos turísticos** y establecimientos turísticos recreativos.

3-R. La **actividad turística complementaria** tiene por finalidad ofrecer al visitante servicios de ocio, esparcimiento y otros de variada índole en espacios o instalaciones adaptadas. Los espacios destinados al ejercicio de esta actividad que se localicen en establecimientos turísticos alojativos tienen la consideración de **equipamiento turístico complementario** como integrante del correspondiente establecimiento.

Cuando se localizan en establecimientos sin capacidad alojativa constituyen los establecimientos turísticos recreativos conforme a lo dispuesto en el artículo 3.7 PTOTT, los cuales cumplen esa función de complementariedad respecto a la correspondiente Área Turística o como oferta general de la Zona o a nivel insular.

4-R. Se consideran **complejos turísticos**, en los términos del artículo 1.4.2.8.5 PIOT4, los establecimientos que combinan la oferta alojativa **con uno o más elementos de oferta complementaria** al servicio de aquella, de forma que, las dimensiones y características de la oferta complementaria deben tener entidad suficiente para ser consideradas como un establecimiento independiente capaz de definir el propio conjunto. Habrán de cumplir además las siguientes condiciones:

- a) Las características y dimensiones de los espacios destinados al equipamiento complementario identificarán por sí solos al conjunto del complejo, debiendo representar, al menos, el **50% del mismo**, bien respecto a su superficie de suelo, bien a su valor económico.
- b) La dimensión alojativa del complejo se establecerá con relación a la capacidad máxima de los espacios dedicados a equipamiento complementario.
- c) Los establecimientos de un complejo turístico, en caso de ser varios, han de ser **gestionados de forma conjunta**, bajo el principio de unidad de explotación, según lo previsto en la legislación sectorial vigente, vinculando los establecimientos alojativos con los elementos destinados a las actividades turísticas complementarias.

6-R. Los **complejos turísticos** y los establecimientos turísticos convencionales localizados en las Zonas Turísticas cumplirán siempre la categoría mínima de tres estrellas o tres llaves cuando sean de nueva implantación y de tres estrellas o dos llaves cuando tengan la consideración de edificio renovado resultante de un proceso de renovación edificatoria, conforme con el artículo 4.5.2.2 PTOTT.

Los **Complejos Turísticos** “se localizarán en las Áreas con destino Turístico y Mixto, y en ellas, preferentemente en las Áreas de Ensanche y Áreas Aisladas.” (3.3.1-AD).

4.2.2.- **Actividad turística complementaria.**

1-R. En la clasificación de usos del artículo 1.4.1.36 PIOT, los usos relacionados con la actividad turística complementaria son fundamentalmente: los usos recreativos y los usos terciarios, así como aquellos otros precisos para el normal desarrollo de la actividad turística en el establecimiento, como son los de infraestructuras.

3-R. La **actividad turística complementaria** correspondiente a la categoría de los usos **recreativos**, queda comprendida en los siguientes grupos:

- a) Salud: Balnearios; clínicas especializadas; centros de rehabilitación; talasoterapia; etc.
- b) Descanso: Playas; piscinas naturales; parques; jardines temáticos; paseos peatonales; etc.
- c) Familia:
- d) **Deportes:** Polideportivos; pistas especializadas; canchas deportivas; piscinas deportivas; clubes deportivos; campos de golf; gimnasios; etc.

- e) Entretenimiento
- f) Cultura: Auditorios; teatros; cines; museos; bibliotecas; centros de exposiciones; centros de enseñanzas singularizadas; etc.
- g) Negocios: Centros de convenciones y congresos; salas de reuniones; servicios de videoconferencia; sistemas telemáticos; etc.

4-R. La **actividad turística complementaria** correspondiente a la categoría de los usos **terciarios**, queda comprendida en los siguientes grupos:

- a) Consumo: Usos comerciales en general.
- b) Gastronomía: Restaurantes y usos de hostelería en general.

4. USOS RESIDENCIALES

2.2.4.- **Usos residenciales**

1-R. Son usos residenciales los propios de los espacios destinados a constituir domicilio habitual de las personas, en los términos establecidos en el artículo 1.4.2.98 del PIOT.

2-R. Dentro del uso residencial pueden distinguirse las siguientes modalidades:

- a) Vivienda unifamiliar.
- b) Vivienda colectiva.
- c) Residencia comunitaria.

4.3.1.- **Limitaciones de uso en la Zona Turística**

1-D. “La admisión del uso residencial en la Zona Turística está restringida, en concordancia con las finalidades reconocidas para la zona en el PIOT y en este Plan, y en cumplimiento de lo dispuesto al efecto en las DOTC, a las Áreas con destino Residencial delimitadas en ella y, excepcionalmente y en las condiciones de compatibilidad establecidas en este Plan, en las Áreas con destino Turístico y Mixto”. (4.3.1.1-D).

A efectos de la admisión del **uso residencial** en las Zonas Turísticas, “se establecen tres categorías cuyas condiciones de localización se señalan en las determinaciones particulares de cada Área.

- a) **Categoría primera:** uso residencial en vivienda unifamiliar aislada, con superficie mínima de 150 m² construidos, en parcelas individuales de superficie no inferior a 500 m².
- b) **Categoría segunda:** uso residencial en vivienda unifamiliar agrupada y colectiva, con superficie mínima de 100 m² útiles en cada unidad de vivienda, en parcela de superficie no inferior a 1000 m². Será aplicable el estándar de densidad mínimo de 180 m² de parcela por unidad de vivienda.
- c) **Categoría tercera:** uso residencial en vivienda unifamiliar y colectiva, con superficie mínima de 70 m² útiles en cada unidad de vivienda, excepto cuando éstas estén acogidas a algún régimen de protección pública”. (4.3.2.1-AD).

En las Áreas con destino Turístico “se admitirá con carácter preferente la categoría primera y sólo de forma justificada en función de la situación edificatoria existente y su localización en el espacio turístico, la categoría segunda. La categoría tercera no será compatible”. (4.3.2.4-AD).

En las categorías primera y segunda, “el uso residencial cumplirá las condiciones sectoriales de aplicación y además:

- a) Las dimensiones interiores de las piezas se ajustarán a las legalmente establecidas para el uso extrahotelero turístico en la categoría que se admita para esas instalaciones en el área, con mínimo de tres llaves. A estos efectos, todas las dependencias no expresamente equiparables cumplirán, al menos, las condiciones de los dormitorios individuales.
- b) En estas categorías no serán admisibles las viviendas acogidas a algún régimen de protección pública”. (4.3.2.2-AD).

5. CRITERIOS DE ORDENACION EDIFICATORIA

4.4.2.- Adaptación topográfica

1-R La manipulación del terreno de la parcela urbanística concreta a efectos de la definición del terreno urbanizado para la implantación en ella de toda actividad, uso, instalación o edificación estará sujeta a las siguientes condiciones:

- a) No se podrán realizar excavaciones ni movimientos de tierra que superen en más / menos 3 metros el perfil del terreno natural preexistente.
- b) La altura de los abanalamientos en el interior de la parcela, no podrá ser superior a 4 metros, y la distancia horizontal entre dos cambios de nivel consecutivos no será inferior a 6 metros.
- c) La altura de los muros de contención en relación a la rasante de las vías a las que da frente, no podrá ser superior a más / menos 1 metro, manteniéndose el terreno colindante dentro de los diedros que apoyados en esa altura máxima forman treinta grados con la horizontal, en una profundidad mínima a la establecida para el retranqueo de la edificación en el planeamiento.
- d) Excepto acuerdo expreso entre los colindantes, que tendrá acceso al Registro de la Propiedad, los mismos criterios se aplicarán en los linderos de la parcela que no den frente a vía pública, medida la altura sobre el terreno natural en cada punto. En ningún caso, los muros de contención en estos linderos de parcela podrán tener una altura total superior a 4 metros.

2-R. El planeamiento que establezca la ordenación pormenorizada y, en su caso, los proyectos de urbanización podrán establecer las condiciones de nivelación de los terrenos, incorporando tales determinaciones en un estudio paisajístico, de forma que permita superar lo dispuesto en el apartado a) anterior sin perjuicio de la permanencia de las restantes determinaciones.

3-R Las disposiciones de este artículo no impedirán la aplicación de determinaciones más restrictivas de otros instrumentos de ordenación o de normativas sectoriales de aplicación.

4.4.3.- Superficie edificable normativa

1-R Se entiende por superficie edificable normativa, el parámetro de ordenación pormenorizada mediante el cual el planeamiento establece o limita el valor que puede o debe alcanzar la superficie edificada de una parcela sobre y bajo rasante.

2-R Se entiende por superficie edificada de una parcela, expresada en m² construidos, la suma de cada una de las plantas de cada uno de los edificios que hubiera en la parcela. La superficie edificada de una planta es la comprendida entre sus límites exteriores.

3-R En el cómputo de la superficie edificada por planta:

- a) Queda excluida la superficie bajo la cubierta que no reúna las condiciones de planta de la edificación cuyas posibilidades de uso estén restringidas a la ubicación de las instalaciones generales del edificio, o su altura libre interior no sea superior a 1,50 metros.
- b) Los porches, terrazas, balcones y demás elementos cubiertos y parcialmente abiertos lateralmente, computarán al 50% de su superficie siempre que no se hallen limitados por muros o paredes en más del 50% de su perímetro. En caso contrario, computarán en su totalidad como superficie construida. Los pasillos, escaleras y demás elementos de circulación, computarán en su totalidad cuando fueren cubiertos.
- c) Las entreplantas computarán siempre como superficie edificada.

4-R Las partes de las plantas sótano que se destinen a usos y servicios obligatorios en función de los restantes usos del edificio, tales como cuartos de instalaciones, de basuras, depósitos o aparcamientos, no computarán como superficie edificada, si bien, no podrán exceder, salvo determinación expresa del planeamiento, del 20% de la superficie edificable normativa establecida en la parcela. Las partes de las plantas sótano que no cumplan estos requisitos computarán como parte de la superficie edificada.

4.4.4.- Tratamiento de los espacios libres de parcela

1-R La delimitación de la parcela respecto al espacio público y los colindantes se resolverá con elementos transparentes, preferentemente vegetales, que den continuidad espacial de los espacios libres privados con los públicos. En su caso, las vallas de cerramiento en todos los linderos no tendrán una altura superior a 2 metros medidos sobre la rasante de la acera en su frente o del terreno urbanizado en otro caso, pudiéndose resolver con elementos ciegos hasta 1 metro de altura máxima, complementándose el resto con protecciones diáfanas estéticamente acordes con el lugar. Cuando en el linderos se dispusieran muros de contención sobre las rasantes indicadas, sólo se admitirán protecciones diáfanas que podrán alcanzar 1,50 metros de altura máxima sobre su coronación.

2-R El proyecto de edificación deberá llevar anexo el proyecto de ajardinamiento del espacio libre de la parcela. Aún cuando el solar sea sensiblemente horizontal, se detallarán, en su caso, los abanalamientos, las especies a plantar y la cantidad de cada una de ellas, las medidas necesarias para su conservación y la infraestructura que para ello se dispone, así como el origen del agua a utilizar.

3-R En las obras de nuevos establecimientos turísticos o residenciales y en las de los establecimientos renovados, se garantizará una dotación mínima de un árbol por cada 100 m² de parcela, con un diámetro de tronco superior a 10 centímetros, medido a un metro de altura. El planeamiento urbanístico

señalará las especies idóneas en cada zona en función de sus condiciones climáticas y paisajísticas y de protección de la flora autóctona. Cuando por la tipología edificatoria no fuera posible alcanzar la dotación propuesta, se garantizará la plantación de los efectos excedentes en espacios libres públicos situados en su entorno.

4-R Como norma general no se permitirán aparcamientos ocupando los espacios libres de parcela excepto previsión expresa del planeamiento en parcelas no destinadas a uso turístico o residencial. En este caso, los espacios libres que se destinen a aparcamientos al aire libre estarán dotados de barrera vegetal arbolada y umbráculos que minimicen su impacto ambiental.

4.4.5. Calidad ambiental de la edificación.

1-R. Las ordenanzas municipales de edificación, en el marco de las normas sectoriales, establecerán las condiciones de calidad ambiental y arquitectónica para la nueva edificación y la rehabilitación de la edificación existente.

2-R. Los proyectos de nuevas instalaciones, construcciones y edificaciones, o de rehabilitación de las existentes prestarán especial atención a:

- a) Instalación de sistemas de ahorro en los consumos de agua y energía y reducción de residuos.
- b) Uso eficiente de las energías implantadas mediante cogeneración y otras, el aprovechamiento de energías renovables y la utilización de instalaciones domóticas.
- c) Sostenibilidad del diseño y de la construcción, propiciando el desarrollo de proyectos innovadores desde el punto de vista de la utilización de materiales y soluciones arquitectónicas bioclimáticas que minimicen el consumo energético.

6. CRITERIOS DE ORDENACIÓN EN LA URBANIZACIÓN

4.1.3.- Criterios de ordenación en la urbanización turística

4.1.3.1.- Criterios de ordenación de las redes viarias urbanas

1-R. Por su especial relevancia en el espacio turístico, el diseño de las redes viarias urbanas, sin perjuicio y en los términos del artículo anterior, responderá a los siguientes criterios:

- a) Jerarquización del viario en relación a sus condiciones de funcionalidad mediante:
 - Su diferenciación por tipos de vías, distribuidoras, colectoras, paseos, peatonales, etc.
 - El tratamiento del paisaje urbano, aceras, arbolado, mobiliario urbano, iluminación, señalización.
 - La disposición de usos en sus márgenes, plantas bajas, terrazas.
- b) Constitución de una malla de nodos reconocible, mediante:
 - El tratamiento de los cruces como hitos.
 - La conexión de determinados trazados.
 - La supresión de determinados tramos.
- c) Adecuación al tráfico peatonal, mediante:
 - La continuidad de los itinerarios.

- Su adecuación a las condiciones orográficas más favorables.
- La amplitud y tratamiento de las aceras.
- El arbolado y ajardinamiento.
- El mobiliario urbano.

d) Adecuación a las necesidades del tráfico interno:

- Se evitará la disposición de fondos de saco en lugares que puedan suponer atracción de flujos de tráfico.
- Se limitará la disponibilidad generalizada de aparcamientos públicos en superficie a favor de localizaciones concretas de aparcamientos disuasorios en los lugares de mayor accesibilidad y proximidad a los centros de actividad urbana.

e) Integración del transporte público: con recorridos locales que permitan su conexión con las líneas exteriores o de largo recorrido, en atención a las propias necesidades de los visitantes y a las de la población de servicios a fin de limitar el acceso del transporte privado al espacio turístico.

4.1.3.2.- Ordenación de los espacios libres y elementos dotacionales

2-R. Los instrumentos de ordenación que establezcan la ordenación pormenorizada del espacio turístico existente establecerán las políticas que tengan por objeto paliar las deficiencias existentes de espacios libres en los núcleos turísticos, mediante:

- a) La localización de áreas de intervención paisajística en el entorno inmediato de los núcleos turísticos, que permitan el disfrute, incluso visual, de la naturaleza en condiciones suficientes de proximidad.
- b) La protección de los elementos de interés paisajístico que conforman el escenario natural de estos núcleos, de forma que su sola presencia sea un elemento referencial y cualificado de la calidad ambiental del núcleo. Ello exige, como medidas complementarias, regular la disposición de la edificación y demás elementos urbanos a fin de minimizar la interrupción de estas visuales.
- c) La recuperación y ejecución de pequeñas intervenciones que permitan aportar una imagen más cuidada, con una gran presencia de la vegetación en el espacio público, especialmente en el viario, mediante la plantación de especies vegetales de porte, incluso en detrimento de su funcionalidad y con la limitación de los aparcamientos en superficie.
- d) La exigencia de incorporar los espacios libres privados, de forma que de su aportación ambiental participe el espacio público.
- e) Instrumentar políticas de desdensificación, con eliminación total o parcial de edificaciones ya obsoletas, mediante transferencias de derechos urbanísticos a localizaciones periféricas al núcleo a fin de recuperar espacios vacíos.
- f) Incentivar la rehabilitación de los espacios libres privados próximos a los márgenes con las vías públicas eliminando las edificaciones fraudulentas.

4.1.3.3.- Criterios de intervención en el espacio privado.

1-R Los criterios de ordenación del espacio privado se instrumentan en este Plan desde la regulación de los usos admisibles en cada Área Turística y sus condiciones de compatibilidad, sus intensidades de uso, y las directrices para la elaboración de los programas y líneas de actuación que se proponen en las Zonas Turísticas.

2-R La disposición espacial de los usos primarios y secundarios en las Áreas con destino Turístico y Mixto, se adecuará a los siguientes criterios:

- a) Se **zonificarán separadamente los usos alojativos turísticos y residenciales que no podrán coexistir en una misma manzana o unidad urbanística equivalente.**

7. ADAPTACIÓN DEL PLANEAMIENTO URBANÍSTICO

En cuanto al Desarrollo del Planeamiento parcial (4.5.4.4-AD) “la ordenación pormenorizada de los sectores de suelo urbanizable comprendidos en Áreas con destino Turístico que, a la fecha de entrada en vigor de este Plan no tuvieran aprobado el Proyecto de Urbanización o ultimado el sistema de ejecución correspondiente deberá modificar sus disposiciones de ordenación temporal, sin perjuicio de otras determinaciones conforme a:

- a) **La iniciativa de la ejecución de la urbanización y, en su caso, de sus distintas fases o etapas, quedará vinculada a la determinación de la ejecución de la instalación turística, alojativa o no alojativa, que tenga entidad suficiente para justificar por sí sola la actuación, en términos análogos a los previstos en el artículo 4.1.4.2. anterior. A estos efectos será de aplicación lo previsto en el artículo 19, en concordancia con el artículo 8.2 ambos del DL 10/2000.**
- b) **La ejecución del uso residencial admisible deberá atemperarse a la ejecución de las instalaciones turísticas en cada fase o etapa, no pudiéndose realizar con antelación a ellas.**

8. DIRECTRICES DE ORDENACIÓN TERRITORIAL**5.1.- DISPOSICIONES GENERALES****5.1.1.- CONTENIDO**

4-AD. A efectos de determinar las condiciones de compatibilidad de los usos turísticos y residenciales alojativos en términos de capacidad conforme los porcentajes establecidos en cada Área, se establecen las siguientes reglas:

- a) **El ámbito de estudio será la totalidad de la correspondiente Área, o en su caso, del ámbito o sector que en ella el planeamiento determine.** Cuando un determinado ámbito de planeamiento se extienda en dos o más Áreas se justificará el cumplimiento de estas determinaciones de forma individualizada en cada una de ellas.
- b) **La capacidad teórica de una determinada Área, ámbito o sector será la suma de las capacidades teóricas de todas y cada una de las parcelas o unidades urbanísticas equivalentes, con capacidad alojativa que dicho espacio comprenda. Se entenderá por capacidad teórica de una parcela o unidad urbanística equivalente, la resultante de la aplicación a su superficie neta de los estándares**

de densidad y condiciones de edificabilidad conformes con la calificación urbanística que el planeamiento adaptado le otorgue con independencia del estado de la edificación que, en su caso, pudiera existir en ella. Como consecuencia, no se tendrá en cuenta la capacidad real existente, ni la capacidad que pudiera resultar de los procesos de renovación edificatoria que pudieran afectarle, si éstos fueran distintos como resultado de un régimen especial a estos efectos.

d) Se aplicará siempre una proporcionalidad de **tres plazas turísticas por vivienda**, cualquiera que fueran las características formales de ésta.

e) Las capacidades así resultantes no serán necesariamente aplicables a otros conceptos urbanísticos, como previsiones de crecimiento, demanda de servicios, etc.

9. ZONA TURÍSTICA DE ADEJE-ISORA**Según el Art. 5.7.1.2.- “Estrategias de promoción”**

1-R. La estrategia promocional se basa en un concepto de “Turismo de sol y playa Gran Resort”, dirigido a un usuario de nivel económico medio-alto y alto, en grupos o parejas sin hijos, ofreciendo sol, descanso y tranquilidad, junto con tratamientos y servicios de salud y belleza.

2-R. Sus componentes con incidencia territorial hacen referencia a:

- a) Limitar el crecimiento de la oferta alojativa.
- b) Potenciar una oferta alojativa de calidad, a partir de hoteles especialistas y diferenciados con una potente oferta de equipamiento complementario (restaurantes, salud, gimnasios, deportes...), categoría mínima de cuatro estrellas y capacidad máxima de 500 plazas.
- c) Desarrollar una amplia oferta de actividades de cuidado de la **salud, descanso, deportes relacionados con golf y náuticos.**
- d) Favorecer la creación de infraestructura y equipamiento (actividades complementarias) relacionados con descanso y deportes acuáticos (aprovechando el potencial de las playas y cercanía de puertos deportivos).
- e) Potenciar la especialización formativa de trabajadores hacia las demandas de servicios del público objetivo.

Art. 5.7.3.1.- “Admisibilidad de los usos turísticos”.

2-AD. Los establecimientos turísticos alojativos permitidos, considerándose prohibidos los no especificados son:

- a) **Los establecimientos turísticos convencionales**, en las modalidades de hotel, hotel apartamento y conjunto de apartamentos turísticos, en los términos del artículo 4.2.1 y siguientes PTOTT.
- b) **Los complejos turísticos** en los términos del artículo 4.2.1 y siguientes PTOTT.
- c) **Los establecimientos turístico-recreativos**, en los términos del artículo 3.7 y siguientes PTOTT.

3-R. La admisibilidad de la oferta turística complementaria, a efectos de lo previsto en el artículo 4.2.2 PTOTT se establece para la Zona Turística de Adeje-Isora y en las condiciones de compatibilidad establecidas en el artículo 5.7.3.3 siguiente, conforme a:

- a) Tendrán carácter de objetivo del modelo turístico las actividades comprendidas en los grupos de: salud, descanso y deportes.
- b) Tienen carácter de no recomendadas conforme el modelo turístico las actividades comprendidas en los grupos de: entretenimiento y negocios.

4-R. A los mismos efectos, las condiciones de admisibilidad de los establecimientos turísticos alojativos de los apartados a) y b) del párrafo 2 anterior, tendrán carácter de objetivo del modelo turístico: los establecimientos especialistas en salud, descanso y deportes; los establecimientos diferenciados por sus condiciones de entorno, arquitectónicas o de servicios relacionados con las mismas actividades indicadas para los establecimientos especialistas.

5-R. Será considerada de interés preferente a efectos de la aplicación de lo dispuesto en la Disposición Transitoria Segunda, apartado 3 de la Ley 19/2003, la admisión de complejos turísticos con categoría hotelera mínima de cuatro estrellas especialistas en salud o deportes de golf y náuticos, en concordancia con el cumplimiento de los objetivos del modelo turístico para este ámbito.

Art. 5.7.3.3.- "Limitación general de usos"

1-R. Se consideran prohibidos, por incompatibilidad con el modelo turístico de esta Zona y sin perjuicio de lo dispuesto en el régimen general de usos del capítulo 2.2 PTOTT y las condiciones particulares de cada Área, los siguientes usos:

- a) Usos industriales en la categoría de:
- Producción industrial excepto la vinculada a los usos primarios.
- b) Usos dotacionales en las categorías de:
- Educativo nivel 1.
- c) Usos recreativos en las categorías de:
- Esparcimiento en espacios no adaptados: en los niveles de esparcimiento elemental con asistencia de público.
- d) Usos terciarios en las categorías de:
- Comercio minorista: en los niveles de mercado, almacén comercial no especializado, gran comercio especializado y gran centro comercial.
 - Oficinas: grandes oficinas

Se adjunta, a continuación, la Ficha correspondiente al ámbito de Maguenes (**Ámbito Maguenes 28**), así como los planos del documento del PTOTT en referencia al sector.



AMBITO PARTICULAR: Sector 11 Hoya Grande 24, Villa de Erques 27, Los Maguenes 28, Club de Campo 29.

Zona Turística: ADEJE - ISORA.
Tipo de área: ÁREA EN DESARROLLO AISLADA.
Destino: TURÍSTICA.

ADMISIBILIDAD DE USOS PRIVADOS:

Uso Principal:

Turístico (Art. 4.2.1 PTOTT)
Categoría: Complejos Turísticos.

Uso Secundario:

Turístico (Art. 4.2.1 PTOTT)
Categoría: Establecimientos turísticos recreativos.
Residencial (Art. 4.3.2.2 PTOTT)
Categoría: Primera.

Uso Compatible:

Recreativo (Art. 2.2.5 PTOTT)
Categoría: Esparcimiento en espacios edificados nivel 2, 3 y 4.
 Esparcimiento en complejos recreativos.
Terciario (Art. 2.2.10 PTOTT)
Categoría: Comercio minorista nivel 1, 2 y 6.
 Hostelería nivel 1, 2 y 3.
 Oficinas nivel 1.

Usos Prohibidos:

Residencial (Art. 4.3.2.1 PTOTT)
Categoría: Tercera.
Terciario (Art. 2.2.10 PTOTT)
Categoría: Comercio minorista nivel 4.
 Oficinas nivel 3.

Otras condiciones relativas a los usos:

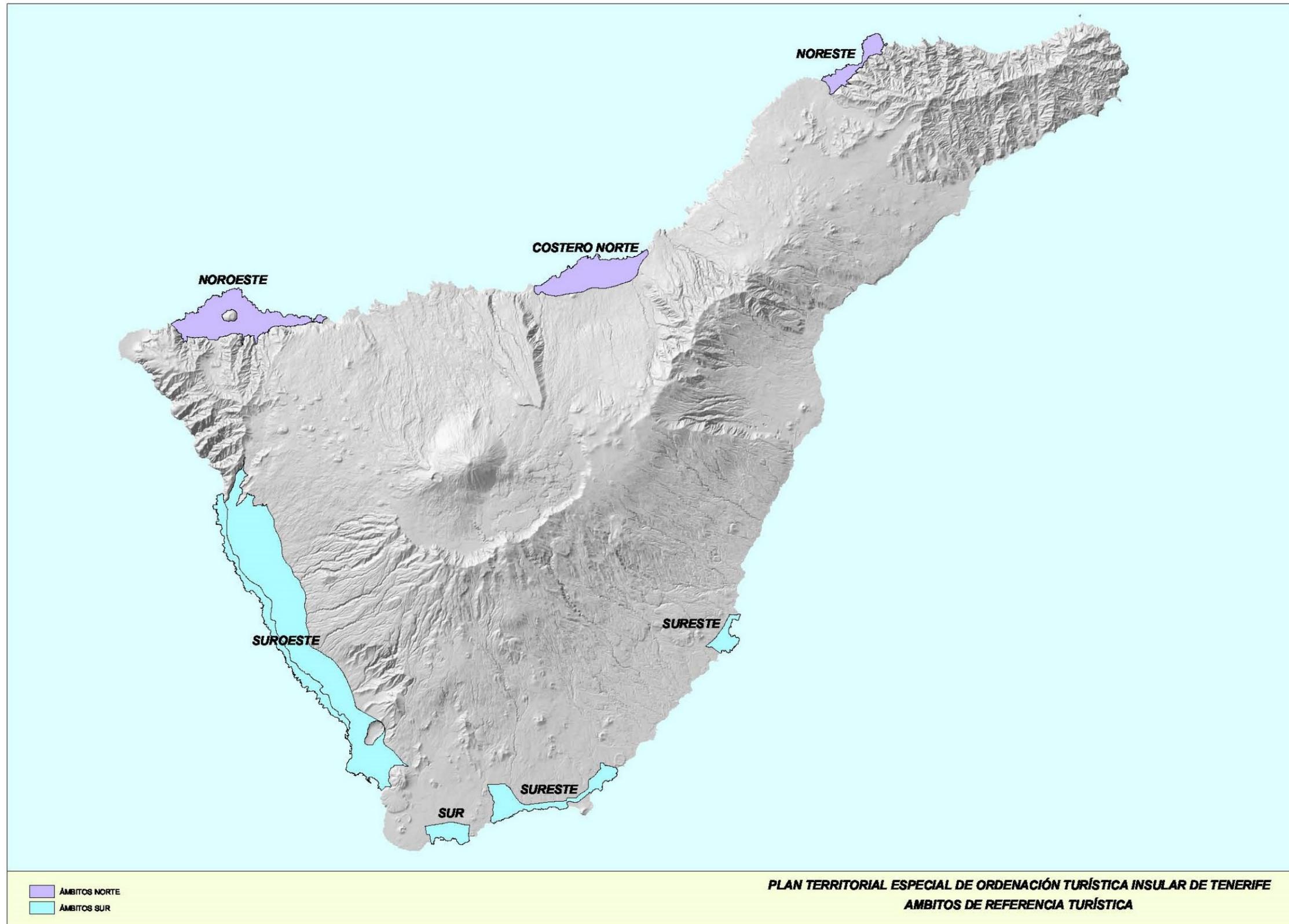
La compatibilidad de los usos residenciales estará limitada por una capacidad teórica turística mínima del 90% de la capacidad teórica total (Art. 5.1.1.4 PTOTT) para todas las áreas, excepto para el ámbito particular Hoya Grande 24 que será del 80% y Club de Campo 29 que será conforme al planeamiento urbanístico vigente.

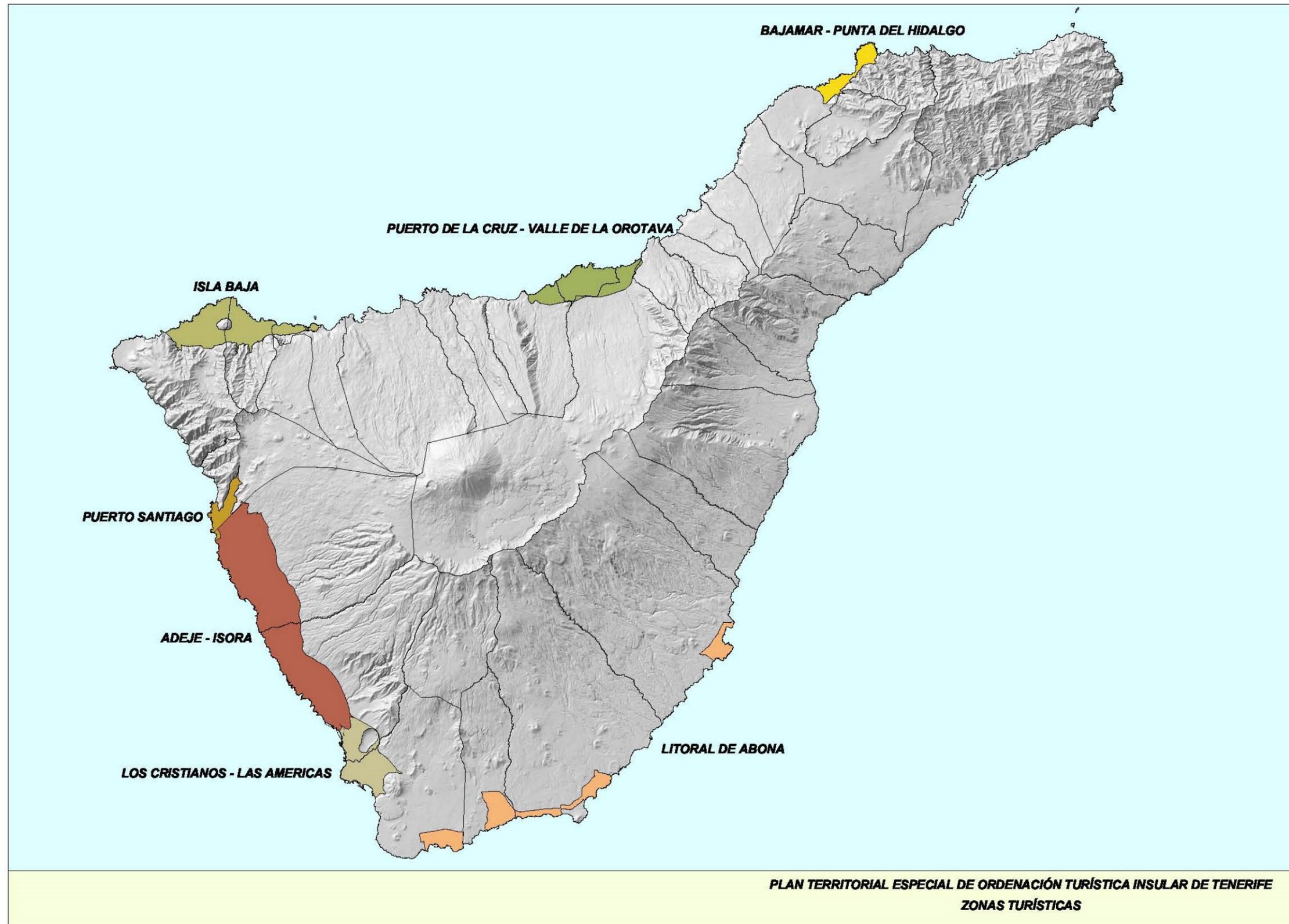
CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO: No serán superiores a las definidas por el planeamiento urbanístico vigente para el conjunto del área, o en su caso, del ámbito o sector de planeamiento urbanístico que lo desarrolle.

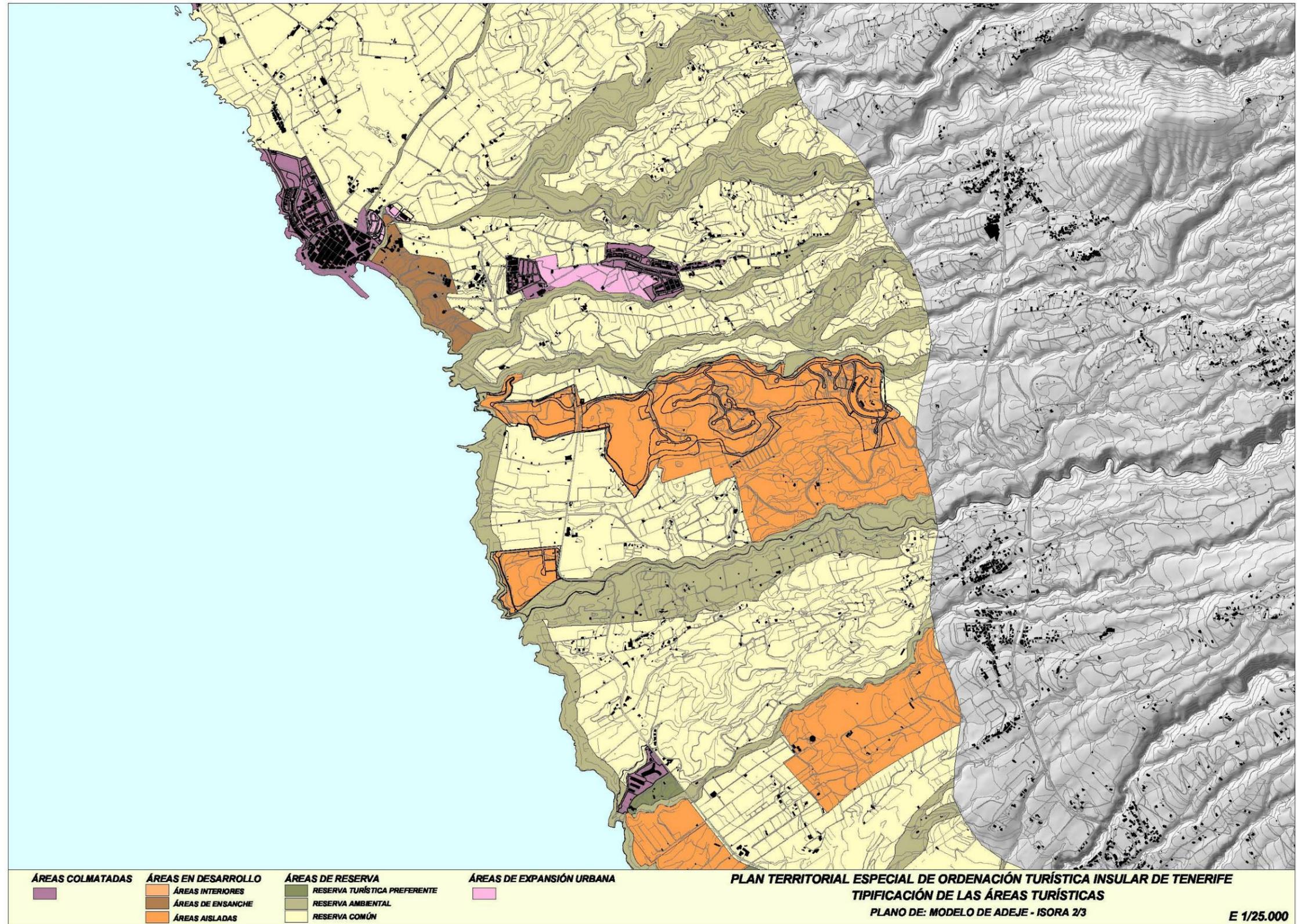


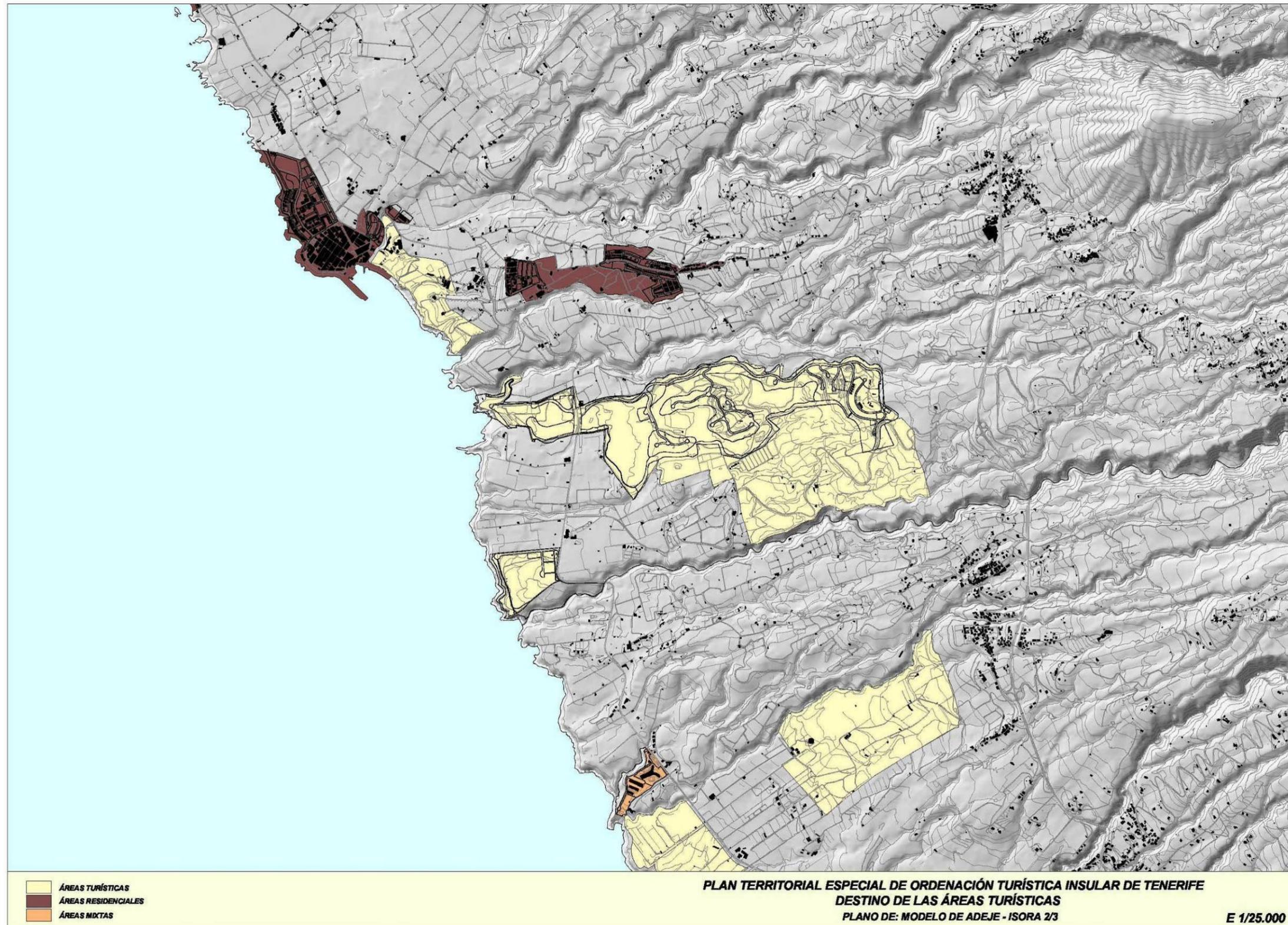
PLAN TERRITORIAL ESPECIAL DE ORDENACIÓN TURÍSTICA INSULAR DE TENERIFE
DELIMITACIÓN DE LAS ÁREAS
PLANO DE: MODELO DE ADEJE - ISORA 2/3

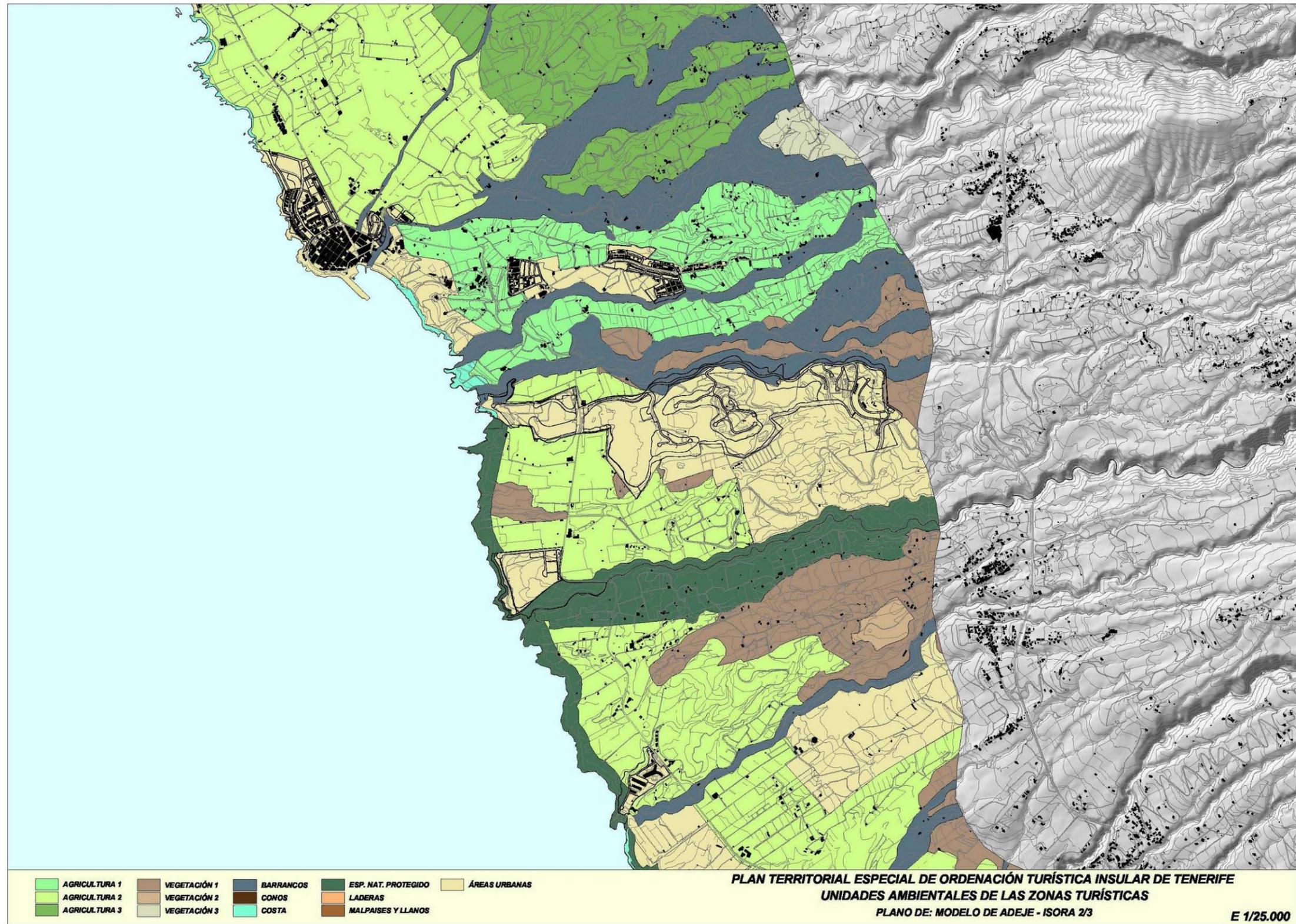
E 1/25.000











2.4. DETERMINACIONES DEL PLAN TERRITORIAL ESPECIAL DE ORDENACIÓN DEL PAISAJE DE TENERIFE (PTEOPT)

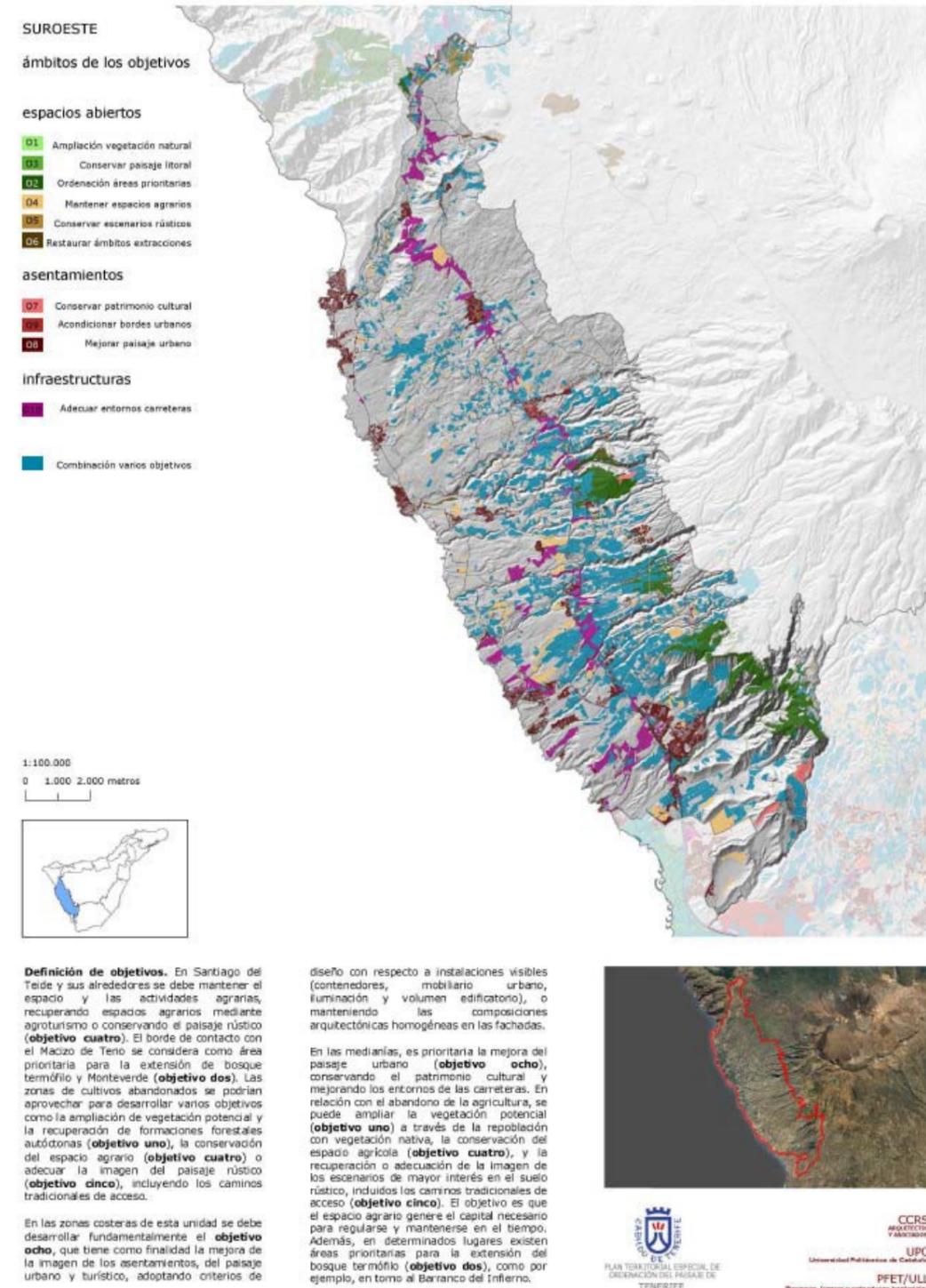
Si bien el Tribunal Superior de Justicia de Canarias de Santa Cruz de Tenerife, Sala de lo Contencioso-administrativo, mediante sentencia 164/2013 de 19 de noviembre de 2013, Rec. 74/2011, anula el Plan Territorial de Ordenación de Paisaje de Tenerife, ante la falta de informe de las Administraciones Públicas con competencias afectadas por el plan territorial especial. [V.gr. Autoridad Portuaria], se ha contemplado lo previsto en este plan territorial especial de ordenación del paisaje por cuanto tiene como misión fundamental la preservación y mejora del paisaje natural y cultural, como factor esencial para la calidad de vida de la población y el mantenimiento y mejora de las actividades desarrolladas sobre el territorio. A partir de ello se definen los siguientes objetivos generales:

1. Conservar y mejorar el paisaje natural y cultural del conjunto de la isla.
2. Mejorar la calidad de vida de los habitantes, actuales y futuros, de Tenerife.
3. Mejorar la competitividad de Tenerife como destino turístico, a través de la cualificación del paisaje, como elemento básico de la oferta turística.
4. Potenciar la participación ciudadana en la gestión del paisaje como factor decisivo para su conservación y gestión.

Estos objetivos generales sirven como marco para la definición de los objetivos particularizados para los grandes sistemas y ámbitos territoriales, así como para encauzar los objetivos de calidad paisajística específicos definidos para el sistema de espacios libres, para el de asentamientos y el de infraestructuras. Ninguno de ellos es de aplicación a este Plan Parcial.

Cabe destacar que la ejecución de este **Complejo Turístico** elevaría la competitividad de Tenerife como destino turístico, incorporando en su oferta un producto singular que integra perfectamente el diseño arquitectónico en el territorio que lo acoge a través de la incorporación de elementos propios del sistema agrícola que sostuvo. Además de tratar con detalle las líneas, colores, materiales y textura de las edificaciones, se realiza un tratamiento de borde perimetral del Complejo que permite la transición hacia el suelo rústico adyacente sin barreras. En este contexto, este Complejo es capaz de generar valor añadido al conjunto del paisaje resultante.

Mencionar la cualificación que este Plan Territorial hace del Barranco de Erques, caracterizándolo como *Corredor Visual*. Esta consideración se suma a las consideraciones emanadas del Plan de Gestión del Paisaje Protegido de dicho Barranco, y de su consideración como ZEC, en cuanto a la necesidad de preservarlo paisajísticamente. Desde este Plan se ha priorizado en la fase de diseño del Complejo Turístico este precepto, impulsándolo con la disposición de una franja colchón de ancho variable entre 10 y 50 metros contados desde el borde del Barranco.

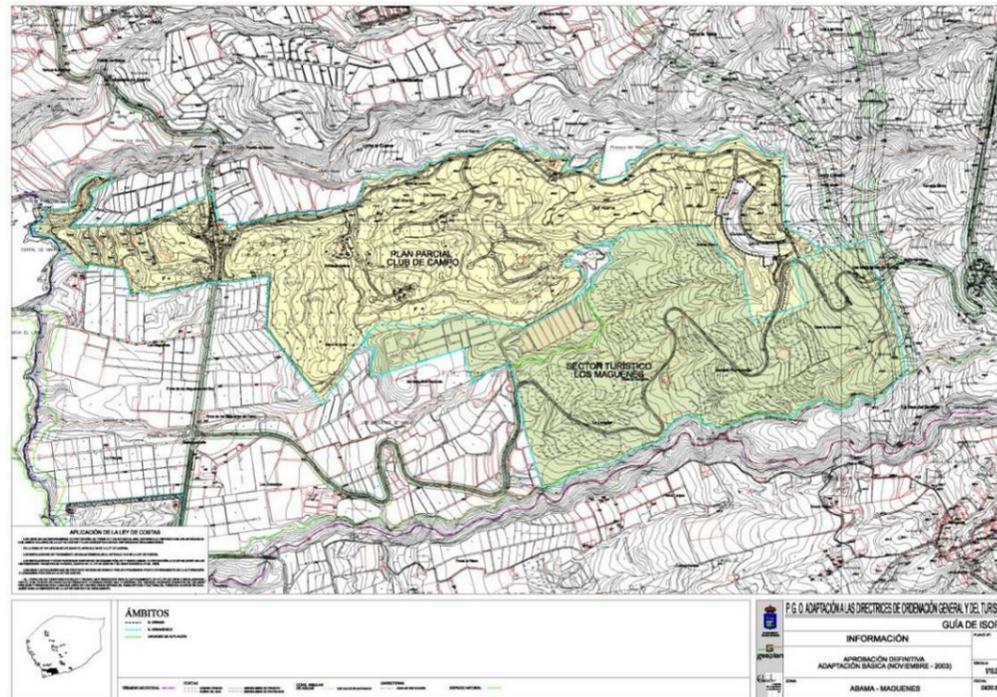


Ficha de "Ámbitos de los objetivos del Suroeste"

2.5. DETERMINACIONES DEL PLAN GENERAL (ADAPTACIÓN BÁSICA AL TRLOTENC)

El Plan General de Ordenación de Guía de Isora, documento de Adaptación Básica al, en su momento vigente, Decreto Legislativo 1/2000 por el que se aprueba el Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio y de Espacios Naturales de Canarias (TRLOTENC), obtuvo la aprobación definitiva parcial por sucesivos acuerdos de la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias (COTMAC) adoptados los días 5 de abril y 29 de diciembre de 2004, y 26 de enero y 6 de abril de 2005. Desde el documento objeto del primero de tales acuerdos de aprobación definitiva parcial, se determina la clasificación del sector como suelo urbanizable no ordenado Maguenes.

Las Normas Urbanísticas Generales y las Normas Urbanísticas de Ordenación Pormenorizada de la Adaptación Básica del PGO al TRLOTENC, aprobada definitivamente de forma parcial el 5 de abril de 2004, fueron publicadas en el Boletín Oficial de la Provincia (BOP) nº 71, de 31 de mayo de 2004.



Se adjunta la Ficha Urbanística del Fichero de Ámbitos Urbanísticos del Plan General de Ordenación – Adaptación Básica al TRLOTENC, correspondiente al sector Maguenes.

Plan General de Ordenación (T.R.). Adaptación Básica al D.L. 1/2000.
Guía de Isora

Fichero de Ámbitos Urbanísticos

SECTOR DE SUELO URBANIZABLE NO ORDENADO

SECTOR		MAGUENES	
USO CARACTERÍSTICO	TURÍSTICO		
SUPERFICIE TOTAL	SUPERFICIE SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS	SUPERFICIE EXCLUIDOS SISTEMAS GENERALES	
1.073.257 m ² s	42.682 m ² s	1.030.575 m ² s	
USOS ESPECÍFICOS	Hoteles 5 estrellas (600 camas) y de 4 estrellas (resto), Res unifamiliar, Campo de Golf.		
TIPOLOGÍAS ADMITIDAS	Abierta y Ciudad Jardín Aislada Grado 1		
DENSIDAD	20 Vds./Ha	Nº MÁXIMO DE PLAZAS	2.145 Plazas
COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD (A.M.)	0,10 m ² c/m ² s	SUPERFICIE EDIFICABLE MÁXIMA	107.325 m ² c
APROVECHAMIENTO MEDIO	0,33 Uda./ m ² s	APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO	321.975 Uda.
DOTACIONES PÚBLICAS (superficies mínimas de cesión gratuita)		SISTEMA GENERAL ADSCRITO (superficies mínimas de cesión gratuita)	
ESPACIOS LIBRES	≥ 32.326 m ² s	Sistema General Viario	
OTRAS DOTACIONES	≥ m ² s		
TOTAL	≥ 32.326 m ² s	TOTAL	m ² s
EQUIPAMIENTOS (superficies mínimas)		TITULARIDAD	
≥ 21.465 m ² s		Privada	
TOTAL	≥ 21.465 m ² s		
SISTEMA DE EJECUCIÓN	Sistema de Ejecución Privada		
PLAZOS	Un año desde que se levante la suspensión de tramitación y aprobación de los Planes Parciales para la presentación del Plan Parcial, del Proyecto de Urbanización y de los proyectos de Campo de Golf, todo ello junto con la iniciativa para el establecimiento del sistema de ejecución, según lo establecido por la legislación vigente. - Plazos de ejecución (a contar desde la aprobación definitiva de todos los instrumentos de desarrollo de la ordenación) - 2 años para solicitar licencia de edificación para 500 plazas alojativas, 4 años para otras 600 plazas alojativas y 6 años para solicitar licencia para el resto de las edificaciones. - 4 años para ejecutar la urbanización y los campos de golf.		
INSTRUCCIONES Y DETERMINACIONES:			
- El Plan Parcial único garantizará:			

Plan General de Ordenación (T.R.). Adaptación Básica al D.L. 1/2000.
Guía de Isora

Fichero de Ámbitos Urbanísticos

SECTOR DE SUELO URBANIZABLE NO ORDENADO

- a) La ordenación conjunta de los dos campos de golf y la disposición de los establecimientos alojativos vinculados.
b) La solución de forma unitaria de los problemas de accesibilidad entre las dos actuaciones y la relación del conjunto con la actual carretera insular TF-465 (antigua TF-6233)
c) En este orden, el trazado de la carretera insular TF-465 es poco compatible con el desarrollo del campo de golf propuesto, dentro de los criterios de calidad deseables para las nuevas áreas turísticas. Por ello, la aprobación del plan parcial no podrá adoptarse hasta tanto no se haya aprobado el proyecto de rectificación de la actual carretera TF-465 en el tramo que discurre por el interior del sector; tramo que, además de cumplir las exigencias propias de su carácter de carretera insular, tendrá un trazado tal que no interfiera con los usos, edificaciones e instalaciones de la nueva área turística. Podrán simultanearse la ejecución material del Plan Parcial y las obras de desviación del citado tramo de la Carretera TF-465 según el proyecto que resulte aprobado, que tendrá la consideración de Sistema General incluido en el Plan Parcial, debiéndose adaptar las condiciones temporales sobre la gestión y ejecución de este sector en coherencia con la corrección señalada. No obstante lo anterior, no se podrá conceder licencias de edificación de las instalaciones hoteleras ni de apertura de campo de golf hasta tanto no se concluya la efectiva ejecución del expresado tramo de carretera.
d) 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 riesgo mediante la utilización de aguas residuales depuradas y/o de producción industrial, en atención al contenido del artículo 6 c) del Decreto 35/1995. Dada la colindancia con el espacio natural, la tramitación del plan parcial estará condicionada a la delimitación Norte del espacio natural T-30, conforme a su descripción en el Decreto Legislativo 1/2000.

- Se deberá solicitar previamente informe al Consejo Insular de Aguas sobre el carácter de los cauces existentes y, en su caso las condiciones exigibles para su encauzamiento y alternativas posibles. De existir cauce público, los parámetros de edificabilidad, densidad y aprovechamiento se aplicarán exclusivamente sobre la superficie de dominio privado.

-La capacidad alojativa máxima del sector será el número mayor de los dos que resulten de aplicar sobre la superficie total la densidad establecida en esta ficha y la densidad máxima que determine el Plan Insular de Ordenación de Tenerife. Las intensidades edificatorias se adecuarán, por tanto, a la densidad máxima que resulte en función de las categorías de instalaciones turísticas previstas. Las dotaciones y equipamientos estarán en consonancia con lo anterior.

-La ordenación pormenorizada del sector deberá cumplir con lo dispuesto en el Plan Insular de Ordenación de Tenerife en relación a la ordenación interior de las áreas turísticas nuevas.

-El sector podrá desarrollarse mediante unidades de actuación que se correspondan con los ámbitos referidos en los Convenios Urbanísticos suscritos con los respectivos propietarios e incluidos en el documento de aprobación provisional de la Revisión de las Normas Subsidiarias. Para ello, en el Plano de Ordenación correspondientes se refleja a título indicativo los citados ámbitos. Debe considerarse que la nueva ordenación y el desarrollo del sector ha de atender, en lo posible, a los acuerdos contenidos en los citados Convenios Urbanísticos, tras la pertinente adaptación a las nuevas condiciones establecidas por órgano competente para la aprobación definitiva y a la remisión que éste realiza a las determinaciones que finalmente se establezcan en el PIOT.

-La superficie total no incluye la superficie de la Carretera Insular actual (26.521 m²).

-Será de cesión obligatoria la superficie del espacio natural colindante (51.811,50 m²s), según convenio urbanístico.

-Se determina la oferta de instalación recreativa complementaria a la actividad alojativa en un Campo de Golf de 18 hoyos y otro complementario de 9 hoyos. La suma de la superficie de ambos no podrá ser inferior al 50% de la superficie del sector, excluidos los sistemas generales (515.287 m²).

-Podrá reducirse el equipamiento Deportivo complementario, aumentando los espacios libres en igual cuantía.

-La ordenación básica propuesta para el sector queda condicionado 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.

-Los establecimientos hoteleros serán de categoría mínima de 5 estrellas (600 plazas) y 4 estrellas (el resto).

-El uso residencial compatible será el 10% del número de plazas alojativas totales y estará referido exclusivamente a viviendas unifamiliares, utilizando para el cálculo del porcentaje máximo que cada vivienda se corresponde con 4 plazas alojativas.

-El uso residencial compatible será el 10% del número de plazas alojativas totales y estará referido exclusivamente a vivienda unifamiliar, utilizando para el cálculo del porcentaje máximo que cada vivienda se corresponde con 4 plazas alojativas.

-El uso residencial compatible deberá desarrollarse conforme a la tipología de Ciudad Jardín Aislada Grado 1, con las siguientes especificaciones:

Parcela mínima: 800 m²

Plan General de Ordenación (T.R.). Adaptación Básica al D.L. 1/2000.
Guía de Isora

Fichero de Ámbitos Urbanísticos

SECTOR DE SUELO URBANIZABLE NO ORDENADO

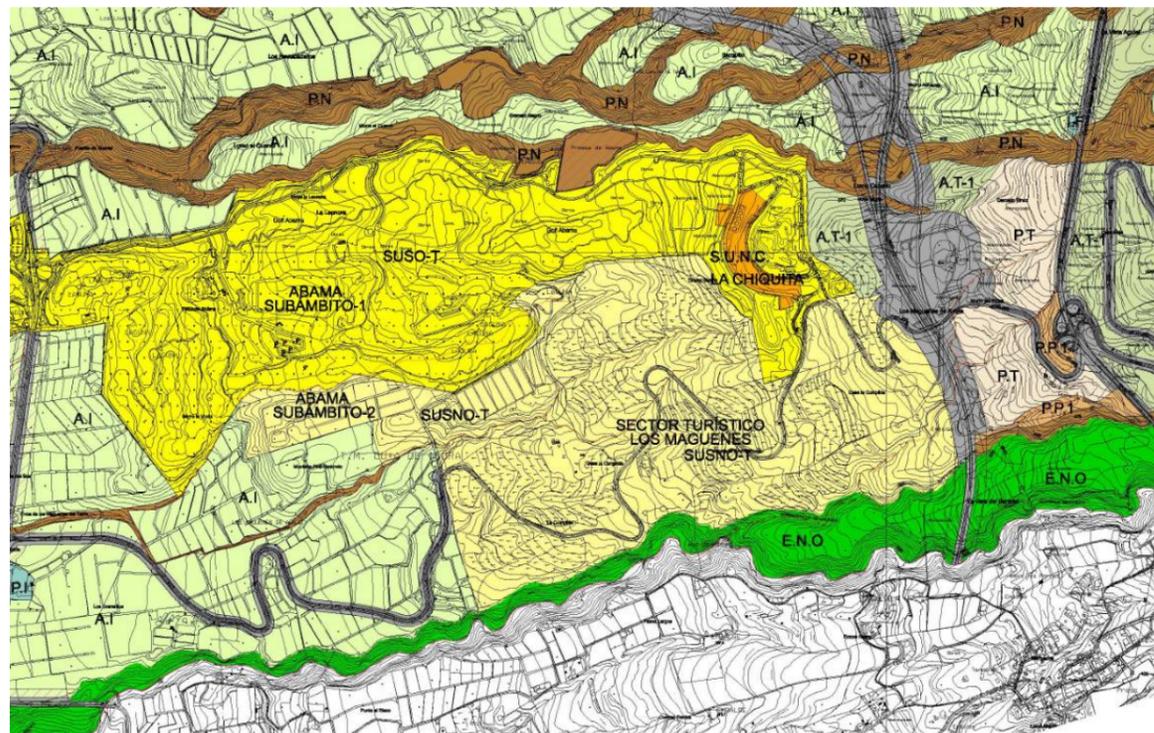
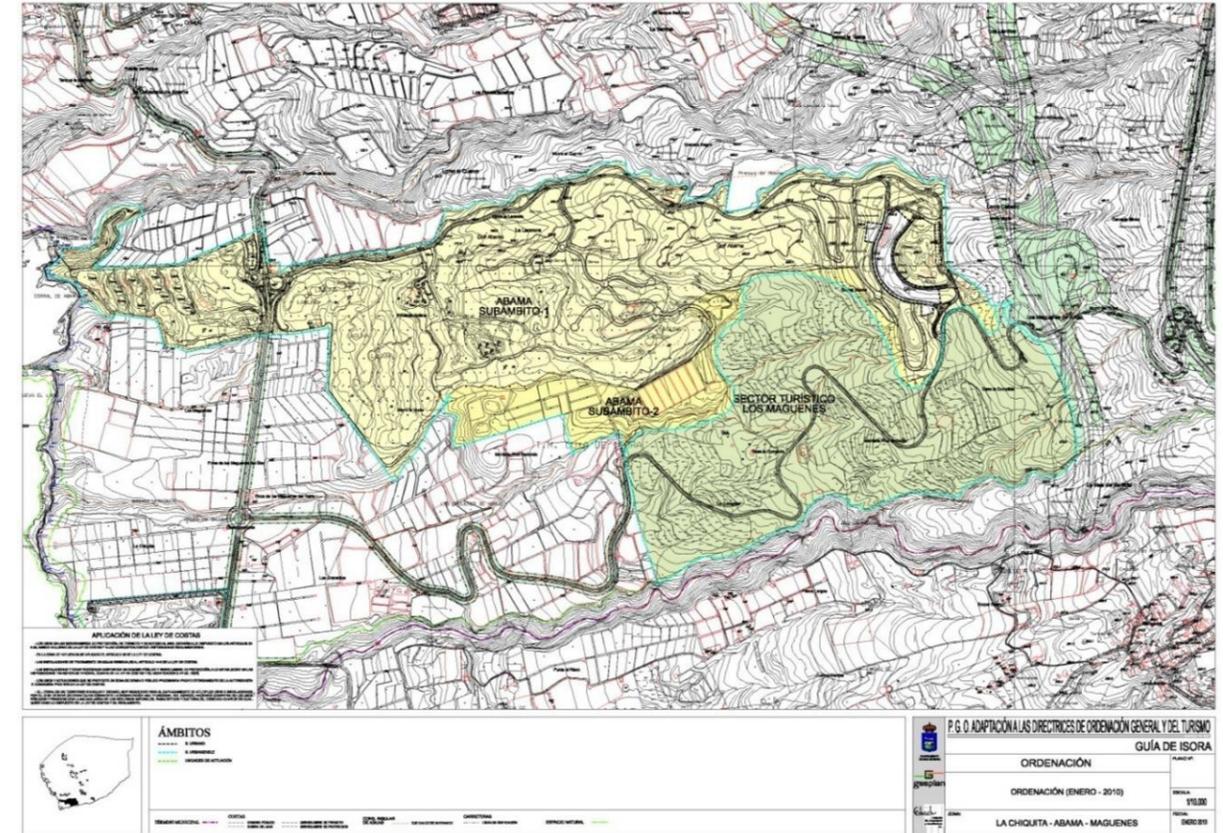
Círculo mínimo inscribible:	25 m
Frente mínimo:	20 m
Ocupación máxima:	30%
Edificabilidad:	0,30 m ² c/m ² s.
Altura máxima:	Dos plantas.
Nº de plazas:	280
Sup. Máxima:	59.544 m ² s

2.6. DETERMINACIONES DEL PLAN GENERAL (ADAPTACIÓN PLENA AL TRLOTENC Y A LA LEY 19/2003)

El Plan General de Ordenación de Guía de Isora, Adaptación Plena al TRLOTENC y a la Ley 19/2003 por la que se aprueban las Directrices de Ordenación General y de Ordenación del Turismo de Canarias, aprobado definitivamente sin condiciones, entró en vigor a los 15 días de la publicación de su normativa en el BOP nº 130, de uno de julio de 2010, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 51.2 del Reglamento de procedimientos de los instrumentos de ordenación de sistema de planeamiento de Canarias.

El Plan General de Ordenación clasifica y categoriza los terrenos objeto del presente Plan Parcial como **Suelo Urbanizable Sectorizado No Ordenado Turístico**, con la denominación de sector Maguenes.

2.6.1 FICHA URBANÍSTICA DEL SECTOR MAGUENES



SUELO URBANIZABLE		SECTORIZADO NO ORDENADO (SUSNO)	
R	RESIDENCIAL	R	RESIDENCIAL
T	TURÍSTICO	T	TURÍSTICO
	SUELO AFECTADO POR ESPACIO NATURAL		

Plano de Clasificación y Categorización del suelo del PGO

El Plan General determina como elemento fundamental de la estructura viaria del ámbito, la desviación de la carretera insular TF-465 al ser poco compatible con el desarrollo del campo de golf, dentro de los criterios de calidad deseables para las nuevas áreas turísticas.

Los parámetros de uso y aprovechamiento que fijan en la Ficha Urbanística del Plan General de Ordenación, son los siguientes:

Usos específicos	Complejo Turístico. Hoteles u Hoteles-Apartamentos con categoría mínima de 5 estrellas. Apartamentos, Bungalows y/o villas con categoría de 5 llaves. Campo de Golf. Residencial Unifamiliar.
Tipologías admitidas	Abierta, Ciudad Jardín Agrupada y Ciudad Jardín Aislada Grado 1.
Coeficiente de	0,10 m ² c/m ² s

edificabilidad	
Nº máximo de plazas	1.658
Superficie edificable máxima	82.932 m ² c
Nº máximo de viviendas	10 % del número de plazas alojativas totales correspondiendo 3 plazas alojativas por vivienda.

Los requerimientos en cuanto a espacios libres, dotaciones y equipamientos, se ajustan a lo estipulado en el Reglamento de Planeamiento y en el Texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio de Canarias.

En la mencionada Ficha Urbanística del Plan General de Ordenación para el sector Maguenes, se establecen las siguientes:

Dotaciones Públicas. Espacios Libres	24.880 m ² s
Equipamientos	16.586 m ² s

La Dotaciones Públicas deberán ser de cesión gratuita y obligatoria. Pero además se deberá reservar una superficie de 50.850 m²s de Sistema General Adscrito (Sistema General Viario y Áreas Ajardinadas).

El desarrollo del sector deberá producirse mediante sistema de ejecución privada.

En cuanto a los plazos, se establecen los siguientes:

- A partir de la publicación del Plan General y hasta un año después del levantamiento de la suspensión de otorgamiento de autorizaciones turísticas previas contenido en la vigente Disposición Transitoria Segunda 1b) de la Ley 19/2003 o, en su caso, de la Ley Trienal que resulte aplicable, para la presentación de la iniciativa del establecimiento del sistema de ejecución privada y presentación del Plan Parcial, sin perjuicio de la facultad de su presentación a partir de la entrada en vigor del Plan General.

- Cuatro años computados desde la aprobación definitiva del Plan Parcial para ejecutar la urbanización, carretera insular y campo de golf.
- Cuatro años computados desde la aprobación definitiva del Plan Parcial para la presentación de solicitud de otorgamiento de las licencias de edificación sobre las parcelas resultantes.
- Los plazos señalados en el apartado anterior quedarán suspendidos por el mismo tiempo en que se disponga, por los actos o disposiciones habilitados 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 afectaren, en su caso, al sector.
- Serán, en todo caso, de aplicación las determinaciones del artículo 4.5.4.4. del PTOTT.

La Ficha Urbanística del sector Maguenes incluye otras determinaciones que este plan parcial habrá de observar, tales como:

- Se considera compatible con el Hotel u Hotel apartamento de 5 estrellas, las villas, bungalows o apartamentos de 5 llaves en una cuantía no superior al 30% de las plazas turísticas totales.
- La superficie del Campo de Golf no podrá ser inferior a 450.000 m²s. Podrá reducirse la superficie del equipamiento privado aumentando los espacios libres en igual cuantía.
- El uso residencial compatible será como máximo el 10% del número de plazas alojativas totales que se propongan y estará referido exclusivamente a Residencial Unifamiliar, utilizando para el cálculo del porcentaje máximo que cada vivienda se corresponde con 3 plazas alojativas. Las tipologías de aplicación para este uso serán las de Ciudad Jardín Aislada Grado 1 y Ciudad Jardín Agrupada, con los siguientes parámetros específicos:

1. Ciudad Jardín Aislada Grado 1:

Parcela mínima:	500 m ² s
Círculo mínimo inscribible:	20 m
Frente mínimo:	15 m
Ocupación máxima:	30%

Edificabilidad: 0,35 m²c/m²s

Altura máxima: 2 plantas

La superficie edificable mínima por vivienda será de 150 m²c.

2. En la tipología de Ciudad Jardín Agrupada la superficie mínima de cada vivienda será de 150 m²c en parcelas de superficie mínima de 500 m²s por vivienda. Los aparcamientos para esta tipología, se permitirán al aire libre en el interior de la parcela.

- Condiciones de la edificación en Ciudad Jardín Agrupada en caso de uso turístico hotelero son:
 - o Para uso hotelero, en el caso de tipología Ciudad Jardín Agrupada, como excepción al Art. 4.6.12 punto 4, la máxima longitud de fachada que pueda alcanzar las agrupaciones será de 90 metros y el ancho máximo será de 15 metros.
 - o El escalonamiento podrá superar los tres saltos de grupos de plantas en las edificaciones de uso turístico hotelero, siempre y cuando la distancia entre ellos sea mayor de 13 metros y la altura de cada salto no supere dos plantas o 7,00 metros. Dentro del perfil de los grupos de plantas podrán producirse escalonamientos adicionales siempre que no superen los cuatro metros de profundidad respecto al plano de fachada del escalonamiento. Además se debe garantizar una máxima integración de las fachadas visibles desde el exterior en el entorno natural con materiales de aspecto natural (piedra natural, etc.) y un mínimo de 30% de las cubiertas del conjunto ajardinadas.

- Dada la singularidad de la actuación, en el supuesto de que por el Plan Parcial se proponga reducir la edificabilidad, la superficie mínima de las dotaciones públicas y equipamientos privados serán proporcionales a la edificabilidad resultante, aplicando sobre ésta los estándares mínimos establecidos por la legislación urbanística.

- Será de cesión obligatoria la superficie de suelo rústico del espacio natural colindante (57.678 m²s), según Convenio Urbanístico firmado durante la tramitación de las Normas Subsidiarias.

Se adjunta la Ficha Urbanística del Fichero de Ámbitos Urbanísticos del Plan General de Ordenación – Adaptación a las Directrices de Ordenación General y del Turismo, correspondiente al sector Maguenes.

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

SECTOR	MAGUENES		
USO CARACTERÍSTICO	TURÍSTICO		
SUPERFICIE TOTAL	SUPERFICIE DOMINIO PÚBLICO	SUPERFICIE DOMINIO PRIVADO	
854.397 m ² s	25.073 m ² s	829.324 m ² s	
USOS ESPECÍFICOS	Complejo Turístico. Hoteles u Hoteles-Apartamentos (art 2.1 A y/o B del D. 149/1986) con categoría mínima de 5 estrellas. Apartamentos, Bungalows y/o Villas (art 9.1, a), b) y c) D. 23/1989) con categoría de 5 llaves. Campo de Golf. Resid Unifamiliar.		
TIPOLOGÍAS ADMITIDAS	Abierta, Ciudad Jardín Agrupada y Ciudad Jardín Aislada Grado 1		
DENSIDAD	20 Plz/Ha	Nº MÁXIMO DE PLAZAS	1.658 Plazas
COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD	0,10 m ² c/m ² s	SUPERFICIE EDIFICABLE MÁXIMA	82.932 m ² c
APROVECHAMIENTO MEDIO	0,25 UdA./m ² s	APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO	207.331 UdA.
DOTACIONES PÚBLICAS (superficies mínimas de cesión gratuita)		SISTEMA GENERAL ADSCRITO (superficies mínimas de cesión gratuita)	
ESPACIOS LIBRES	≥ 24.880 m ² s	Sistema General Viario y Áreas Ajardinadas. Carretera (50.850 m ² s)	
OTRAS DOTACIONES	≥ m ² s		
TOTAL	≥ 24.880 m ² s	TOTAL	50.850 m ² s
EQUIPAMIENTOS (superficies mínimas)		TITULARIDAD	
	≥ 16.586 m ² s	Privada	
TOTAL	≥ 16.586 m ² s		
SISTEMA DE EJECUCIÓN	PRIVADA		
PLAZOS	<p>1. Se establecen los siguientes plazos máximos para la realización de las actividades de gestión y ejecución que se reseñan:</p> <ul style="list-style-type: none"> - A partir de la publicación del presente Plan General y hasta un año después del levantamiento de la suspensión de otorgamiento de autorizaciones turísticas previas contenido en la vigente Disposición Transitoria Segunda 1b) de la Ley 19/2003 o, en su caso, de la Ley Trienal que resulte aplicable, para la presentación de la iniciativa del establecimiento del sistema de ejecución privada y presentación del Plan Parcial, sin perjuicio de la facultad de su presentación a partir de la entrada en vigor del presente Plan General. - Cuatro años computados desde la aprobación definitiva del Plan Parcial para ejecutar la urbanización, carretera insular y campo de golf. - Cuatro años computados desde la aprobación definitiva del Plan Parcial para la presentación de solicitud de otorgamiento de las licencias de edificación sobre las parcelas resultantes. 		

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

<p>2. Los plazos señalados en el apartado anterior quedarán suspendidos por el mismo tiempo en que se disponga, por los actos o disposiciones habilitados 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 afectaren, en su caso, al sector.</p> <p>3. Serán, en todo caso, de aplicación las determinaciones del artículo 4.5.4.4. del PTOTT.</p>
<p>INSTRUCCIONES, DETERMINACIONES Y MEDIDAS CORRECTORAS AMBIENTALES:</p> <p>- El Plan Parcial garantizará:</p> <p>A. La solución de forma unitaria de los problemas de accesibilidad entre esta actuación y el sector Abama y la relación del conjunto con la actual carretera insular TF-465 (antigua TF-6.233).</p> <p>B. En este orden, el trazado de la carretera insular TF-465 es poco compatible con el desarrollo del campo de golf propuesto, dentro de los criterios de calidad deseables para las nuevas áreas turísticas. Por ello, la aprobación del Plan Parcial no podrá adoptarse hasta tanto no se haya aprobado el proyecto de rectificación de la actual carretera TF-465 en el tramo que discurre por el interior del sector; tramo que, además de cumplir las exigencias propias de su carácter de carretera insular, tendrá un trazado tal que no interfiera con los usos, edificaciones e instalaciones de la nueva área turística. Podrán simultanearse la ejecución material del Plan Parcial y las obras de desviación del citado tramo de la Carretera TF-465 según el proyecto que resulte aprobado, que tendrá la consideración de Sistema General incluido en el Plan Parcial, debiéndose adaptar las condiciones temporales sobre la gestión y ejecución de este sector en coherencia con la corrección señalada. Se considera vinculante lo que establezca el informe preceptivo del Servicio de Carreteras del Cabildo Insular.</p> <p>C. Con carácter previo a la elaboración del Plan Parcial deberá presentarse propuesta de delimitación de las superficies privadas en relación al cauce del barranco reflejado en los planos de ordenación. Esta propuesta deberá ser informada favorablemente por el Consejo Insular de Aguas. El tratamiento de dicho cauce que se proponga por el Plan Parcial, (mantenimiento de sus características actuales como espacio libre de protección, encauzamiento o canalización del mismo) en función de las características actuales, tanto funcionales como ambientales y de las determinaciones del planeamiento hidrológico insular deberá ser informado igualmente con carácter preceptivo por el Consejo Insular de Aguas. Los parámetros de edificabilidad, densidad y aprovechamiento se aplicarán exclusivamente sobre la superficie de dominio privado, excluyendo el dominio público del cauce.</p> <p>D. 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 riesgo mediante la utilización de aguas residuales depuradas y/o de producción industrial, en atención al contenido del artículo 6 c) del Decreto 35/1995.</p> <p>E. Deberán aprovecharse los suelos con potencialidad ubicados en la superficie del sector en las áreas ajardinadas, para el aprovechamiento de la vegetación natural. Para ello, deben contemplarse las medidas de conservación necesarias para que en el transito temporal de traslado, estos suelos no pierdan sus propiedades. El resto de suelos excedentes y con capacidad agrológica productiva se deberán aprovechar para su reutilización en otras explotaciones. 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, eliminación mediante riegos periódicos de las partículas en suspensión que generen los movimientos de tierra, conexión a las redes de alcantarillado,...</p> <p>Las medidas de integración paisajísticas deberán atender tanto a las formas, como a los colores y texturas de tal forma que se consiga una mayor integración con el fondo escénico.</p> <p>En el caso de que los terraplenes a realizar generen taludes permanentes, deberán llevarse acabo alguna de las siguientes medidas correctoras:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Cubrición de bancos con materiales de cobertera o tierra vegetal que permita el establecimiento de vegetación. - Creación de un pequeño hoyo para arbolado creando grietas para la progresión de las raíces. - Voladura de las cabezas de los bancos, cubriendo los resultantes con los mismos escombros generados. - Relleno parcial con corbeta o tierra vegetal.

**SECTOR DE SUELO URBANIZABLE
NO ORDENADO**

- Utilización de pantallas vegetales o ajardinado del propio talud cuando la pendiente lo permita

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

G. La ordenación del sector queda condicionada al informe que emita el Consejo Insular de Aguas en relación al abastecimiento de aguas y tratamientos de aguas residuales. Una vez aprobado serán de aplicación las determinaciones del Plan Especial del Ciclo del Agua.

H. Se habrá de valorar y considerar la posible inclusión de un espacio amortiguador del Barranco de Erques.

I. Se deberán proponer las medidas adecuadas que permitan la conservación de la especie *Echium triste* ssp. *Nivariense*, especie catalogada según el Catálogo de Especies Amenazadas de Canarias como Sensible a la Alteración de su Hábitat.

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

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

L. El uso residencial compatible será como máximo el 10% del número de plazas alojativas totales que se propongan y estará referido exclusivamente a Residencial Unifamiliar, utilizando para el cálculo del porcentaje máximo que cada vivienda se corresponde con 3 plazas alojativas. Las tipologías de aplicación para este uso serán las de Ciudad Jardín Aislada Grado 1 y Ciudad Jardín Agrupada, con las siguientes parámetros específicos:

1. Ciudad Jardín Aislada Grado 1

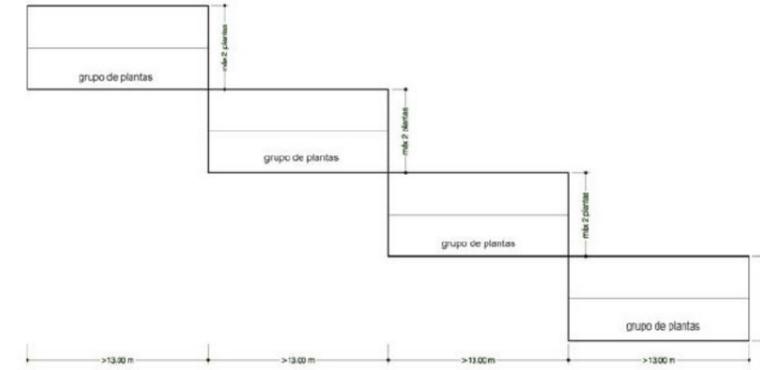
Parcela mínima: 500 m²s
Círculo mínimo inscribible: 20 m
Frente mínimo: 15 m
Ocupación máxima: 30%
Edificabilidad: 0,35 m²c/m²s.
Altura máxima: 2 plantas
La superficie edificable mínima por vivienda será de 150 m²c.

2. En la tipología de Ciudad Jardín Agrupada la superficie mínima de cada vivienda será de 150 m²c en parcelas de superficie mínima de 500 m²s por vivienda. Los aparcamientos para esta tipología, se permitirán al aire libre en el interior de la parcela.

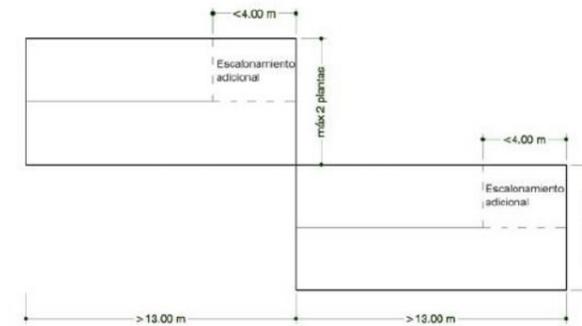
M. Condiciones de la edificación en Ciudad Jardín Agrupada en caso de uso turístico hotelero son:

- Para uso hotelero, en el caso de tipología Ciudad Jardín Agrupada, como excepción al Art 4.6.12 punto 4, la máxima longitud de fachada que pueda alcanzar las agrupaciones será de 90 metros y el ancho máximo será de 15 metros.

- El escalonamiento podrá superar los tres saltos de grupos de plantas en las edificaciones de uso turístico hotelero, siempre y cuando la distancia entre ellos sea mayor de 13 metros y la altura de cada salto no supere dos plantas ó 7,00 metros. Dentro del perfil de los grupos de plantas podrán producirse escalonamientos adicionales siempre que no superen los cuatro metros de profundidad respecto al plano de fachada del escalonamiento. Además, se debe garantizar una máxima integración de las fachadas visibles desde el exterior en el entorno natural con materiales de aspecto natural (piedra natural, etc.) y un mínimo de 30% de las cubiertas del conjunto ajardinadas.

**SECTOR DE SUELO URBANIZABLE
NO ORDENADO**

Escalonamiento de grupos de plantas



Escalonamiento dentro de grupos de plantas

N. Dada la singularidad de la actuación, en el supuesto de que por el Plan Parcial se proponga reducir la edificabilidad, la superficie mínima de las dotaciones públicas y equipamientos privados serán proporcionales a la edificabilidad resultante, aplicando sobre ésta los estándares mínimos establecidos por la legislación urbanística.

O. Será de cesión obligatoria la superficie de suelo rústico del espacio natural colindante (57.678 m²s), según Convenio Urbanístico firmado durante la tramitación de las Normas Subsidiarias.

P. Será de aplicación el Reglamento de Carreteras en relación a servidumbre de protección, afección y líneas de edificación.

- Planos de Ordenación Pormenorizada: OP-9.1 y OP-9.2

2.6.2. DETERMINACIONES DEL PTOTT EN EL PGO

Con 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, se hizo necesaria la inclusión de sus determinaciones y previsiones en relación al uso turístico en el planeamiento general. En el mismo, se analizó el cumplimiento de las determinaciones del Plan Territorial Especial de Ordenación Turística Insular de Tenerife (PTOTT) para cada uno de los ámbitos, incluyendo la numeración asignada por el Plan Territorial Especial. En el caso del ámbito de Maguenes, le fue asignado con el número 28 y con las siguientes determinaciones:

Los Maguenes (28)

- El P.T.O.T.T incluye esta área en desarrollo aislada con destino turística.
- El ámbito de Maguenes se clasifica como sector de suelo urbanizable no ordenado con uso turístico.
- En la ficha de este sector se establece, entre otras, que el Plan Parcial garantizará:
 - o Los establecimientos hoteleros serán de categoría mínima de 5 estrellas. Se considera compatible con el Hotel u Hotel Apartamento de 5 estrellas, las villas, bungalows o apartamentos de 5 llaves en una cuantía no superior al 30% de las plazas turísticas totales.
 - o Se determina la oferta de instalación recreativa complementaria a la actividad alojativa en un Campo de Golf de 18 hoyos. La superficie del mismo no podrá ser inferior a 450.000 m²s. Podrá reducirse la superficie del equipamiento privado, aumentando los espacios libres en igual cuantía.
 - o El uso residencial compatible será como máximo el 10% del número de plazas alojativas totales que se propongan y estará referido exclusivamente a Residencial Unifamiliar, utilizando para el cálculo del porcentaje máximo que cada vivienda se corresponde con 3 plazas alojativas. Las tipologías de aplicación para este uso será la de Ciudad Jardín Aislada Grado 1 y Ciudad Jardín Agrupada, con los parámetros especificados en la ficha del sector.

A continuación, se expondrá un resumen de los artículos de la Normativa y de las disposiciones de la Ficha Urbanística correspondiente del Fichero de Ámbitos Urbanísticos del PGO de aplicación al Plan Parcial Maguenes.

2.6.3. DETERMINACIONES DEL PGO DE APLICACIÓN AL SECTOR MAGUENES

En la **Normativa del PGO**, se establece:

1. CONDICIONES GENERALES DEL PLANEAMIENTO DE DESARROLLO

Art. 1.2.1 Condiciones generales del planeamiento parcial de desarrollo.

1. Los parámetros de densidad, coeficiente de edificabilidad y aprovechamiento urbanístico, reflejados en las fichas correspondientes a los sectores de suelo urbanizable no ordenado se aplicarán sobre la superficie total del sector excluida la superficie de dominio público, en su caso.
2. La determinación sobre la densidad establecida en la ficha correspondiente de cada sector residencial tiene carácter indicativo. El número máximo de viviendas resultará de la aplicación de los parámetros más restrictivos en relación a las tipologías edificatorias, la superficie útil y construida mínima de las viviendas así como la superficie de parcela mínima por vivienda que se establezcan para cada ámbito. La densidad máxima establecida en la ficha correspondiente de cada sector, según su uso característico, podrá disminuirse por el Plan Parcial que desarrolle su ordenación pormenorizada. Tal reducción se limita en los sectores residenciales, que deberán tener una densidad mínima no inferior al 80% de la establecida en la ficha correspondiente.
4. Para calcular el aprovechamiento urbanístico serán de aplicación los coeficientes de ponderación establecidos en estas Normas que no podrán ser alterados salvo que se cumplan las condiciones establecidas en Título 2, Capítulo 2 de las Normas Generales.
5. Los conceptos y definiciones incluidos en los Títulos Cuarto y Quinto de estas Normas no podrán ser alterados por el planeamiento de desarrollo, salvo determinación expresa establecida en la ficha correspondiente o por variaciones en la legislación o en el planeamiento insular o territorial que sean de obligado cumplimiento.
6. El instrumento de desarrollo deberá de incluir entre sus determinaciones las obras e instalaciones necesarias para la conexión a las redes generales (viario, saneamiento, depuración, abastecimiento de energía eléctrica...) y la ejecución de nueva planta o ampliación de los sistemas generales existentes conforme a las determinaciones de la legislación básica o sectorial, del planeamiento territorial o sectorial y de estas Normas.

2. CRITERIOS GENERALES DE ORDENACIÓN

Art. 1.2.2. Criterios generales de ordenación de los sectores.

1. Los Planes Parciales diseñarán su ordenación con arreglo a las determinaciones contenidas, en su caso, en los Planos de Ordenación de este Plan General y a las instrucciones que se expresen en la ficha del sector que ordenen, y deberán cumplir los criterios y condiciones que se incluyen en este Título y en los siguientes de estas Normas, en todo lo que sea de aplicación.

2. Serán de aplicación general para la ordenación de los sectores por el planeamiento de desarrollo, los siguientes criterios básicos:

- a) Se tenderá a producir un tejido urbano con características formalmente diversas, con jardines, plazas y calles de tamaños y formas variadas.
- b) Los elementos del paisaje se conservarán e integrarán en el sistema de espacios públicos, determinando sus características de acuerdo a lo establecido en estas Normas.
- c) Se cuidarán las condiciones de borde con el suelo urbano y con el suelo rústico, asegurando la unidad paisajística con ellos y la continuidad de itinerarios. Se evitarán los bordes rectilíneos no adaptados a la topografía, utilizando los espacios libres como elementos de transición, en su caso.
- d) Se diseñará un sistema de zonas de estancia jerarquizadas, distribuidas y diseñadas de tal forma que ofrezcan una óptima accesibilidad. Los distintos tipos de zonas de estancia se configurarán y dimensionarán de tal forma que favorezcan las relaciones vecinales y satisfagan las necesidades de suelo para desarrollar un conjunto diverso y óptimo de actividades de esparcimiento al aire libre.
- e) Se diseñará un sistema jerarquizado de trama viaria que garantice la adecuada movilidad, la óptima accesibilidad peatonal y la continuidad de itinerarios, de modo que se recupere en aquellos sectores de mayor densidad el concepto tradicional de calle y su multifuncionalidad.
- f) La orientación de las calles y plazas deberá atender a criterios ambientales tales como la necesidad de protegerlas del régimen dominante de vientos y la necesidad de radiación solar con el fin de incrementar el bienestar social.
- g) Deberá estudiarse la dimensión adecuada de los anchos de calles y plazas, en relación a las alturas permitidas de las edificaciones, para que se den las condiciones ambientales (nivel de soleamiento o umbría adecuado) idóneas tanto en las calles como en las viviendas.
- h) La situación de las parcelas para dotaciones o equipamientos privados, que se destinen a centros asistenciales, sanitarios, deportivos y culturales y demás servicios de interés público, se establecerán estudiando la relación con las redes viarias y peatonales, a fin de garantizar su óptima accesibilidad y obtener su integración en la estructura urbana.
- i) Se habrá de disponer de depósitos de abastecimiento de agua, dimensionados a razón de 1 m³ por residente. Estos se realizarán a cargo del sector, bien directamente o bien mediante aportación económica que cubrirá la adquisición del suelo y el coste de ejecución de los mismos y de la red de conexión.
- j) Se deberán proyectar redes separativas de riego.
- k) Se proyectarán redes separativas de alcantarillado para las aguas de lluvia y residuales urbanas.
- l) La totalidad del viario, incluido peatonales, debe estar dotado de red de drenaje de las aguas pluviales asociadas al Periodo de Recurrencia T= 10 años.
- m) En la intersección del viario urbano con los cauces, las calles se dotarán de interceptores transversales (bordillo-bordillo) capaces de evacuar los caudales de escorrentía asociados a un Periodo de Recurrencia T = 50 años. En la citada intersección, se dispondrán además aliviaderos “calle - > cauce” capaces de evacuar a barranco los caudales asociados al Periodo de Recurrencia T = 500 años (situación en la que las calles tendrán comportamiento de canal).

n) Se deberá contemplar la Red de Barrancos del Inventario de Cauces, asumiendo para los mismos un caudal de Periodo de Recurrencia T = 500 años mayorado con el Factor de Arrastre de Sólidos del 20% incremental. En todo caso, cualquier propuesta de encauzamiento (abierto o cerrado) deberá llevar aparejada la ejecución de azudes de retención de acarreo aguas arriba de los citados encauzamientos.

ñ) Se deberán garantizar la no transferencia de caudales de escorrentía urbana hacia el exterior del ámbito del Plan Parcial considerado, permitiéndose exclusivamente la continuidad de caudales a través de la Red de Drenaje Territorial (Barrancos) y/o Vías de Intenso Desagüe.

o) Si del grado de desarrollo de las infraestructuras generales fuera imposible, por inexistente o insuficiente, la conexión de la red de saneamiento del sector a la red general de saneamiento (colectores, estaciones de bombeo, depuradoras o emisarios), se permitirá, con carácter provisional, el tratamiento mediante depuradoras autónomas que abarquen la totalidad del ámbito de la unidad de actuación, previendo, siempre, la conexión futura a la red de saneamiento general. Se considera en estos supuestos, al igual que para otros elementos ya contemplados en estas normas, en las normas generales y en la legislación sectorial preceptivo el informe del Consejo Insular de Aguas.

Art. 1.2.3. Condiciones generales de la Red Viaria.

1. El Plan Parcial, en función del análisis de la relación con el suelo urbano, urbanizable o rústico de su entorno, determinará el trazado y características de la red viaria de comunicaciones, respetando las previsiones que contienen estas Normas y la ficha del sector correspondiente, con señalamiento de alineaciones y rasantes de toda la red viaria, los aparcamientos y de las zonas de protección (espacios libres) en su caso.
2. La red de itinerarios peatonales deberá tener las características y extensión suficiente para garantizar las comunicaciones, accesibilidad y movilidad dentro del perímetro ordenado y con las áreas colindantes, facilitando especialmente el acceso a las dotaciones públicas.
3. En el estudio de la red viaria se incluirá un análisis del tráfico rodado y, si procede, de las necesidades del servicio público de transportes.
4. Se tenderá a una solución del viario en malla, que se jerarquizará en función de los usos e intensidades previstos. El sector se dividirá en áreas ambientales delimitadas por distribuidores locales que canalicen el tráfico de paso. Dichos distribuidores asegurarán la continuidad del tráfico rodado y la circulación del transporte público.
5. La red viaria tendrá la superficie mínima imprescindible para facilitar la circulación de personas y vehículos, y el estacionamiento de éstos según las previsiones que resulten exigibles.
6. Se procurará siempre la implantación de arbolado en la red viaria, pudiendo plantearse como alternativa su localización en las parcelas privadas cuando la edificación tenga jardines delanteros de una dimensión mínima de 3,00 metros.
7. La red viaria se ajustará en la medida de lo posible a la topografía natural del terreno.
8. Se deberá prever el espacio adecuado para la ubicación de contenedores de residuos.

9. Los accesos a las carreteras se realizarán de acuerdo a lo establecido en los artículos 69 a 74, ambos inclusive, del Reglamento de Carreteras de Canarias.

10. Cuando el sector sea colindante a una carretera, se deberá contemplar la protección de la calidad de vida mediante el establecimiento de una franja ajardinada de separación de la carretera que proteja a los usuarios de la zona de los ruidos y contaminación producidos en la carretera. Asimismo, se deberán proveer los pasos peatonales a nivel o a distinto nivel que fueran necesarios, zona de parada de vehículos y transporte público, semaforizaciones y demás equipamientos requeridos por la zona edificable colindante con la carretera.

Art.1.2.4. Condiciones de los espacios libres públicos y vías peatonales.

1. Los espacios libres públicos y el viario peatonal se dispondrán conformando una red jerarquizada interrelacionada entre ellos y con el resto de usos del área, para garantizar su óptima accesibilidad y separar entre sí las masas edificadas favoreciendo así la imagen de urbanización ajardinada.

2. Las espacios libres públicos deberán cumplir las prescripciones que para tal uso se contemplan en estas Normas, aumentando en lo posible la exigencia de que los Parques, Plazas y Áreas Ajardinadas deben estar dotados de vegetación de fuste. Tales espacios, en cualquier caso, combinarán zonas soleadas con zonas de sombra. Asimismo, contarán con mobiliario y equipo adecuado para permitir el máximo y óptimo aprovechamiento de sus posibilidades de esparcimiento y estancia.

3. Los espacios libres públicos y los itinerarios peatonales del viario deberán cumplir con respeto absoluto la legislación sobre accesibilidad y supresión de barreras físicas, así como su desarrollo reglamentario. La aplicación de lo anterior supone que todos los espacios libres públicos deberán estar adaptados a las exigencias máximas de tal normativa, salvo que se justifique suficientemente que sólo puede alcanzarse el nivel de exigencia para que tales espacios sean practicables, según las definiciones que en uno y otro caso establece el reglamento de tal legislación.

4. En relación con lo expresado en el número anterior, no podrá aprobarse ningún instrumento de planeamiento parcial ni Proyecto de Urbanización que no establezca las determinaciones precisas para el cumplimiento de las condiciones de accesibilidad y supresión de barreras físicas, en la forma expresada anteriormente.

Art. 1.2.5. Dotación de aparcamientos.

1. La dotación mínima de aparcamientos a situar fuera de la red viaria será la que se deriva de la legislación urbanística y de lo que establezcan estas Normas para cada uso y tipología.

3. El número de aparcamientos a situar en la red viaria o edificio exclusivo de garajes estará en correspondencia con los diferentes usos que contemple el Plan Parcial, valorando especialmente el acceso de visitantes a las zonas residenciales y de usuarios de las zonas comerciales, de oficinas y equipamientos públicos. Se ubicarán en los viarios u otros espacios de dominio y uso público al menos un 25% de los resultantes del apartado anterior. No se establece número máximo de aparcamientos.

Art. 1.2.6. Reserva de suelo para Sistemas Generales.

1. En las fichas respectivas de los sectores, en su caso, se contienen las determinaciones superficiales y las instrucciones sobre tales reservas de suelo, así como -en su caso- la definición del destino concreto de los Sistemas Generales que establece el Plan General.

2. En los Planos de Ordenación pormenorizada se contiene la ubicación o situación de determinados Sistemas Generales respecto al ámbito de los sectores a los que están adscritos. Tal determinación se considera vinculante, sin perjuicio de la definición de su delimitación concreta por el planeamiento parcial que desarrolle la ordenación. En otro caso, será el Plan Parcial -de acuerdo a los criterios e instrucciones de este Plan General- el que deberá concretar el destino y la ubicación del Sistema General que se adscribe al sector.

Art. 1.2.7. Reserva de suelo para Dotaciones públicas y Equipamientos privados.

1. En la ficha correspondiente a cada uno de los sectores de suelo urbanizable no ordenado se establecen las superficies mínimas para Dotaciones públicas (espacios libres y equipamientos públicos de carácter local), sin perjuicio de la regulación contenida en los otros números de este artículo y siguientes. El suelo de tales Dotaciones públicas será de cesión obligatoria y gratuita. En su caso, se establece la superficie mínima de equipamientos privados que se habrán de desarrollar.

3. CONDICIONES ESPECÍFICAS DEL PLANEAMIENTO DE DESARROLLO DE LOS SECTORES TURÍSTICOS

Art. 1.3.1. Condiciones específicas de los planes de desarrollo turísticos.

1. En las fichas correspondientes a cada sector de suelo urbanizable turístico no ordenado se determinan expresamente las condiciones para la admisión de categorías específicas de usos turísticos y en su caso, de los usos compatibles, así como las tipologías edificatorias admitidas y los parámetros de densidad y número máximo de plazas alojativas, edificabilidad y aprovechamiento urbanístico medio.

2. Además, en las citadas fichas también se establecen, en su caso, otras condiciones sobre los productos turísticos concretos que pueden desarrollarse en los mismos y las determinaciones e instrucciones para establecer la ordenación pormenorizada.

3. El Plan Parcial ordenará las áreas destinadas a uso turístico definiendo como elementos principales de su estructura las piezas urbanas destinadas a dotaciones, equipamiento y espacios libres públicos, y los viales conectores entre las zonas destinadas a alojamiento y las de equipamiento, y de éstas entre sí, de acuerdo con la organización que se prevea para el ocio de los visitantes.

4. En las zonas turísticas, cualquiera que sea su destino turístico, residencial o mixto del sector, el Plan Parcial habrá de aplicar en el suelo urbanizable los estándares de las infraestructuras y servicios, así como los objetivos y criterios para el diseño y ejecución de la urbanización turística fijados en la normativa sectorial vigente.

5. El Plan Parcial con destino turístico que no tenga por objeto actuaciones de rehabilitación o renovación urbana de áreas consolidadas, habrá de acreditar, para su aprobación, la disponibilidad y capacidad de los sistemas generales referidos a los siguientes servicios e infraestructuras:

- a) Recursos e instalaciones de regulación y abastecimiento de agua.
- b) Recursos e instalaciones de distribución de energía eléctrica.
- c) Sistemas de depuración y evacuación de aguas residuales, con depuración y reutilización de los efluentes.
- d) Redes de evacuación de aguas pluviales.
- e) Sistemas de eliminación y vertido de residuos urbanos.
- f) Red viaria y sistema de transporte público colectivo.
- g) Servicio de extinción de incendios e infraestructura contra incendios.
- h) Dotaciones de protección civil y salvamento.

6. El conjunto de los aparcamientos previstos en el interior de las parcelas y en la red viaria deberá cumplir el estándar global de una plaza de aparcamiento por cada setenta y cinco (75) metros cuadrados construidos como mínimo.

7. En los sectores de suelo urbanizable turístico no ordenado el planeamiento que los desarrolle deberá justificar el cumplimiento del Decreto 10/2001, de 22 de enero, por el que se regulan los estándares turísticos y en especial los artículos 3, 5 y 13 y deberá cumplir con las determinaciones generales establecidas en el planeamiento territorial.

Art. 1.3.2. Reserva para Dotaciones Públicas y Equipamientos privados en sectores Turísticos.

1. En los sectores de suelo urbanizable turístico no ordenado, la reserva de suelo destinado a Dotaciones Públicas (espacios libres y equipamientos públicos) y Equipamientos privados deberá cumplir como mínimo los estándares fijados en la legislación urbanística, y en las condiciones que se determinan en las fichas correspondientes de cada sector, incluidas en el Anexo de Fichero de Ámbitos Urbanísticos.

2. Las Dotaciones Públicas y Equipamientos privados, en su caso, de los sectores turísticos se concretarán y definirán por el Plan Parcial pertinente atendiendo a las necesidades de esparcimiento y a los servicios que demandan los distintos productos turísticos y grupos de población de visitantes. También se deberá tener como objetivo la complementariedad de las dotaciones locales existentes en áreas o sectores colindantes o próximos, así como la optimización de los costes de funcionamiento y mantenimiento y la producción de los menores impactos ambientales.

3. Se entiende por **equipamiento turístico complementario** el conjunto de usos de carácter colectivo o general, de iniciativa y titularidad normalmente privada y con aprovechamiento lucrativo, integrando los dedicados a actividades turísticas complementarias de espectáculo, ocio, esparcimiento, deportes, congresos y otros, así como los dedicados tanto a actividades de restaurantes, cafeterías, bares y similares como a actividades comerciales, cuando se realicen en el interior de las zonas turísticas. En cualquier caso cuando los equipamientos no se vinculen directamente a un establecimiento turístico alojativo solamente podrá ser admitido cuando se justifique y garantice la viabilidad económica de tales

actuaciones. Los usos terciarios no podrán computarse para alcanzar las superficies mínimas de equipamientos privados establecidas en las fichas correspondientes al sector o en estas Normas Urbanísticas.

Art. 1.3.3. Condiciones particulares de los establecimientos turísticos en sectores no ordenados

1. En los sectores turísticos no ordenados se aplicarán las condiciones establecidas en las fichas correspondientes del Fichero de Ámbitos Urbanísticos y las determinaciones contenidas en la legislación turística y en su desarrollo reglamentario; y planeamiento territorial, sobre las condiciones y parámetros mínimos de los establecimientos turísticos.

2. La disposición y tratamiento arquitectónico de cada establecimiento turístico conformará una imagen unitaria del producto que refleje su destino vacacional de calidad. Para ello, el conjunto de la parcela tendrá un tratamiento unitario, señalándose claramente sus límites y el lugar de acceso al establecimiento. Mediante la adecuada disposición y articulación de los volúmenes del resto de elementos del inmueble se conformarán distintos espacios secuenciales en la parcela, enriqueciendo especialmente las relaciones preceptuales entre las áreas de alojamiento y las de ocio, y facilitando tanto la percepción unitaria del conjunto como la identificación diferenciada de los distintos elementos que lo constituyan.

4. USOS

Art. 5.1.2. Aplicación de la regulación de los usos.

1. En el desarrollo de las anteriores determinaciones de planeamiento, para los ámbitos con ordenación pormenorizada, en los planos correspondientes a dicha ordenación se determina el uso característico de las parcelas, espacios o edificaciones. En las fichas correspondientes del Fichero de Ámbitos Urbanísticos, se señalan –en su caso– las condiciones particulares de admisibilidad y compatibilidad de usos.

3. En los ámbitos sujetos a planeamiento de desarrollo, el instrumento que desarrolle su ordenación pormenorizada podrá proponer nuevos usos específicos y pormenorizados, respecto a los regulados en estas Normas, siempre que lo justifique suficientemente y no se contradiga o desvirtúe con ello la clasificación sistemática que se desarrolla en el presente Título, que será de aplicación subsidiaria a la normativa que incorpore el planeamiento de desarrollo.

5. Cada uso o actividad deberá cumplir también las condiciones de la tipología edificatoria en la que se implante o desarrolle, según lo contenido en estas Normas. Asimismo, serán de aplicación las disposiciones legales que correspondan según el uso o los ámbitos sobre los que incida la regulación que contengan, en su caso, las correspondientes Ordenanzas Municipales.

Art. 5.1.7. Esquema básico de clasificación de los usos.

El esquema de la clasificación sistemática de los dos primeros niveles que corresponden a los usos característicos, y pormenorizado, es la siguiente:

Usos Característicos: Usos Pormenorizados

Residencial:	<u>Unifamiliar</u> Unifamiliar Agrupada Colectivo Mixto Rural
Turístico:	<u>Hotelero</u> Apartamento turístico Turismo Rural Turismo en establecimiento con oferta complementaria especializada Campamento turístico
Terciario:	Comercial Oficinas Hostelería
Industrial:	Producción Industrial Almacenes y Comercio mayorista Talleres artesanales o domésticos
Primario:	Agrícola Ganadero Extractivo Forestal Pesquero y Acuicultura
Equipamientos:	Docente Sanitario Social/Asistencial <u>Deportivo</u> Cultural Administración Pública Defensa y Seguridad Investigación Cementerio y Tanatorio Religioso <u>Otros equipamientos</u>
	Espacios libres públicos
Infraestructuras:	Hidráulicas o de abastecimiento de agua Saneamiento Energía Telecomunicaciones

Tratamiento de residuos

Agropecuarias

Estación de servicios

Estación de Transporte

Aparcamientos

Red Viaria

Portuarias

Otras

Recreativos:	Esparcimiento en espacios no adaptados Esparcimiento en espacios adaptados Esparcimiento y ocio en espacios edificados Complejos recreativos
Medioambientales:	Conservación ambiental Estudios científicos Educación ambiental

Art. 5.3.1. Definición del uso turístico.

1. El uso turístico es el que tiene como fin la prestación, en régimen de libre competencia y mediante precio, de servicios de alojamiento turístico temporal con fines vacacionales y de ocio, sin constituir cambio de residencia, así como de otros servicios complementarios a dichos alojamientos turísticos. Los espacios de uso turístico, sean de alojamiento o de servicios complementarios, han de contar con la pertinente autorización y calificación oficial concedida por la Administración competente.

2. Según las características y servicios de los distintos productos turísticos, éstos podrán a su vez enmarcarse dentro de alguna de las categorías o modalidades (estrellas o llaves) contempladas en la normativa turística, dentro de las generales de hotelero o extrahotelero, sin perjuicio de la clasificación de usos turísticos específicos y pormenorizados que se realiza en los artículos siguientes.

Art. 5.3.2. Categorías pormenorizadas del uso turístico.

El uso turístico se puede desarrollar, en cuanto a los usos pormenorizados o del segundo nivel y según las características de la explotación, en las siguientes categorías:

Hotelero: Edificios o edificaciones con acceso exclusivo para dicho uso y excluyente para otros, ocupando la totalidad o una parte independizada de un inmueble, constituyendo sus dependencias un todo homogéneo.

Apartamento turístico: Establecimientos integrados por unidades alojativas con acceso común, en edificio en bloque o en conjunto de edificaciones, contando cada unidad con los servicios propios de la calificación turística de apartamento, en cualquiera de sus modalidades (apartamento, estudio, bungalow o villa), según la legislación sectorial turística y su desarrollo reglamentario.

Turismo en establecimiento con oferta complementaria especializada: Es el establecimiento hotelero que presta servicios de alojamiento turístico adaptados a un segmento específico y diferencial de la demanda y complementado con instalaciones para ofertar tal especialidad (**turismo deportivo**, terapéutico, de congresos, de naturaleza, etc.). De acuerdo con el Plan Insular y P.T.O.T.T., se consideran **Complejos Turísticos** los establecimientos que combinan la oferta alojativa con uno o más elementos de oferta complementaria al servicio de aquella; las dimensiones y características de la oferta complementaria debe tener entidad suficiente para ser consideradas como un establecimientos independiente capaz de definir al propio conjunto debiendo cumplir las condiciones establecidas por dichos Planes.

Art. 5.3.9. Compatibilidad de usos con el turístico.

1. Los usos compatibles con el uso turístico son los que se establecen en los siguientes números de este artículo, salvo que se determinen expresamente otras referencias en las fichas correspondientes de los ámbitos urbanísticos y sin perjuicio de lo establecido en el artículo anterior y en la legislación urbanística y sectorial aplicable.
2. En las áreas y sectores residenciales turísticos o turísticos, no son compatibles otros usos que los expresamente reconocidos en estas Normas o en los instrumentos de planeamiento que establecen la ordenación pormenorizada, salvo otras determinaciones introducidas en las fichas de ámbitos urbanísticos.
3. Los usos comerciales se admiten exclusivamente en el interior de los establecimientos turísticos, sin acceso directo desde el exterior y como servicio complementario de la actividad turística, siempre que cuenten con la correspondiente autorización.
4. El uso de oficina sólo es compatible en aquellos locales donde se lleve la administración de las empresas que exploten los productos del área turística.
5. Los usos de hostelería se admiten en todas sus categorías, con las mismas condiciones y limitaciones señaladas para su compatibilidad con los usos residenciales, sin acceso directo desde el exterior y como servicio complementario de la actividad turística, salvo en las edificaciones existentes siempre que cuenten con la correspondiente autorización.
6. Se admitirán los usos recreativos como uso complementario de la actividad turística, cuando de la regulación de los mismos contenidos en estas Normas no lo impida.
7. Se admitirán todos los usos dotacionales, de equipamientos privados y de infraestructuras que por su funcionalidad y características estén al servicio del área turística, debiendo cumplir las condiciones de admisibilidad de los mismos y las que se establecen en estas Normas o en las fichas correspondientes. En cualquier caso, en las áreas turísticas no se dispondrán dotaciones, equipamientos privados o infraestructuras que presten servicio exclusivamente a usuarios exteriores, salvo justificación de su conveniencia y de que su uso no interferirá con las actividades turísticas.
8. Quedan prohibidos expresamente los usos industriales y primarios, salvo cuando éstos se vinculen al turismo rural o especializado; así como el uso residencial.

9. El uso de aparcamiento se admite en las plantas bajas y en las plantas de sótano, así como en los espacios libres de la parcela, limitándose en este último supuesto a un 20% como máximo de las plazas mínimas a desarrollar.

10. Se podrán desarrollar las infraestructuras de producción de energías renovables, acordes con las determinaciones de la legislación sectorial y el planeamiento territorial.

5. NÚMERO MÁXIMO DE PLAZAS ALOJATIVAS

De acuerdo a la recomendación del PTOTT, la capacidad máxima de cada uno de los establecimientos turísticos ha de ser de 500 plazas (art. 5.7.1.2.). Según la **Ficha Urbanística del Plan General de Ordenación de Guía de Isora** correspondiente al sector Maguenes, el número máximo de plazas alojativas del sector es de 1.658 plazas.

6. VILLAS TURÍSTICAS

Según la **Ficha Urbanística del PGO**, "Se considera compatible con el Hotel u Hotel Apartamento de 5 estrellas, las villas, bungalows o apartamentos de 5 llaves en una cuantía no superior al 30% de las plazas turísticas totales". (Apartado J).

7. NÚMERO MÁXIMO DE PLAZAS ALOJATIVAS RESIDENCIALES

Según la **Ficha Urbanística del PGO**, "El uso residencial será como máximo el 10% del número de plazas alojativas totales que se propongan y estará referido exclusivamente a **Residencial Unifamiliar**, utilizando para el cálculo del porcentaje máximo que cada vivienda se corresponde con 3 plazas alojativas. Las tipologías de aplicación para este uso serán las de **Ciudad Jardín Aislada Grado 1 y Ciudad Jardín Agrupada**, con los siguientes parámetros específicos:" (Apartado L).

8. TIPOLOGÍAS EDIFICATORIAS

Según el **Art. 4.1.3. de la Normativa del PGO**, se contemplan las siguientes tipologías:

b) Abierta en bloque (AB)

Es aquella en que la edificación se conforma por bloques situados de forma abierta dentro de la parcela y presentando fachada en todos sus frentes.

c) Ciudad Jardín (CJ)

Es aquella tipología en que las edificaciones son bloques de pequeño tamaño aislados en el interior de la parcela con jardín privado perimetral y una altura en ningún caso superior a las 2 plantas y con una baja intensidad edificatoria donde los usos predominantes son el residencial unifamiliar o agrupado.

9. CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN

Art. 4.1.4. Aplicación de las condiciones de la edificación.

1. Las condiciones generales de las edificaciones y las particulares definidas para la tipología edificatoria que corresponda, deberán cumplirse tanto en obras de nueva construcción como en las de reestructuración o rehabilitación de edificios existentes, salvo indicación contraria señalada expresamente en estas Normas o cuando la edificación se encuentre en uno de los supuestos mencionados en los números siguientes de este artículo. Todo ello sin perjuicio del obligado cumplimiento de la legislación urbanística y sectorial que resulte de aplicación.

2. Las edificaciones deberán cumplir las determinaciones específicas contenidas en las correspondientes fichas del área de que se trate.

4. En los ámbitos sujetos a planeamiento de desarrollo serán de aplicación los parámetros y condiciones que para la edificación se establezcan en la normativa del respectivo instrumento de ordenación pormenorizada, siendo de aplicación, en cualquier caso, lo establecido en el artículo 1.2.1.5.

7. En cualquier caso, las edificaciones deberán cumplir también las condiciones establecidas por la legislación sectorial que le sean de aplicación por razón del uso a que se destinen o de la situación en la que se implanten, así como el resto de las contenidas en estas Normas que resulten aplicables. Igualmente, será de aplicación complementaria la regulación que contengan las Ordenanzas Municipales de Edificación y de Urbanización y la Ambiental y de Actividades Clasificadas, que no podrán contradecir las determinaciones de este Plan General.

CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN EN CIUDAD JARDÍN AISLADA GRADO 1 Y CIUDAD JARDÍN AGRUPADA EN CASO DE USO RESIDENCIAL

Categorías pormenorizadas del uso residencial según el Art. 5.2.2. de la Normas Urbanísticas de Ordenación Pormenorizada del PGO:

Unifamiliar: Cuando la residencia se realiza en una parcela con acceso independiente desde el espacio libre o viario de dominio público en donde únicamente se puede desarrollar una vivienda.

Definición de **Ciudad Jardín Aislada** según el Art. 4.6.1 de la Normas Urbanísticas de Ordenación Pormenorizada del PGO:

Ciudad Jardín aislada: es la formada por una o varias edificaciones que conforman una vivienda unifamiliar en el interior de una parcela, con jardín privado perimetral. Se diferencian dos grados de intensidad edificatoria.

Podrán adosarse dos viviendas situadas en parcelas independientes, siempre que se proyecten y construyan simultáneamente, no dejen muros al descubierto y cumplan el resto de parámetros, disponiendo cada parcela de jardín frontal, lateral y trasero.

Definición de **Ciudad Jardín Agrupada** según el Art. 4.6.1 de la Normas Urbanísticas de Ordenación Pormenorizada del PGO:

Ciudad Jardín agrupada: es el conjunto de edificaciones generalmente adosadas y que se desarrollan en base a un proyecto conjunto y unitario, conformando espacios de uso comunitario.

Según la **Ficha Urbanística del PGO**, la tipología de aplicación para el Residencial serán las de **Ciudad Jardín Aislada Grado 1** y **Ciudad Jardín Agrupada**, con los siguientes parámetros específicos:

Parcela mínima:	500 m ² s
Círculo mínimo inscribible:	20 m
Frente mínimo:	15 m
Ocupación máxima:	30%
Edificabilidad:	0,35 m ² c/m ² s
Altura máxima:	2 plantas
Superficie edificable mínima por vivienda:	150 m ² c

Según la **Ficha Urbanística del PGO**, en la tipología de **Ciudad Jardín Agrupada** la superficie mínima de cada vivienda será de 150 m²c en parcelas de superficie mínima de 500 m²s por vivienda. Los aparcamientos para esta tipología, se permitirán al aire libre en el interior de la parcela.

CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN EN CIUDAD JARDÍN AGRUPADA EN CASO DE USO TURÍSTICO HOTELERO

Según la **Ficha Urbanística del PGO**, las "Condiciones de la edificación en Ciudad Jardín Agrupada en caso de uso turístico hotelero son:

- Para uso hotelero, en el caso de tipología Ciudad Jardín Agrupada, como excepción al Art. 4.6.12 punto 4, la máxima longitud de fachada que pueda alcanzar las agrupaciones será de 90 metros y el ancho máximo será de 15 metros.
- El escalonamiento podrá superar los tres saltos de grupos de plantas en las edificaciones de uso turístico hotelero, siempre y cuando la distancia entre ellos sea mayor de 13 metros y la altura de cada salto no supere dos plantas o 7,00 metros. Dentro del perfil de los grupos de plantas podrán producirse escalonamientos adicionales siempre que no superen los cuatro metros de profundidad respecto al plano de fachada del escalonamiento. Además se debe garantizar una máxima integración de las fachadas visibles desde el exterior en el entorno natural con materiales de aspecto natural (piedra natural, etc.) y un mínimo de 30% de las cubiertas del conjunto ajardinadas". (Apartado M).

10. DOTACIONES PÚBLICAS Y EQUIPAMIENTOS

Art. 5.7.2. Categorías pormenorizadas del uso de Equipamientos.

Atendiendo a la naturaleza de la prestación de servicios que conllevan, se distinguen las siguientes categorías pormenorizadas o de segundo nivel de los usos de equipamientos:

1. Docente
2. Sanitario
3. Social Asistencial
4. **Deportivo:** Equipamientos o instalaciones destinados a la práctica del deporte y el desarrollo de la educación y la cultura física, realizada al aire libre o en edificios concebidos para ello.
5. Cultural
6. Administración Pública
7. Defensa y Seguridad
8. Investigación
9. Cementerio y Tanatorios
10. Religioso
11. **Otros equipamientos:** Equipamientos no incluidos en los anteriores y que se engloban en una categoría común, que bien son de carácter singular (centros de visitantes, perreras, etc.) o bien no tienen un destino preestablecido, y que por tanto son polivalentes.

Art. 5.7.4. Categorías específicas de los espacios libres públicos.

Los espacios libres públicos se dividen en categorías específicas, a los efectos de establecer condiciones particulares para cada uno de los espacios de distintas características funcionales y dimensionales. Tales categorías específicas son las siguientes:

- Parque Periurbano:

Grandes espacios públicos (de más de 10 Has) situados al exterior de núcleos urbanos y rurales, que podrán ser soporte de usos recreativos, que podrán actuar como disuasores de la inadecuada utilización para tal fin de los espacios naturales protegidos.

- Parques Urbanos/Deportivos:

Espacios libres públicos destinados a la estancia y a mejorar la salubridad y calidad ambiental, relacionados con la trama urbana en la que se insertan o localizados en el entorno de los núcleos, y en los que predomina la vegetación. Se admite el ejercicio de actividades deportivas.

- Plazas:

Espacios libres públicos ajardinados y urbanizados en parte de su superficie, destinados a la estancia y al esparcimiento de la población, así como al ornato y mejora de la calidad estética y ambiental del medio urbano.

- Áreas ajardinadas:

Espacios libres públicos ajardinados en su mayor parte y destinados principalmente a la mejora ambiental del medio urbano o, en su caso, servir de protección del viario colindante o como suelo de reserva para el tratamiento funcional del mismo.

- **Espacios libres de protección:**

Espacios libres públicos que deben mantenerse en su estado natural, dado su valor ambiental y el grado de conservación del mismo, sirviendo como elementos de mejora del ambiente y del paisaje urbano.

Asimismo, según la **Ficha Urbanística del PGO**, "Se habrá de valorar y considerar la posible inclusión de un espacio amortiguador del Barranco de Erques". (Apartado H).

Art. 5.7.8. Usos compatibles con los Equipamientos.

2. En las parcelas o edificaciones destinadas a equipamientos públicos y privados culturales, social-asistenciales, deportivos y religiosos podrán autorizarse como compatibles los usos terciarios, hasta la categoría de pequeño comercio y en la de hostelería hasta la de restaurante, estando prohibido el resto de categorías y subcategorías del uso terciario, tal compatibilidad se limita al 10% de la superficie edificable.
3. En los equipamientos se admite la vivienda de quien la custodie o mantenga.

Art. 5.7.9. Compatibilidad de usos en los espacios libres públicos.

1. En los parques y plazas se admiten las edificaciones destinadas a uso dotacional y las instalaciones para uso dotacional complementario de actividades deportivas, siempre que la superficie ocupada por las primeras no supere el 10% y las segundas no sobrepasen el 40% de la superficie del parque o plaza correspondiente. Además, se admite el uso comercial o de hostelería en la categoría de **Puestos de venta o Kioscos**, siempre que la superficie construida por las mismas no sobrepase el 5% de la superficie del parque o plaza correspondiente, la altura máxima de las edificaciones será de 5,00 metros, equivalente a una sola planta.
2. En el subsuelo de los parques y plazas se admite el uso de aparcamiento y equipamientos de titularidad pública siempre que se garantice el ajardinamiento de dichos espacios y se cumplan las determinaciones establecidas en el artículo siguiente.
3. En los espacios libres públicos se admite el uso de infraestructuras que deberán disponerse enterradas o semienterradas, con las limitaciones establecidas en la legislación sectorial, siempre que se cumplan las determinaciones establecidas en el artículo siguiente.

Art. 5.7.10. Condiciones generales de los espacios libres públicos.

2. Los espacios libres públicos cumplirán la condición esencial de ser de libre acceso o disfrute por cualquier persona, sin otras restricciones que las que pueda imponer su propia morfología y buen mantenimiento.
3. Los espacios libres públicos deberán:
 - a) Poseer condiciones apropiadas para la plantación de especies vegetales.

- b) Tener garantizado su posible soleamiento en relación con la edificación circundante.
- c) Su posición será la que preste mejor servicio a los residentes y usuarios, estando prohibidas las localizaciones de difícil acceso peatonal o cuya falta de centralidad no se compense con otras ventajas para aquéllos.
- d) Se evitará el fraccionamiento que invalide su finalidad esencial. En particular, no se destinarán a zona verde porciones residuales de la parcelación ni se considerarán como tales superficies de funcionalidad viaria.
- e) Sólo se destinarán a usos generales y normales que no excluyan, ni limiten su utilización pública y conforme a su destino.
- f) Su emplazamiento evitará zonas de topografía natural que encarezcan la urbanización o implique desmontes de impacto paisajístico inadecuado. En todo caso, no serán computables a estos efectos las superficies de pendiente media superior al 25%, exigiéndose a partir de pendientes del 15% la justificación técnica y económica de las obras precisas para su adecuación.
- g) Los espacios libres públicos deberán prever el acceso de personas y vehículos de servicios y protección civil a los edificios que tengan como único acceso dicho espacio, disponiendo como mínimo una franja pavimentada inmediata con una anchura mínima de 3,00 metros.

4. Los componentes básicos para el diseño de los parques y plazas, son los siguientes:

- a) Juegos Infantiles: formados por elementos de mobiliario y áreas de arena o materiales adecuados.
- b) Juegos preadolescentes: formados por mobiliario y áreas de juego no estandarizados, y áreas de arena o materiales adecuados.
- c) Juegos libres: campos de juegos al aire libre, siempre que la superficie global lo permita sin menoscabo de la finalidad genérica que deben cumplir según su categoría.
- d) Áreas de plantación y ajardinamiento.
- e) Islas de estancia: lugares acondicionados para el reposo y el recreo pasivo.
- f) Zonas de defensa ambiental, mediante arbolado y ajardinamiento para la protección de ruidos, la retención de contaminantes y la corrección de impactos visuales.

Así mismo, según la **Ficha Urbanística del PGO**, apartado E: “Deberán aprovecharse los suelos con potencialidad ubicados en la superficie del sector en la áreas ajardinadas, para el aprovechamiento de la vegetación natural.”

11. COEFICIENTE DE PONDERACIÓN

Art. 4.3.5. Coeficiente de ponderación.

Con el fin de establecer una correcta equiparación entre los diferentes supuestos y permitir la comparación relativa de los aprovechamientos medios para las unidades de actuación en suelo urbano y los sectores de suelo urbanizable no ordenado serán de aplicación los coeficientes de ponderación por tipologías y usos que a continuación se establecen:

Uso	Cu
<u>Residencial</u>	1,00

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

Cuando las oficinas se ubiquen en plantas bajas se equiparán al uso comercial.

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

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

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

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

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

12. EQUIPAMIENTO TURÍSTICO COMPLEMENTARIO.**Art. 1.3.2. Reserva para Dotaciones Públicas y Equipamientos privados en sectores Turísticos.**

Según la **Ficha Urbanística del PGO**, "Se determina la oferta de instalación recreativa complementaria a la actividad alojativa en un Campo de Golf de 18 hoyos. La superficie del mismo no podrá ser inferior a 450.000 m²s". (Apartado K).

13. DOTACIÓN DE APARCAMIENTOS

Dotación de aparcamiento según el artículo 1.2.5. de la Normativa del PGO.

Art. 1.2.5. Dotación de aparcamientos.

1. La dotación mínima de aparcamientos a situar fuera de la red viaria será la que se deriva de la legislación urbanística y de lo que establezcan estas Normas para cada uso y tipología.
2. En cualquier caso, el conjunto de los aparcamientos previstos en el interior de las parcelas y en la red viaria deberá cumplir el estándar global de una plaza de aparcamiento por cada cincuenta (50) metros cuadrados construidos como mínimo en los sectores residenciales.
3. El número de aparcamientos a situar en la red viaria o edificio exclusivo de garajes estará en correspondencia con los diferentes usos que contemple el Plan Parcial, valorando especialmente el acceso de visitantes a las zonas residenciales y de usuarios de las zonas comerciales, de oficinas y equipamientos públicos. Se ubicarán en los viarios u otros espacios de dominio y uso público al menos un 25% de los resultantes del apartado anterior. No se establece número máximo de aparcamientos.

Dotación de aparcamiento según el artículo 1.3.1.6. de la Normativa del PGO.

Según el **Art. 1.3.1.6. de la Normativa del PGO** "Condiciones específicas de los planes de desarrollo turísticos", El conjunto de los aparcamientos previstos en el interior de las parcelas y en la red viaria deberá cumplir el estándar global de una plaza de aparcamiento por cada setenta y cinco (75) metros cuadrados construidos como mínimo."

Dotación de aparcamiento según el Decreto de Estándares Turísticos y la Normativa del PGO.

En aplicación del apartado 2 del artículo 4.1.5. de las Normas Urbanísticas de Ordenación Pormenorizada del PGO, la dotación mínima de plazas de aparcamiento en el interior de las parcelas, en función del uso, son las siguientes:

1. Será obligatorio el establecimiento de garajes para aparcamiento de vehículos en todas las parcelas con uso de vivienda unifamiliar y en todo edificio de nueva construcción que se sitúe en un solar de frente igual o superior a 13,00 metros y de más de 250 m² de superficie de parcela, siempre que dicho solar dé frente a una vía de tráfico rodado, aunque éste sea restringido.
2. La dotación de plazas de aparcamientos será, como mínimo, la siguiente:
 - 1 plaza de aparcamiento por cada vivienda.
 - 1 plaza de aparcamiento por cada 150 m² construidos de uso de oficinas, uso industrial, equipamiento privado o dotaciones.

- 1 plaza de aparcamiento por cada 100 m² construidos de uso comercial en categoría de pequeño comercio y 3 plazas de aparcamiento por cada 100 m² construidos en el resto de las categorías del uso comercial definidas en el Título siguiente.

- 1 plaza por cada 100 m² construidos del uso de hostelería en la categoría de bares, cafeterías y pequeños restaurantes y 3 plazas de aparcamiento por cada 100 m² construidos en el resto de las categorías del uso de hostelería definidas en el Título siguiente.

- 1 plaza de aparcamiento por cada 3 plazas alojativas turísticas.

3. En las tipologías de edificación abierta y de ciudad jardín agrupada, al menos el 80% de la dotación de aparcamientos que resulte de aplicar los estándares mínimos establecidos en el número anterior, deberán ubicarse en planta baja o de sótano. Los que se sitúen en los espacios libres privados de parcela, estarán dotados de barrera vegetal arbolada y umbráculos que minimicen su impacto ambiental.

5. La provisión de plazas de aparcamiento es independiente de la existencia de estacionamientos públicos en el entorno del edificio o de garajes de explotación privada.

6. En los usos en los que la dotación de aparcamiento se expresa en unidades por metro cuadrado construido, se entenderá que el cómputo de superficie se realiza sobre la superficie construida del uso principal y de los usos complementarios o precisos para el funcionamiento del mismo, aunque sin computar los espacios destinados a cuartos de instalaciones de servicio y semejantes.

7. Para la implantación de equipamientos recreativos en espacios adaptados, edificados y complejos recreativos, así como para usos especiales y equipamientos relevantes será exigible un estudio complementario de tráfico y de la necesaria dotación de aparcamiento en función del número de asistentes o espectadores previsibles. Con carácter de recomendación se establece una dotación mínima de una plaza de aparcamiento por cada cuatro asistentes o espectadores.

9. El Ayuntamiento, previo informe técnico razonado, podrá reducir la dotación de las plazas de aparcamiento en los casos en que se justifique la inviabilidad técnica por las condiciones singulares de la parcela o edificación existente.

14. DISPOSICIÓN TRANSITORIA SEGUNDA DE LA NORMATIVA DEL PGO

Según la **Disposición Transitoria Segunda de la Normativa del PGO**, habrá que cumplir:

SEGUNDA. Régimen Transitorio de Ordenanzas de la Edificación.

2. De acuerdo a las determinaciones del Plan territorial Turístico:
 - a) En las áreas y sectores situados en el ámbito de ordenación del planeamiento territorial turístico, los cerramientos de parcela respecto al espacio público y los colindantes se resolverá con elementos transparentes, preferentemente vegetales. En su caso, las vallas de cerramiento en todos los linderos no tendrán una altura superior a 2,00 metros medidos en la rasante de la acera o el terreno urbanizado en relación a los colindantes, pudiéndose resolver con elementos ciegos hasta 1,00 metros, complementándose el resto con protecciones diáfanas estéticamente acordes con el lugar. Cuando en las alineaciones exteriores y linderos

se dispusieran muros de contención, solo se admitirán protecciones diáfanos que podrán alcanzar 1,50 metros sobre su coronación.

b) En el **proyecto de ajardinamiento** del espacio libre de la parcela, aún cuando el solar sea sensiblemente horizontal, se detallarán, en su caso, los abanalamientos, las especies a plantar y la cantidad de cada una de ellas, las medidas necesarias para su conservación y la infraestructura que para ello se dispone, así como el origen del agua a utilizar.

3. Para que pueda considerarse una superficie como ajardinada tendrá que tener una capa de tierra vegetal de altura no inferior a 0,35 metros. Cuando se exija arbolado esta dimensión será superior a 0,80 metros y el ancho del alcorque será superior a 1,50 metros.

15. GESTIÓN URBANÍSTICA

Art. 2.1.3. Ámbitos de gestión del suelo urbanizable.

1. Los Sectores de suelo urbanizable, salvo determinación expresa contraria, se consideran a todos los efectos como ámbitos de gestión y ejecución del planeamiento, definiéndose en la ficha correspondiente del Fichero de Ámbitos Urbanísticos las determinaciones de gestión aplicables a cada uno de ellos.
2. El planeamiento de desarrollo parcial podrá delimitar unidades de actuación dentro del ámbito que ordenen, con las mismas finalidades y condiciones expresadas en el artículo anterior, atendiendo a las instrucciones -en su caso- que realice el Plan General.
3. Será a cargo del sector la ejecución de la totalidad de las obras de urbanización interiores al mismo, tanto locales como generales, y las exteriores para conectarse a los sistemas generales de infraestructuras (abastecimiento de aguas, saneamiento, depuración...), salvo determinación expresa en la ficha del sector.

Art. 2.1.6. Aplicación de los Sistemas de Ejecución privada.

1. Los Sistemas de Ejecución Privada tienen por objeto la gestión y ejecución de las determinaciones del planeamiento en un sector de suelo urbanizable o de una unidad de actuación por los propietarios de los terrenos comprendidos en su ámbito, con arreglo a las disposiciones contenidas en la legislación urbanística.
2. En la ficha correspondiente a las unidades de actuación o sectores cuya gestión se determina por un Sistema de Ejecución Privada, se contienen -en su caso- las instrucciones y los plazos para el desarrollo del planeamiento en el ámbito correspondiente. En cualquier caso, y sin perjuicio de lo que establezcan las disposiciones legales y reglamentarias, serán de aplicación las reglas estipuladas en los artículos y capítulo siguientes.
3. En los sectores de suelo urbanizable ordenado y no ordenado y en las unidades de actuación la iniciativa para el establecimiento del concreto sistema de ejecución privada se deberá presentar con los documentos y los instrumentos de gestión y ejecución material requeridos legal y reglamentariamente. Cuando se trate de sectores de suelo urbanizable no ordenado, se podrá admitir

la presentación junto con el instrumento de planeamiento, de anteproyectos o proyectos básicos que contengan al menos la descripción de las obras a ejecutar, expresando los aspectos más relevantes de las mismas, los materiales a emplear y la calidad de los mismos, las etapas o fases de ejecución previstas, y el presupuesto de las obras, incluyendo tal contenido en la correspondiente memoria y planos.

Art. 2.1.9. Plazos para la gestión y ejecución del planeamiento.

1. Los plazos máximos para la gestión y ejecución del planeamiento son los que se determinan a continuación salvo que las fichas correspondientes del Fichero de Ámbitos Urbanísticos, los convenios urbanísticos o el planeamiento de desarrollo establezcan uno distinto.

3. Sistemas de Ejecución Privados:

- a) En los sectores de suelo urbanizable no ordenado, el plazo para presentar a trámite la iniciativa para el establecimiento del sistema de ejecución privada será el fijado para tramitar el correspondiente plan parcial que se ha establecido en la ficha de cada sector del Fichero de Ámbitos Urbanísticos. Conjuntamente se deberán presentar los documentos y propuestas de gestión y el anteproyecto de Urbanización.
- c) En el año siguiente a la presentación del documento de gestión, el mismo se deberá inscribir en el Registro de la Propiedad.
- d) Para la realización material y completa de la urbanización: dos años desde el inicio de las obras, que comenzaran en el plazo de un año desde la aprobación del Proyecto de Urbanización.
- e) Para solicitar licencia de edificación: cuatro años desde la realización material y completa de la urbanización y siete años desde la aprobación del Proyecto de Urbanización.
- f) Para iniciar y terminar las obras de edificación: dos años y cuatro años, respectivamente, desde la fecha de concesión de la licencia.

16. PARCELAS QUE DEN FRENTE A CARRETERAS INSULARES

Art. 4.2.9. Separación a linderos o retranqueos.

4. En aquellas parcelas que den frente a carreteras insulares se habrá de cumplir con lo establecido en el artículo 61 a 74 y 55.2 del Reglamento de Carreteras.

17. CARRETERAS INSULARES

En la Ficha Urbanística del PGO correspondiente al sector Maguenes, en el apartado "B" de las "Instrucciones, Determinaciones y Medidas Correctoras Ambientales", se establece:

B. En este orden, el trazado de la carretera insular TF-465 es poco compatible con el desarrollo del campo de golf propuesto, dentro de los criterios de calidad deseables para las nuevas áreas

turísticas. Por ello, la aprobación del Plan Parcial no podrá adoptarse hasta tanto no se haya aprobado el proyecto de rectificación de la actual carretera TF-465 en el tramo que discurre por el interior del sector; tramo que, además de cumplir las exigencias propias de su carácter de carretera insular, tendrá un trazado tal que no interfiera con los usos, edificaciones e instalaciones de la nueva área turística. Podrán simultanearse la ejecución material del Plan Parcial y las obras de desviación del citado tramo de la Carretera TF-465 según el proyecto que resulte aprobado, que tendrá la consideración de Sistema General incluido en el Plan Parcial, debiéndose adaptar las condiciones temporales sobre la gestión y ejecución de este sector en coherencia con la corrección señalada. Se considera vinculante lo que establezca el informe preceptivo del Servicio de Carreteras del Cabildo Insular.

2.7. DETERMINACIONES DE LA LEY 4/2017, DEL SUELO Y DE LOS ESPACIOS NATURALES PROTEGIDOS DE CANARIAS

Artículo 39 Suelo urbanizable: definición y criterios de clasificación

1. El suelo urbanizable está integrado por los terrenos que el planeamiento adscriba a esta clase de suelo para su transformación mediante su urbanización, con el fin de atender necesidades reales de ocupación de suelo, que no pueden ser satisfechas por otros suelos clasificados con anterioridad que estén sin desarrollar. No obstante, cuando las necesidades de municipio lo impongan, el planeamiento podrá clasificar nuevo suelo urbanizable previa desclasificación de suelo ya clasificado de igual superficie.

2. La clasificación deberá realizarse atendiendo a los siguientes criterios:

a) La superficie de los terrenos correspondientes lo será como ensanche, en contigüidad y extensión, sin solución de continuidad alguna, con suelo urbano existente. No podrá clasificarse suelo urbanizable en extensión de asentamientos rurales y agrícolas.

b) Los suelos urbanizables clasificados con anterioridad, cambiando en su caso el sistema de ejecución, y, en lo necesario, los nuevos aprovechamientos que asigne el planeamiento deberán ser los precisos para atender los razonables crecimientos concretos de la demanda de carácter residencial, industrial, terciario y turístico. A estos efectos, la extensión a clasificar se habrá de justificar en función del crecimiento poblacional y la superficie edificada para los distintos usos en los últimos diez años, así como, en el mismo periodo, la extensión y capacidad de los suelos urbanos y urbanizables clasificados por el planeamiento anterior y su grado de desarrollo y ejecución.

c) Los sistemas generales deben tener capacidad para satisfacer la demanda de recursos y servicios provenientes de las implantaciones que se establezcan, sean residenciales, turísticas, industriales, comerciales o cualquier otra.

d) Con carácter excepcional, el planeamiento general podrá prever suelo urbanizable aislado para usos no residenciales, cuando resulte inviable su localización en extensión y contigüidad con suelo urbano por razones ambientales o demandas sociales, siempre y cuando lo permita el planeamiento insular.

3. La superficie de suelo urbanizable se dividirá en sectores. Cada sector será un ámbito de suelo que conforme una unidad geográfica y urbanística homogénea, adecuada para ser ordenada de manera pormenorizada, bien por el planeamiento general bien por el planeamiento de desarrollo. A estos fines, los terrenos incluidos dentro de cada sector tendrán características físicas y urbanísticas homogéneas, y su perímetro deberá estar delimitado por situaciones de planeamiento existentes, por sistemas generales de comunicación, por espacios libres o por elementos naturales o artificiales preexistentes.

Artículo 40 Suelo urbanizable: categorías

1. El suelo urbanizable se dividirá en ordenado y no ordenado.

2. El suelo será ordenado (SUOR) cuando cuente con ordenación pormenorizada por el planeamiento general o de desarrollo, legitimando la actividad de ejecución.

3. El suelo será no ordenado (SUNOR) cuando no cuente con esa ordenación pormenorizada.

Artículo 29 Aprovechamiento urbanístico medio

1. En los sectores de suelo urbanizable y en los ámbitos de suelo urbano no consolidado, el planeamiento establecerá los aprovechamientos urbanísticos global y medio en función de los usos, intensidades, tipologías edificatorias y circunstancias urbanísticas de los terrenos que no estén destinados a viales, zonas verdes y demás sistemas generales y dotaciones.

2. El plan general establecerá un coeficiente que exprese el valor que atribuye a cada uso y tipología edificatoria en relación con los demás. También podrá establecer un coeficiente para cada sector o ámbito, en función de su situación dentro de la estructura territorial.

El plan general y, en su caso, el planeamiento de desarrollo correspondiente fijarán la ponderación relativa de los usos y tipologías edificatorias resultantes de su ordenación detallada, y, cuando sea necesario, la que refleje las diferencias de situación y características urbanísticas dentro del ámbito ordenado.

El coeficiente de homogeneización se determinará por ponderación de los anteriores coeficientes, ajustando el resultado, si fuera preciso, con objeto de conseguir una más adecuada valoración relativa. De forma razonada y con el fin de facilitar la gestión, los coeficientes podrán ser iguales a la unidad.

3. El aprovechamiento urbanístico de cada área diferenciada será el resultado de multiplicar la superficie de las parcelas lucrativas de la misma por la edificabilidad correspondiente, expresada en metros cuadrados edificables por cada metro cuadrado de suelo, y por el coeficiente de homogeneización, expresándose el resultado en unidades de aprovechamiento. El aprovechamiento urbanístico de un sector o ámbito será la suma de los aprovechamientos que correspondan a todas sus áreas diferenciadas. Las edificaciones de los sistemas generales y locales no computan superficie edificable ni aprovechamiento.

4. La asignación de coeficientes a los distintos usos y tipologías edificatorias, sectores, ámbitos y áreas diferenciadas, en particular los relativos a localización inicial y de resultado, deberá ser razonada, exponiendo los motivos que han dado lugar a su determinación, que se especificarán en la memoria justificativa de la ordenación.

5. El aprovechamiento urbanístico medio de cada sector o ámbito se obtendrá dividiendo su aprovechamiento urbanístico por su superficie total, incluida la de los sistemas generales comprendidos o adscritos al mismo. El resultado se expresará en unidades de aprovechamiento por metro cuadrado.

6. Las normas técnicas del planeamiento urbanístico podrán desarrollar y precisar los criterios para el cálculo de los aprovechamientos y los coeficientes de homogeneización.

Artículo 41 Derechos de las personas propietarias de suelo urbanizable no ordenado

La persona propietaria de suelo urbanizable no ordenado tiene los siguientes derechos:

El derecho a usar, disfrutar y disponer de los terrenos como cualquier propietario de suelo rústico, salvo aquellas facultades concretas que resulten incompatibles con las previsiones contenidas en el planeamiento para esta categoría de suelo.

b) El derecho a usar y a realizar obras de carácter provisional en los términos admitidos por la presente ley.

c) El derecho de consulta sobre los criterios y previsiones de los instrumentos de ordenación urbanística que resultaren aplicables; sobre las obras que, en su caso, hubieran de acometer a su costa para la conexión de la actuación que pretendan ejecutar con los sistemas generales, o, en su caso, las de ampliación y reforzamiento de los existentes que fueran precisas; sobre la adecuación al planeamiento territorial vigente y en particular al insular; y sobre la adecuación a la legislación sectorial vigente. La consulta se deberá responder en el plazo de tres meses. La consulta emitida tendrá una eficacia de un año, pudiendo dar derecho a indemnización en caso de alteración de criterios en ese tiempo de acuerdo con la legislación estatal de suelo cuando se ocasionen daños o perjuicios.

d) El derecho a elaborar y presentar el instrumento que permita la ordenación pormenorizada de ese suelo de acuerdo con lo establecido en la presente ley, salvo que la Administración se haya reservado la iniciativa pública de ordenación y ejecución.

Artículo 42.- Deberes de las personas propietarias de suelo urbanizable no ordenado.

La persona propietaria de suelo urbanizable no ordenado tendrá los mismos deberes que la titular de suelo rústico, incluyendo el deber de colaborar con la Administración en el ejercicio de las funciones que sean necesarias para establecer la ordenación pormenorizada de los terrenos.

Artículo 134 Instrumentos complementarios

1. La ordenación urbanística se complementa con los siguientes instrumentos:

a) Los estudios de detalle.

b) Los catálogos.

c) Las ordenanzas municipales de edificación y urbanización.

2. Igualmente, la ordenación podrá ser complementada y, en su caso, completada por ordenanzas provisionales insulares y municipales en los supuestos establecidos por esta ley.

Artículo 135 Niveles de ordenación urbanística

1. La ordenación urbanística de los municipios canarios se desarrolla en dos niveles diferentes:

a) La ordenación estructural, que define el modelo urbanístico del municipio.

b) La ordenación pormenorizada, que desarrolla y concreta la ordenación estructural y regula el uso detallado del suelo y la edificación.

2. La ordenación estructural se llevará a cabo en el plan general de ordenación, de acuerdo con las determinaciones previstas en esta ley.

3. La ordenación pormenorizada se establecerá, preferentemente, en los instrumentos de desarrollo del plan general y contendrá las determinaciones previstas en esta ley y aquellas otras que no tengan específicamente asignado un carácter estructural.

Potestativamente, el plan general de ordenación podrá establecer la ordenación pormenorizada, en todo o en parte del término municipal, de cualquier clase y categoría de suelo.

4. Las determinaciones de la ordenación estructural prevalecerán, en caso de contradicción, sobre las determinaciones de la ordenación pormenorizada, con las excepciones previstas en el artículo siguiente.

Artículo 138 Estándares en suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable

1. Los instrumentos de ordenación que tengan por objeto la ordenación pormenorizada de ámbitos completos en suelo urbano no consolidado y de sectores en suelo urbanizable deberán observar las siguientes reglas sustantivas de ordenación:

(...)

B. 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 7 metros cuadrados por cada 100 de edificación a dotaciones.

Artículo 140 Contenido documental mínimo de los instrumentos de ordenación urbanística

1. Los planes generales, los planes parciales y los planes especiales deberán tener, al menos, el siguiente contenido documental:

A. Documentación informativa:

- a) Memoria informativa.
- b) Planos de información.

B. Documentación de ordenación:

- a) Memoria justificativa de la ordenación estructurante y/o pormenorizada, ponderando, de forma expresa, los principios de ordenación ambiental, territorial y urbanística fijados en esta ley.
- b) Planos de la ordenación estructurante y/o pormenorizada.
- c) Normativa.
- d) Programa de actuación urbanística, si procede.
- e) Catálogo de bienes y espacios protegidos.

C. Estudio económico-financiero, de acuerdo con el contenido de cada instrumento de ordenación.

D. En su caso, memoria o informe de sostenibilidad económica de las actuaciones de transformación urbanística, de acuerdo con lo previsto en la legislación estatal básica.

E. Documentación ambiental.

(...)

3. Todos los instrumentos de ordenación urbanística contendrán un análisis de integración paisajística que formará parte de la documentación informativa.

Artículo 145 Planes parciales de ordenación

Los planes parciales de ordenación tienen por objeto, en ámbitos de suelo urbano no consolidado y en sectores de suelo urbanizable:

- a) Establecer la ordenación pormenorizada precisa para la ejecución del planeamiento cuando no se encuentren ordenados directamente por el plan general.
- b) Modificar, para su mejora, la ordenación pormenorizada establecida por el plan general de ordenación, con respeto a la ordenación estructural y de conformidad con las determinaciones que establezca dicho plan.

Artículo 210 Legitimación para presentar la ordenación pormenorizada

1. Aprobado el plan general de ordenación, cuando no exista ordenación pormenorizada, las personas propietarias podrán presentar una propuesta de plan parcial.
2. Transcurrido el año de vigencia del planeamiento, cualquier empresario con capacidad para contratar con la Administración que no sea titular de propiedad podrá presentar propuestas de plan parcial, sin perjuicio de que también lo hagan las personas propietarias.
3. La tramitación y aprobación del correspondiente plan parcial o especial, según corresponda, se realizará de conformidad con lo previsto en la presente ley.

Artículo 209 Necesidad de contar con ordenación pormenorizada con carácter previo

1. El establecimiento y adjudicación de un sistema privado requerirá contar, con carácter previo, con la ordenación pormenorizada aprobada.
2. Cuando no exista dicha ordenación, deberá aprobarse el correspondiente plan parcial o, en su caso, el plan especial en un procedimiento diferente al de establecimiento y adjudicación del sistema.
3. No obstante lo previsto en el apartado anterior, el promotor podrá solicitar, a su riesgo y ventura, la tramitación simultánea de la ordenación pormenorizada y el establecimiento y adjudicación del sistema. En este caso, la resolución final sobre el establecimiento y adjudicación del sistema quedará en suspenso hasta la aprobación del correspondiente plan parcial o especial.

Disposiciones transitorias

Segunda Adaptación de los instrumentos de ordenación en vigor

1. Sin perjuicio de la aplicabilidad directa de la presente ley y de su inmediata eficacia derogatoria, los instrumentos de ordenación vigentes en el momento de entrada en vigor de la misma se adaptarán a su contenido en la primera modificación sustancial plena de que sean objeto.

Disposiciones transitorias Sexta Instrumentos de ordenación en trámite

1. Los instrumentos de ordenación en elaboración podrán continuar su tramitación conforme a la normativa anterior a la entrada en vigor de la presente ley o, previo acuerdo del órgano al que compete

su aprobación definitiva de acuerdo con esta ley, someterse a las disposiciones de esta, conservándose los actos y trámites ya realizados.

2. En todo caso, cualquiera que sea la decisión, incluida la continuación conforme a la legislación anterior, la competencia para su aprobación y el modo de intervención de las administraciones afectadas se ajustará a lo dispuesto por la presente ley.

3. En ningún caso tendrá la consideración de atribución de nueva competencia el que la aprobación definitiva de un instrumento de planeamiento conforme a esta ley recaiga en la administración que era competente para su aprobación provisional de acuerdo con la legislación anterior derogada.

4. Como excepción a la regla del apartado 1 de esta disposición, los planes generales de ordenación supletorios, regulados por la disposición transitoria tercera.6 de la Ley 19/2003, de 14 de abril, por la que se aprueban las Directrices de Ordenación General y las Directrices de Ordenación del Turismo, que se encuentren en tramitación, continuarán haciéndolo conforme a esa normativa hasta su aprobación definitiva, salvo que el ayuntamiento correspondiente adopte acuerdo expreso de recuperación de la competencia en el plazo de los tres meses siguientes a la entrada en vigor de esta ley.

Disposiciones transitorias Séptima Evaluación ambiental de instrumentos de ordenación en trámite

1. Los instrumentos de ordenación en elaboración cuya evaluación ambiental se venga realizando conforme a las determinaciones de la Ley 14/2014, de 26 de diciembre, de armonización y simplificación en materia de protección del territorio y de los recursos naturales, continuarán su tramitación conforme a la Ley estatal 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, salvo que cuente ya con un documento de alcance en cuyo caso podrán continuar conforme a la Ley 14/2014, de 26 de diciembre.

2. Sin perjuicio de lo anterior, el órgano promotor podrá solicitar acogerse al régimen de evaluación ambiental dispuesto por la presente ley, en cuyo caso se conservarán los trámites y actuaciones ya efectuados sin necesidad de convalidación o ratificación alguna.

3. Los instrumentos de ordenación en elaboración cuya evaluación ambiental se venga realizando conforme a las determinaciones del 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, y que cuenten con memoria ambiental aprobada, podrán adaptarse a las determinaciones de esta ley, modificando, en su caso, las determinaciones del documento en tramitación que fueren necesarias, dando por cumplimentada la fase de evaluación ambiental estratégica conforme a la Ley 9/2006, de 28 de abril, sobre evaluación de los efectos de determinados planes y programas en el medio ambiente, y a la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental.

4. En todo caso, el régimen de vigencia de las declaraciones ambientales estratégicas publicadas con posterioridad a la entrada en vigor de la Ley estatal 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, será el establecido en la misma.

2.8. DETERMINACIONES DEL DECRETO 181/2018, DE 26 DE DICIEMBRE, POR EL QUE SE APRUEBA EL REGLAMENTO DE PLANEAMIENTO DE CANARIAS

Artículo 2 Clases de instrumentos de ordenación

2. La ordenación urbanística se articula a través de los siguientes instrumentos:

- A) Normas técnicas de planeamiento urbanístico (NTPU).
- B) Planes Generales de Ordenación (PGO).
- C) Instrumentos urbanísticos de desarrollo:
 - a) Planes Parciales (PP).
 - b) Planes Especiales (PE).

Artículo 54 Instrumentos de ordenación urbanística

1. La ordenación urbanística se realizará a través de los planes e instrumentos previstos en los artículos 133 y 134 de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias y el artículo 2 del presente Reglamento.

2. Los instrumentos de ordenación utilizarán las siguientes abreviaturas:

- A. Normas técnicas del planeamiento urbanístico (NTPU).
- B. Planes generales de ordenación (PGO).
- C. Instrumentos urbanísticos de desarrollo:
 - a) Planes parciales (PP).
 - b) Planes especiales (PE).

Artículo 55 Niveles de ordenación urbanística

La ordenación urbanística de los municipios canarios se desarrolla a través de la ordenación estructural y pormenorizada, en los términos y con los límites previstos en los artículos 135, 136 y 137 de la Ley del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias.

Artículo 56 Estándares en suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable

1. Los instrumentos de ordenación que tengan por objeto la ordenación pormenorizada de ámbitos completos en suelo urbano no consolidado y de sectores en suelo urbanizable, deberán observar las reglas sustantivas de ordenación establecidas por el artículo 138 de la Ley del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias.

2. En el caso particular de la ordenación de ámbitos de suelo urbano no consolidado de escasa entidad se estará a lo dispuesto en la disposición adicional quinta del presente Reglamento

Artículo 58 Documentación de los instrumentos de ordenación urbanística

1. Los planes generales (PGO), los planes parciales (PP) y los planes especiales (PE) deberán tener los siguientes documentos:

a) Tomo I. Documentos de información, que estarán integrados por: 1. Memoria informativa; 2. Planos de información; 3. Anexos.

b) Tomo II. Documentos de ordenación, que estarán integrados por: 1. Memoria justificativa de la ordenación; 2. Planos de ordenación; 3. Normativa; 4. Programa de actuación urbanística, si procede; 5. Estudio económico-financiero; 6. Informe de sostenibilidad económica, en su caso; 6. Catálogos; 7. Anexos.

c) Tomo III. Documentación ambiental, que incluirá, en todo caso, la información prevista en la legislación estatal básica.

2. Todos estos instrumentos de ordenación contendrán, como anexo de los documentos de información, un análisis de integración paisajística.

Artículo 72 Planes parciales de ordenación

Los planes parciales de ordenación (PP) a los que se refiere el artículo 145 de la Ley del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias, tienen por objeto en ámbitos de suelo urbano no consolidado y en sectores de suelo urbanizable:

a) Establecer la ordenación pormenorizada precisa para la ejecución del planeamiento cuando no se encuentren ordenados directamente por el plan general.

b) Modificar, para su mejora, la ordenación pormenorizada establecida por el plan general de ordenación, con respeto a la ordenación estructural y de conformidad con las determinaciones que establezca dicho plan.

Artículo 74 Evaluación ambiental

1. De conformidad con lo previsto en el artículo 148.1 de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias, los planes parciales y los planes especiales se someterán a evaluación ambiental estratégica simplificada, cuando se constate en el informe del órgano ambiental que cumple con las determinaciones del plan general que desarrollen, previamente evaluado.

2. En el caso de que a juicio del órgano ambiental el plan parcial o el plan especial no se ajusten a tales determinaciones ambientales, deberán someterse a evaluación ambiental estratégica ordinaria, aplicándose las reglas previstas en los apartados 4 a 7 del artículo 148 de la Ley del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias. En este supuesto se seguirá el

procedimiento señalado para los planes generales de ordenación, sin que sea necesario el trámite de avance del plan.

Artículo 79 Aprobación inicial del plan

1. Previo los informes de los servicios técnicos y jurídicos municipales, el plan se someterá a la aprobación inicial del Pleno del Ayuntamiento. En el caso de los municipios de gran población, el documento se someterá a la aprobación de la Junta de Gobierno Local, de acuerdo con la legislación de régimen local.

2. Cuando se trate de un instrumento de iniciativa particular solo podrá denegarse su aprobación inicial por razones de legalidad, que resulten insubsanables. En todo caso, la aprobación inicial no condicionará en modo alguno la resolución que se derive de la tramitación del procedimiento.

Artículo 80 Información pública, consultas e informes preceptivos

1. El documento aprobado inicialmente se someterá a los trámites de información pública por el plazo fijado por la legislación ambiental o sectorial aplicable o, en su defecto, de un mes, computados a partir de la publicación del correspondiente anuncio en el Boletín Oficial de Canarias. El periodo de información pública se anunciará en, al menos, uno de los periódicos de mayor difusión de la isla y en la sede electrónica del ayuntamiento.

2. Simultáneamente, en el mismo plazo, computado a partir de la fecha del requerimiento, se llevará a cabo:

a) La consulta a las administraciones afectadas y de las personas interesadas y solicitud de los informes preceptivos.

b) La audiencia a todos aquellos propietarios incluidos en el sector o ámbito a ordenar que no hubieran apoyado la iniciativa.

3. En el caso de los planes especiales de protección de conjuntos históricos, zonas arqueológicas o sitios históricos se requerirá informe favorable del cabildo insular correspondiente, que deberá ser emitido en el plazo de dos meses a partir de su solicitud, transcurridos los cuales se entenderá que es favorable.

4. De conformidad con la legislación básica estatal, la falta de emisión de los informes no interrumpirá la tramitación del procedimiento. Los informes que no se emitan dentro del plazo conferido podrán no ser tenidos en cuenta para adoptar la aprobación definitiva.

5. La documentación que se someta a información pública deberá incorporar los resúmenes ejecutivos y no técnicos previstos en la legislación básica estatal.

Artículo 81 Información pública a instancia del promotor

1. En el caso de planes de iniciativa privada, transcurridos dos meses desde la aprobación inicial sin que se haya anunciado la información pública, el promotor podrá cumplimentar ese trámite por sus propios medios, poniéndolo en conocimiento de la administración urbanística. En este caso, la información pública se realizará por plazo de un mes mediante anuncio publicado por el promotor en el Boletín Oficial de Canarias y en uno de los diarios de mayor difusión de la provincia.

2. Las alegaciones se presentarán en el ayuntamiento, pudiéndose consultar la iniciativa y su documentación en las oficinas municipales. Concluido el plazo correspondiente, se tendrá por cumplimentado el trámite de información pública a todos los efectos.

Artículo 82 Elaboración de la versión definitiva del plan

1. Finalizado el plazo de información pública, de consulta a las administraciones afectadas y de las personas interesadas y de solicitud de los informes preceptivos, se introducirán las modificaciones que, como consecuencia de dicho proceso participativo, se estimen oportunas y se seleccionarán las alternativas de ordenación que resulten más equilibradas desde la perspectiva del desarrollo sostenible, previa ponderación de los aspectos económicos, sociales, territoriales y ambientales.

2. Si como consecuencia de las alegaciones formuladas o de los informes emitidos se introdujeran modificaciones sustanciales en relación con el documento aprobado inicialmente, se llevará a cabo un nuevo periodo de información pública, de consulta y de informes preceptivos por plazo de cuarenta y cinco días hábiles.

Artículo 83 Aprobación definitiva y publicación

1. Corresponde al Pleno del Ayuntamiento la aprobación definitiva de los planes parciales y especiales, previo el correspondiente informe técnico y jurídico de los servicios municipales. En el caso de los municipios de gran población se estará a lo dispuesto en la legislación de régimen local.

2. Tras su aprobación definitiva, el plan se publicará en el boletín oficial de la provincia a los efectos de su entrada en vigor, indicando la fecha de la resolución de dicha aprobación y la dirección electrónica para su consulta y el boletín en el que ha sido publicado el informe ambiental estratégico, sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 70 ter, apartado 2, de la Ley reguladora de las bases del Régimen Local.

Artículo 84 Plazo de aprobación de los instrumentos de desarrollo de iniciativa privada

1. Los instrumentos de desarrollo de iniciativa privada deberán aprobarse de forma definitiva en el plazo de tres meses a partir de la finalización del trámite de información pública posterior a la aprobación inicial del plan o, en su caso, del documento modificado. Excepcionalmente podrá prorrogarse dicho plazo por dos meses.

2. Transcurrido el plazo mencionado sin que se adopte el referido acuerdo, se entenderá aprobado por silencio administrativo positivo en los casos de los planes parciales; y desestimados por silencio negativo en el caso de los planes especiales.

3. No habrá lugar a la aplicación del silencio administrativo positivo cuando se contravenga el ordenamiento jurídico y, en concreto:

- a) Por no contener los documentos establecidos por los preceptos que le sean directamente aplicables.
- b) Por no contener las determinaciones establecidas por los preceptos que le sean directamente aplicables.
- c) Por incluir determinaciones contrarias a la ley o a planes de superior jerarquía.
- d) Por carecer de evaluación ambiental, cuando fuere preceptiva.

4. Cuando el promotor considere que el plan parcial se hubiera aprobado por silencio administrativo, dirigirá escrito al Ayuntamiento al objeto de que se proceda a la publicación del plan en el Boletín Oficial de la Provincia, sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 25.5 del Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana.

2.9. PLAN PARCIAL MAGUENES (PRESENTADO EN SEPTIEMBRE DE 2013)

La entidad mercantil INVERSIONES TURISTICAS CASAS BELLAS, S.L., en su condición de **propietaria única** de los terrenos incluidos en el ámbito del Plan Parcial Maguenes, decidió iniciar las actuaciones y trámite para el desarrollo urbanístico del sector.

En tal sentido, mediante escrito de fecha **30 de septiembre de 2013** y registro de entrada nº 18581, FRANCISCO JAVIER ZAMORANO SÁENZ, en nombre de la entidad mercantil INVERSIONES TURISTICAS CASAS BELLAS, S.L. y actuando como Presidente y Consejero Delegado del Consejo de Administración de dicha compañía, presentó ante el Ayuntamiento el **PLAN PARCIAL MAGUENES**.

Posteriormente, con fecha **11 de octubre de 2013** y registro de entrada nº 19604, se presenta, como complemento de la documentación presentada, el correspondiente **INFORME DE SOSTENIBILIDAD AMBIENTAL** del Plan Parcial Maguenes.

La presentación del Plan Parcial y de su correspondiente Informe de Sostenibilidad Ambiental, se respondió por parte del Ayuntamiento de Guía de Isora a través de un escrito, de fecha **13 de febrero de 2014**, por el que se solicita la “subsanción de deficiencias sobre la iniciativa de ejecución del sector de suelo urbanizable no ordenado de Maguenes”. En dicho escrito se notifica que para poder proseguir con la tramitación de la iniciativa presentada, deberán aportarse distintos documentos enumerados en el artículo 64 del Reglamento de Gestión y Ejecución del sistema de planeamiento de Canarias.

El **29 de mayo de 2014**, FRANCISCO JAVIER ZAMORANO SÁENZ, en nombre de la entidad mercantil INVERSIONES TURISTICAS CASAS BELLAS, S.L., presentó ante el Ayuntamiento los distintos documentos solicitados en el escrito del Ayuntamiento:

- Escrito de solicitud
- Iniciativa de ejecución privada
- Convenio Urbanístico de Gestión Concertada
- Anexos del Plan Parcial
- Anteproyecto de Urbanización

En junio de 2014, el Ayuntamiento emite un escrito en el que se especifica que: *“Atendiendo a que la nueva documentación incorporada se ha detectado la discrepancia entre la propuesta de convenio de gestión concertada y el documento del plan parcial en cuando a la ordenación propuesta, debiendo subsanar dicho extremo a los efectos de poder valorar la iniciativa presentada.”*

Es por ello por lo que se redactan los nuevos documentos en los que se subsanan las discrepancias mencionadas por el Ayuntamiento:

- Escrito de solicitud
- Iniciativa de ejecución privada
- Plan Parcial
- Convenio Urbanístico de Gestión Concertada
- Anteproyecto de Urbanización
- Documento Ambiental Estratégico

Se adjunta el documento de presentación del Plan Parcial Maguenes de 30 de septiembre de 2013, el escrito del Ayuntamiento de 13 febrero de 2014 y el escrito del Ayuntamiento de 17 junio de 2014.

AYUNTAMIENTO DE GUIA DE ISORA

30 SET. 2013

Nº.....

ASUNTO: Presentación documentación
PLAN PARCIAL MAGUENES

FRANCISCO JAVIER ZAMORANO SAENZ, mayor de edad, vecino de Santa Cruz de Tenerife, con documento nacional de identidad 42.066.111-P, en nombre de la entidad mercantil **INVERSIONES TURÍSTICAS CASAS BELLAS, S.L.**, actuando como Presidente y Consejero Delegado del Consejo de Administración de dicha Compañía, con domicilio social en Avenida Francisco La Roche 17 1º, c.p.: 38001 de Santa Cruz de Tenerife, ante ese Organismo comparece y, en la forma más procedente expone:

Que para su unión al expediente correspondiente, se aporta la documentación referida al PLAN PARCIAL MAGUENES en GUIA DE ISORA, Tenerife, elaborado por el Estudio Técnico GIUR, S.L y debidamente suscrito por el Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos D. Joaquín Soriano Benitez de Lugo, Colegiado nº 6548.

En cualquier caso, quedamos a plena disposición de ese Ayuntamiento para cualquier aclaración y/o subsanación que fuera preciso.

Por lo expuesto, procede y

SOLICITO al Ayuntamiento de Guía de Isora, que habiendo por presentado este escrito, con la documentación original del PLAN PARCIAL MAGUENES, lo admita y una al expediente administrativo que corresponda, quedando a su disposición para cualquier aclaración y/o subsanación que se precise.

OTROSÍ DIGO: Que a efectos de presentación de documentos, y ejecución de cualquier trámite en el expediente correspondiente, así como para la presentación y recepción de escritos y documentos, se autoriza expresamente a D. Antonio Manuel Díaz de las Casas, provisto del DNI: 43772928-H, a fin de que pueda representar a esta sociedad ante ese Ayuntamiento, en toda la tramitación del indicado expediente.

Santa Cruz de Tenerife para Guía de Isora a 30 de septiembre de 2013.

Fdo: Francisco Javier Zamorano Sáenz
Presidente del Consejo de Administración

INVERSIONES TURÍSTICAS CASAS BELLAS S.L.
B-38550356
Avda. Francisco La Roche n.º 17, 1.º piso
38001 - SANTA CRUZ DE TENERIFE



SALIDA Nº 1521 FECHA 13 FEB 2014

S/Rfa.:

N/Rfa.:

Asunto:

DESTINATARIO:

FRANCISCO JAVIER
ZAMORANO SAENZINVERSIONES TURISTICAS
CASAS BELLAS, S.L.Avda. Francisco La Roche n17, 1º
38001- S/C de Tenerife

ASUNTO.- SUBSANACION DE DEFICIENCIAS SOBRE LA INICIATIVA DE EJECUCION DEL SECTOR DE SUELO URBANIZABLE NO ORDENADO DE MAGUENES.

Con fecha 30 de septiembre de 2013, y registro de entrada nº 18581, se presenta ante esta Corporación la documentación del PLAN PARCIAL MAGUENES a los efectos de su tramitación.

Posteriormente, con fecha 11 de octubre de 2013 y registro de entrada nº 19604, como complemento a la documentación presentada se presenta el Informe de Sostenibilidad Ambiental a los efectos pertinentes.

Atendiendo que la iniciativa para el establecimiento del concreto sistema de ejecución privada deberá formalizarse mediante la presentación en el Ayuntamiento correspondiente de los documentos que se enumeran en el artículo 64 del Reglamento de gestión y ejecución del sistema de planeamiento de Canarias, a los efectos de poder proseguir con la tramitación de la iniciativa presentada deberán aportarse:

A) Escrito de solicitud en el que debe expresarse y exponerse al menos lo siguiente:

- Referencia del ámbito respecto al cual se presenta la iniciativa.
- Relación de propietarios de suelo afectados con indicación de su cuota de participación en la superficie total y el sistema concreto de ejecución privada que se propone.
- Relación completa de los documentos, instrumentos y proyectos que se acompañan para su tramitación.
- Anexo con los documentos, originales o testimoniados, sobre los datos y circunstancias referidos anteriormente.

B) Documento de iniciativa de ejecución privada en la deberá incorporarse memoria justificativa de propuesta que se formula para el establecimiento del sistema de ejecución privada, que deberá contener y desarrollar aquellos aspectos que resulten de interés para analizar y valorar la propuesta que se realiza, expresando al menos lo siguiente:

- La situación y superficie total del ámbito de gestión, sector o unidad de actuación señalando la clase y categoría de suelo, su calificación, régimen

Nº C.I.F.: P - 3801900 F - Teléfono: 922 850 100 - Fax: 922 850 354
C/ Del Ayuntamiento, nº 4 - 38680 GUIA DE ISORA - SANTA CRUZ DE TENERIFE

jurídico, aprovechamiento medio y, en su caso, las determinaciones y condiciones establecidas por la ordenación pormenorizada.

- Descripción sucinta del estado actual de los terrenos.
- Datos referidos a la estructura y circunstancias de la propiedad de los terrenos, de los propietarios y titulares de derechos reales o de otro tipo que existan sobre cada una de las fincas y el porcentaje de cada propietario sobre la superficie total del ámbito, sector o unidad, mencionando en su caso los terrenos destinados a sistemas generales adscritos.
- Relación concreta e individualizada de los datos personales y el domicilio de los propietarios e interesados.
- Las previsiones sobre la viabilidad económica de la actuación urbanística a desarrollar y las garantías que se ofrecen para el cumplimiento de las obligaciones urbanísticas y de cualquier otra índole que se derivan del planeamiento y de la iniciativa presentada.
- Justificación de la propuesta sobre el sistema de ejecución privada.

C) Proyecto de Urbanización de todo el ámbito, sector o unidad, o bien de la primera fase a ejecutar según la programación prevista en el planeamiento, siempre que la actuación a desarrollar en dicha fase pueda ser funcionalmente autónoma del resto del sector. Cuando se trate de sectores de suelo urbanizable no ordenado, se podrá admitir la presentación junto con el instrumento de planeamiento, de anteproyectos o proyectos básicos que contengan al menos la descripción de las obras a ejecutar, expresando los aspectos más relevantes de las mismas, los materiales a emplear y la calidad de los mismos, las etapas o fases de ejecución previstas, y el presupuesto de las obras, incluyendo tal contenido en la correspondiente Memoria y planos.

D) Propuesta de convenio urbanístico de gestión concertada

E) En cuanto al instrumento de planeamiento de desarrollo presentado, en este caso el PLAN PARCIAL MAGUENES, sin perjuicio de su posterior evaluación a los efectos de su tramitación deberá incorporarse la siguiente documentación:

- Estudio de capacidad de carga (Directriz 25 de Ordenación de Turismo Canarias)
- Estudio de Riesgos Naturales (Directriz 50 de Ordenación General)
- Informe de Sostenibilidad Económica (Artículo 15 del texto refundido de la Ley del Suelo).

Asimismo, el fichero de ámbitos del plan general recoge para este sector las siguientes instrucciones:

- El trazado de la carretera insular TF-465 es poco compatible con el desarrollo del campo de golf propuesto, dentro de los criterios de calidad deseables para las nuevas áreas turísticas. Por ello, la aprobación del Plan Parcial no podrá adoptarse hasta tanto no se haya aprobado el proyecto de rectificación de la actual carretera TF-465 en el tramo que discurre por el interior del sector; tramo que, además de cumplir las exigencias propias de su carácter de carretera insular, tendrá un trazado tal que no interfiera con los usos, edificaciones e instalaciones de la nueva área turística. Podrán simultanearse la ejecución material del Plan Parcial y las obras de desviación del citado tramo de la Carretera TF-465 según el proyecto que resulte

aprobado, que tendrá la consideración de Sistema General incluido en el Plan Parcial, debiéndose adaptar las condiciones temporales sobre la gestión y ejecución de este sector en coherencia con la corrección señalada. Se considera vinculante lo que establezca el informe preceptivo del Servicio de Carreteras del Cabildo Insular.

- Con carácter previo a la elaboración del Plan Parcial deberá presentarse propuesta de delimitación de las superficies privadas en relación al cauce del barranco reflejado en los planos de ordenación. Esta propuesta deberá ser informada favorablemente por el Consejo Insular de Aguas. El tratamiento de dicho cauce que se proponga por el Plan Parcial, (mantenimiento de sus características actuales como espacio libre de protección, encauzamiento o canalización del mismo) en función de las características actuales, tanto funcionales como ambientales y de las determinaciones del planeamiento hidrológico insular deberá ser informado igualmente con carácter preceptivo por el Consejo Insular de Aguas. Los parámetros de edificabilidad, densidad y aprovechamiento se aplicarán exclusivamente sobre la superficie de dominio privado, excluyendo el dominio público del cauce.

Lo que le comunico conforme al artículo 42,5 a la Ley 30/1992, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, modificada por Ley 4/1999, de 13 de enero, quedando suspendido el plazo máximo legal para resolver el procedimiento y notificar la Resolución cuando deba requerirse a cualquier interesado para la subsanación de deficiencias y aportación de documentos y otros elementos de juicio necesarios, por el tiempo que medie entre la notificación del requerimiento y su efectivo cumplimiento por el destinatario, o, en su defecto, el transcurso del plazo concedido, todo ello sin perjuicio de lo previsto en el artículo 71 de la presente Ley.

En Guía de Isora, a 13 de febrero de 2014.

El Alcalde-Presidente

Pedro M. Martín Domínguez



SALIDA Nº 0527 FECHA 17 JUN 2014

S/Rfa.:

N/Rfa.:

Asunto:

DESTINATARIO:

FRANCISCO JAVIER
ZAMORANO SAENZ

INVERSIONES TURISTICAS
CASAS BELLAS, S.L.

Avda. Francisco La Roche n17, 1º
38001- S/C de Tenerife

por el tiempo que medie entre la notificación del requerimiento y su efectivo cumplimiento por el destinatario, o, en su defecto, el transcurso del plazo concedido, todo ello sin perjuicio de lo previsto en el artículo 71 de la presente Ley.

En Guía de Isora, a 17 de junio de 2014.

El Alcalde-Presidente

Pedro M. Martín Domínguez



ASUNTO.- SUBSANACION DE DEFICIENCIAS SOBRE LA INICIATIVA DE EJECUCION DEL SECTOR DE SUELO URBANIZABLE NO ORDENADO DE MAGUENES.

Con fecha 30 de septiembre de 2013, y registro de entrada nº 18581, se presenta ante esta Corporación la documentación del PLAN PARCIAL MAGUENES a los efectos de su tramitación a instancias de la entidad INVERSIONES TURISTICAS CASAS BELLAS, S.L

Posteriormente, con fecha 11 de octubre de 2013 y registro de entrada nº 19604, como complemento a la documentación presentada se presenta el Informe de Sostenibilidad Ambiental a los efectos pertinentes.

Atendiendo que la iniciativa para el establecimiento del concreto sistema de ejecución privada deberá formalizarse mediante la presentación en el Ayuntamiento correspondiente de los documentos que se enumeran en el artículo 64 del Reglamento de gestión y ejecución del sistema de planeamiento de Canarias, a los efectos de poder proseguir con la tramitación de la iniciativa mediante oficio de fecha 13 de febrero de 2014 se requiere al promotor de la iniciativa la aportación de la documentación requerida.

Vista la documentación presentada relativa a la iniciativa de ejecución privada del sector de suelo urbanizable turístico no ordenado de MAGUENES a instancias de la entidad INVERSIONES TURISTICAS CASAS BELLAS, S.L. con fecha 29 de mayo de 2014 y registro de entrada nº 10430.

Atendiendo a que la nueva documentación incorporada de ha detectado la discrepancia entre de la propuesta de convenio de gestión concertada y el documento de plan parcial en cuanto a la ordenación propuesta, debiéndose subsanar dicho extremo a los efectos de poder valorar la iniciativa presentada.

Lo que le comunico conforme al artículo 42,5 a la Ley 30/1992, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, modificada por Ley 4/1999, de 13 de enero, quedando suspendido el plazo máximo legal para resolver el procedimiento y notificar la Resolución cuando deba requerirse a cualquier interesado para la subsanación de deficiencias y aportación de documentos y otros elementos de juicio necesarios,

Nº C.I.F.: P - 3801900 F - Teléfono: 922 850 100 - Fax: 922 850 354
C/ Del Ayuntamiento, nº 4 - 38680 GUÍA DE ISORA - SANTA CRUZ DE TENERIFE

2.10. PLAN PARCIAL MAGUENES (PRESENTADO EN JULIO DE 2016)

Mediante escrito de fecha **26 de julio de 2016**, FRANCISCO JAVIER ZAMORANO SÁENZ, en nombre de la entidad mercantil INVERSIONES TURISTICAS CASAS BELLAS, S.L. y actuando como Presidente y Consejero Delegado del Consejo de Administración de dicha compañía, presentó ante el Ayuntamiento el Plan Parcial MAGUENES y el documento inicial estratégico.

La Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente, en sesión ordinaria celebrada el 28 de diciembre de 2016, adoptó entre otros, el siguiente acuerdo:

“PRIMERO.- De conformidad con lo dispuesto en el artículo 19.2 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental, FORMULAR EL DOCUMENTO DE ALCANCE del plan parcial del sector Maguenes, instrumento de desarrollo del Plan General de Ordenación de Guía de Isora (Exp. 2016/11386), a los efectos de la elaboración por parte del promotor del estudio ambiental estratégico...”

SEGUNDO.- De conformidad con lo dispuesto en el artículo 11 del Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, aprobado por Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de mayo, y en el artículo 33 del Reglamento de Procedimientos de los Instrumentos de Ordenación del Sistema de Planeamiento de Canarias aprobado por Decreto 55/2006, de 9 de mayo, INFORMAR plan parcial del sector Maguenes, instrumento de desarrollo del Plan General de Ordenación de Guía de Isora (Exp. 2016/11386), en sentido **CONDICIONADO** con fundamento en las observaciones que se exponen a continuación...”

TERCERO.- De conformidad con lo previsto en el artículo 19.2 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre de Evaluación Ambiental, NOTIFICAR el presente acuerdo, que incorpora el documento de alcance, junto con las contestaciones recibidas a las consultas realizadas en relación al documento inicial estratégico, al Ayuntamiento de Guía de Isora, comunicándole que de conformidad con el apartado 3 del mismo precepto, debe poner a disposición del público el documento de alcance en su sede electrónica.

Igualmente NOTIFICAR el presente acuerdo que incorpora el documento de alcance, junto con las contestaciones recibidas a las consultas realizadas en relación al documento inicial estratégico, al promotor.

CUARTO.- De conformidad con lo previsto en el artículo 19.3 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental, PONER A DISPOSICIÓN DEL PÚBLICO EL DOCUMENTO DE ALCANCE a través de la sede electrónica del órgano ambiental.

QUINTO.- Debido a que el presente documento se encuentra en su primer estadio de formulación, y que se trata de un borrador a los efectos de la evaluación ambiental estratégica, INFORMAR que será en los siguientes estadios de este procedimiento cuando se analice el cumplimiento de la documentación formal que debe contener esta alteración, tanto de conformidad con lo dispuesto en la disposición transitoria séptima del Decreto 55/2006 en relación con el artículo 77.2 del Reglamento de Planeamiento Estatal, como con la legislación que resulte de directa aplicación, con independencia de que no figure en la enumeración del artículo 77.2 del Reglamento de Planeamiento Estatal.

SEXTO.- INFORMAR que las consultas realizadas por el órgano ambiental con ocasión del procedimiento de evaluación ambiental estratégica no desplazan la obligatoriedad de que la Administración promotora solicite aquellos informes preceptivos establecidos por normativa específica en el momento procedimental indicados en los preceptos en los que venga recogidos.”

SÉPTIMO.- Notificar el acuerdo que se adopte al Cabildo Insular de Tenerife.”

Pues bien, sobre la base del documento de alcance del estudio ambiental estratégico y los informes sectoriales de la consulta institucional, el promotor ha procedido a elaborar el **estudio ambiental estratégico**, en el que se identificarán, describirán y evaluarán los posibles efectos significativos en el medio ambiente de la aplicación del plan, así como unas alternativas razonables técnica y ambientalmente viables, que tengan en cuenta los objetivos y el ámbito de aplicación geográfico del plan o programa, así como el **documento de Plan Parcial**, de conformidad con lo previsto en el artículo 20 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental.

Los informes sectoriales de consulta institucional de la Evaluación Ambiental Estratégica y el resultado de trámite de consulta se adjuntan en el **Anexo 3** y **Anexo 4** del **TOMO II: DOCUMENTO DE ORDENACIÓN**. Así mismo, se adjunta el acuerdo adoptado por la COTMAC, celebrada en fecha 28 de diciembre de 2016, en el **Anexo 6** del mismo **TOMO II: DOCUMENTO DE ORDENACIÓN**.

A continuación se adjunta el anuncio en el Boletín Oficial de Canarias núm. 165 por el que se somete a información pública la solicitud de inicio de la evaluación ambiental estratégica ordinaria del “Plan Parcial del Sector Maguenes”, solicitado por el Ayuntamiento de Guía de Isora.



V. Anuncios

Otros anuncios

Consejería de Política Territorial, Sostenibilidad y Seguridad

3094 *Viceconsejería de Política Territorial.- Anuncio de 11 de agosto de 2016, por el que se somete a información pública la solicitud de inicio de la evaluación ambiental estratégica ordinaria del “Plan Parcial del Sector Maguenes”, solicitado por el Ayuntamiento de Guía de Isora.*

Por el Ayuntamiento de Guía de Isora se remite a la Consejería de Política Territorial, Sostenibilidad y Seguridad, con fecha 8 de agosto de 2016, la documentación relativa a la solicitud de inicio de la evaluación ambiental estratégica ordinaria de “Plan Parcial del Sector Maguenes”, adjuntando la documentación técnica del Plan Parcial de Ordenación y el documento inicial estratégico.

Al objeto de dar cumplimiento al trámite de consulta a las Administraciones Públicas afectadas y a las personas interesadas, de conformidad con lo previsto en el artículo 19 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental, en relación con el artículo 5.2º g) y h) de la citada Ley y artículo 25 de la Ley 14/2014, de 26 de diciembre, de Armonización y Simplificación Administrativa en materia de Protección del Territorio y de los Recursos Naturales, se somete a consulta de las Administraciones Públicas afectadas y de las personas interesadas la documentación presentada en formato digital, a fin de que en el plazo máximo de 45 días hábiles se realicen los pronunciamientos que se consideren precisos.

La documentación expuesta al público podrá ser consultada en la sede de la Viceconsejería de Política Territorial, sita en la Avenida de Anaga, nº 35, 6ª planta, de lunes a viernes, de 9 a 13:00 horas, y en la siguiente dirección electrónica: www.gobiernodecanarias.org/cptss, en la sección de Participación Ciudadana.

Santa Cruz de Tenerife, a 11 de agosto de 2016.- El Viceconsejero de Política Territorial, Jesús Romero Espeja.

3. SITUACIÓN EN EL TERRITORIO

3.1. SITUACIÓN Y SUPERFICIE

El sector de suelo urbanizable sectorizado no ordenado turístico denominado "Maguenes", se encuentra situado en el cuadrante Suroeste de la Isla de Tenerife, dentro del Término Municipal de Guía de Isora, en el área conocida como La Hondanada. Concretamente, se desarrolla sobre una finca limítrofe por el Norte, con la antigua Finca de Abama, actualmente Hotel Resort Abama y "sector Abama Subámbito 2"; por el Sur, con Barranquillo de Chasogo, que lo separa de la Zona de Especial Conservación (ZEC) Barranco de Erques (*Decreto 174/2009, de 29 de diciembre, por el que se declaran las Zonas de Especial Conservación integrantes de la Red Natura 2000 en la Comunidad Autónoma de Canarias*); y por el Este, con el Anillo Insular. Su localización y ámbito se recoge en el plano **I.1 SITUACIÓN** de este **TOMO I: INFORMACIÓN**.



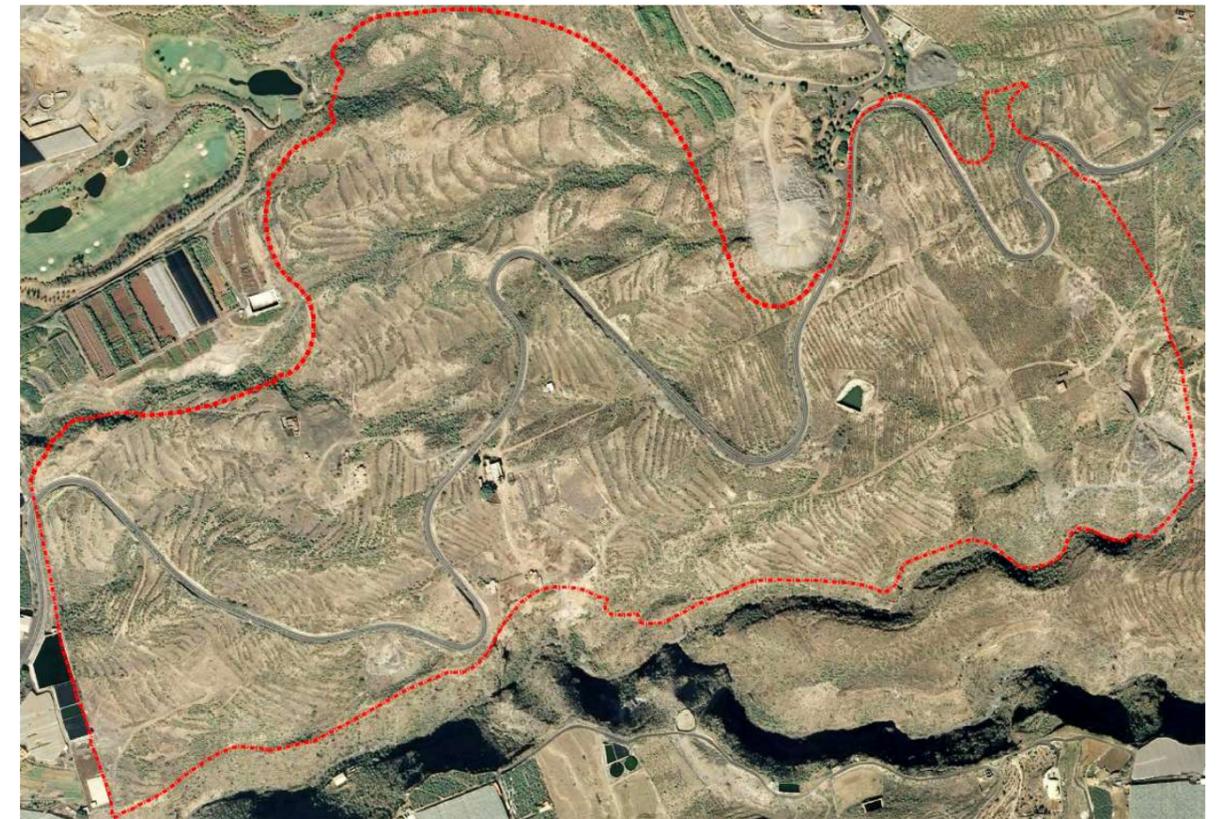
Ámbito del sector Maguenes sobre ortofoto

Según la Ficha Urbanística del Plan General de Ordenación (Adaptación a las Directrices de Ordenación General y del Turismo) de Guía de Isora, la superficie total del sector Maguenes es de **854.397 m²**, siendo la superficie de dominio privado de **829.324 m²s**. El resto de la superficie

corresponde a la Carretera TF- 465 que atraviesa el sector (de dominio público y de superficie **25.073 m²s**).

Presenta una forma aproximadamente rectangular en el sentido Oeste-Este, variando topográficamente desde la cota +204 m hasta la +406 m sobre el nivel del mar.

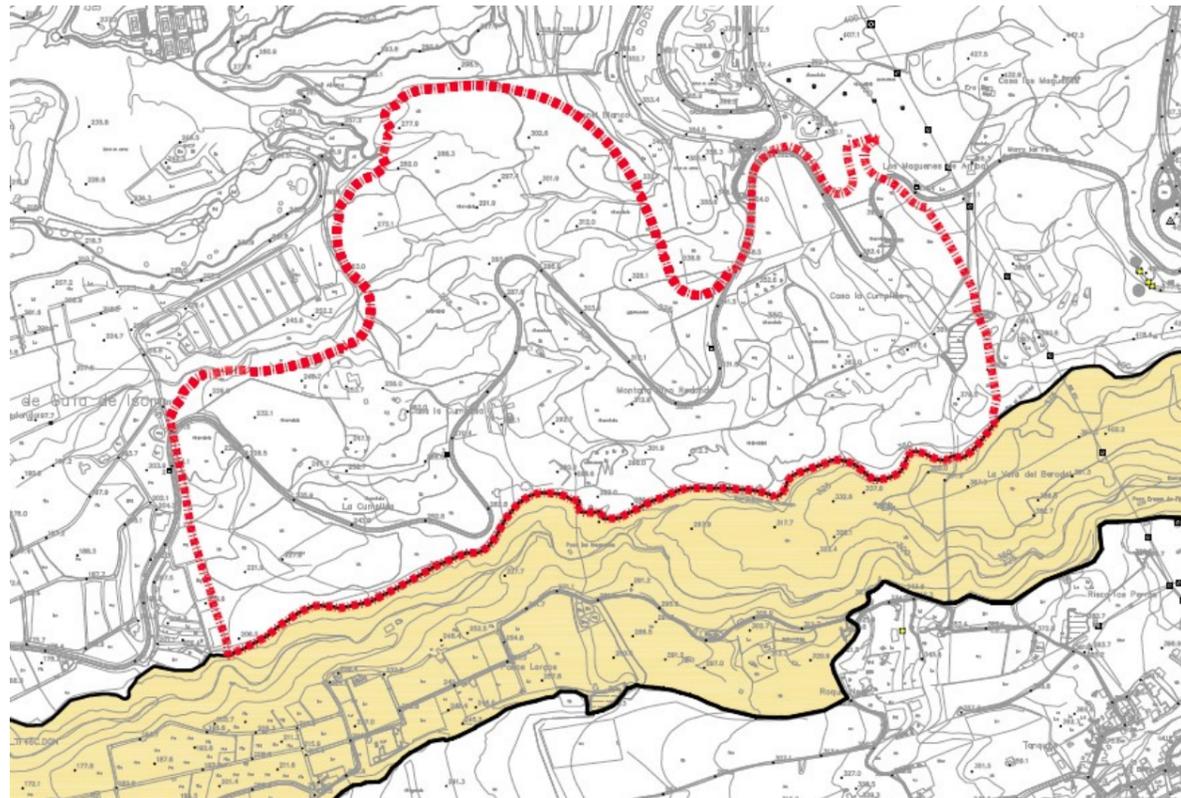
La finca está atravesada por la Carretera TF-465, cuyo trazado es poco compatible con el desarrollo del campo de golf que propone el Plan Parcial, dentro de los criterios de calidad deseables para las nuevas áreas turísticas. Esta carretera insular está conectada, por el Este, con el Anillo Insular y la Carretera TF-82; y por el Oeste, con la Carretera TF-47, lo que dotará al sector de una perfecta accesibilidad tanto por la franja costera como por la zona de medianías.



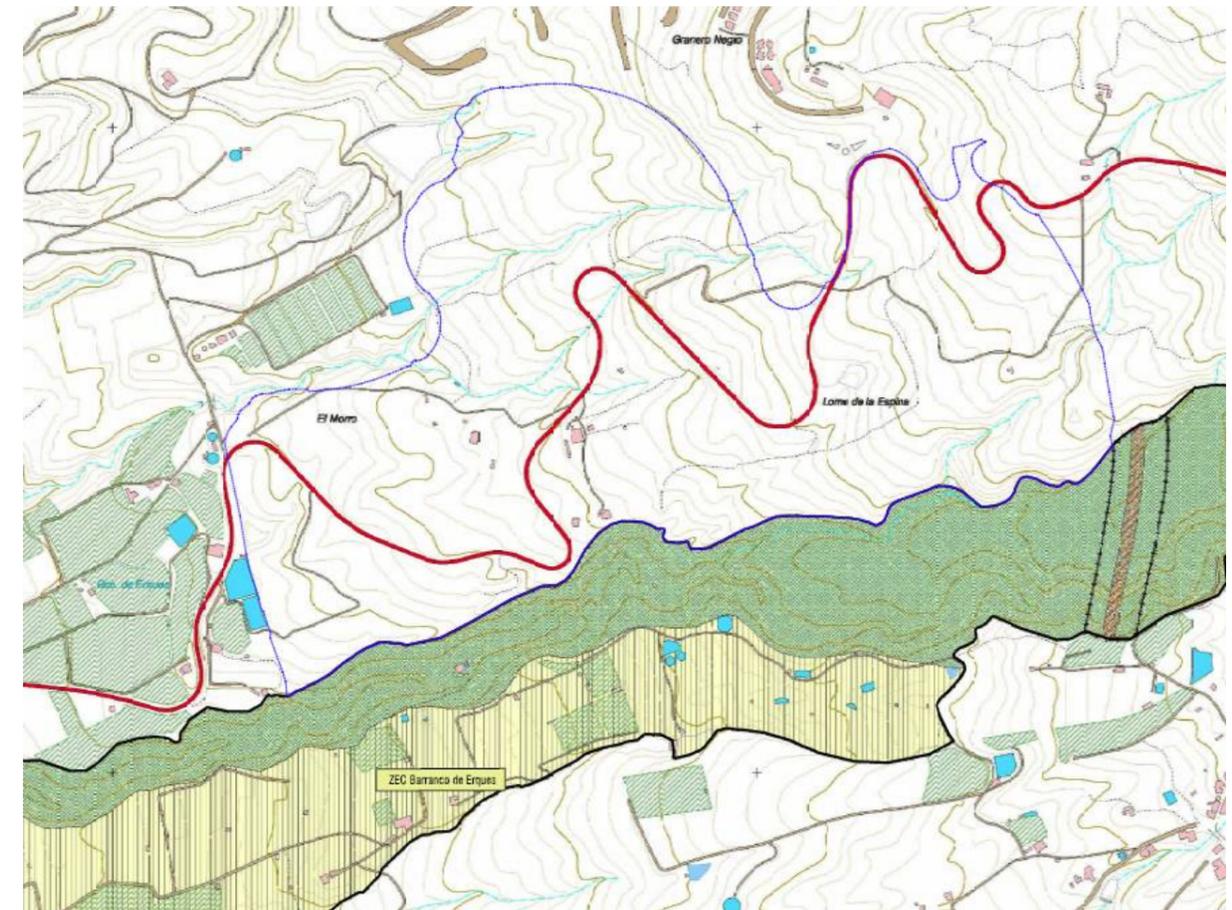
La finca está atravesada por la Carretera TF-465

Para la definición del ámbito de planeamiento y la formulación del Plan Parcial Maguenes, se ha partido de la delimitación del sector contenida en los planos del Plan General de Ordenación (Adaptación a las Directrices de Ordenación General y del Turismo) de Guía de Isora.

La delimitación del sector Maguenes del Plan General de Ordenación de Guía de Isora deja fuera del ámbito de desarrollo urbanístico el Paisaje Protegido Barranco de Erques, tal y como se ha comprobado con el plano de Zonificación Clasificación y Categorización del suelo del Plan Especial Paisaje Protegido del Barranco de Erques T-30. El límite Sur del ámbito del Plan Parcial linda con la ZEC Barranco de Erques.



Ámbito del Plan Parcial Maguenes y de la ZEC Barranco de Erques



LEYENDA DE ZONIFICACIÓN, CLASIFICACIÓN Y CATEGORIZACIÓN DEL SUELO

- ZONA DE USO MODERADO
 - suelo rústico de protección paisajística (ZUM-SRPP)
- ZONA DE USO TRADICIONAL
 - suelo rústico de protección agrícola (ZUT-SRPA)
- ZONA DE USO ESPECIAL
 - suelo urbanizable sectorizado ordenado (ZUT-SURBSO)
- 〰 Suelo rústico de protección de infraestructuras (SRPI)
 - 〰 Suelo rústico de protección de infraestructuras (SRPI) del corredor sur del anillo insular

Plano de Zonificación Clasificación y Categorización del suelo del Plan Especial Paisaje Protegido del Barranco de Erques T-30

3.2. DELIMITACIÓN DEL SECTOR

La delimitación del ámbito del sector Maguenes es la siguiente:

Norte, en parte, con terreno propiedad de “COMUNIDAD DE BIENES GUÍA ARZOLA”; en parte, con finca segregada según contrato de promesa de permuta ABAMA-MAGUENES, propiedad de “TROPICAL TURISTICA CANARIAS, S.L.”; en parte, con terreno propiedad del Ayuntamiento de GUÍA DE ISORA; en parte, con fincas segregadas según contrato de promesa de permuta ABAMA-MAGUENES, propiedad de “ABAMA RESIDENCIAL Y TURÍSTICA, S.L.”; en parte, con fincas segregadas según contrato de promesa de permuta ABAMA-MAGUENES, terreno propiedad de “TROPICAL TURISTICA CANARIA, S.L.”; en parte, con finca de titularidad en investigación; en parte, con fincas segregadas según contrato de promesa de permuta ABAMA-MAGUENES, terreno propiedad de “TROPICAL TURISTICA CANARIA, S.L.”; y, en parte, con el Subámbito 2 de Abama, terreno propiedad de “TROPICAL RESIDENCIAL CANARIA, S.A.”.

Este, con terrenos anteriormente de “INVERSIONES TURISTICAS CASAS BELLAS, S.L.”, hoy afectadas por el proyecto del Anillo Insular.

Sur, en parte, con finca segregada propiedad de “INVERSIONES TURISTICAS CASAS BELLAS, S.L.”; y, en parte, con Barranquillo de Chasogo, Barranquillo de Verodal o Barranquillo de Erques, terreno propiedad de HEREDEROS DE DOÑA MARÍA DEL CARMEN DÁRIAS PÉREZ.

Oeste, en parte, con finca propiedad de “INVERSIONES TURISTICAS CASAS BELLAS, S.L.”; en parte, con finca de titularidad en investigación; en parte, con finca propiedad de SANZ SANZ FERNANDO; en parte, con finca de titularidad en investigación; y, en parte, con finca propiedad de TANEMMERK SLU.

3.3. RELACIÓN CON EL RESTO DEL MUNICIPIO

El sector Maguenes se encuentra en la zona Sur del municipio de Guía de Isora, comunicado directamente con la Carretera Insular TF-465 (carretera que actualmente atraviesa el sector).

A través de la actual TF-465, el sector está comunicado, por el Este, con el Anillo Insular (Proyecto de la “Variante de la C-820 Y C-822, tramo Santiago del Teide - Guía de Isora - Adeje”) y con la Carretera Insular TF-82; y por el Oeste, con la Carretera TF-47. Por tanto, se trata de un sector que tiene una perfecta accesibilidad tanto por la franja costera como por la zona de medianías.

Siguiendo las indicaciones de la Ficha Urbanística del PGO en cuanto a la Carretera TF-465, cuyo trazado “*es poco compatible con el desarrollo del campo de golf propuesto, dentro de los criterios de calidad deseables para las nuevas áreas turísticas*”, se presenta el “Proyecto de ejecución de Variante de la Carretera TF-465 a su paso por el ámbito del Plan Parcial Maguenes” en el Cabildo Insular de Tenerife el 14 de mayo de 2014 y con Registro de Entrada nº 48140. Atendiendo a los requerimientos de los técnicos del Área de Carreteras del Cabildo, se presenta, el 2 de octubre de 2015 y con Registro de Entrada nº 115270, un documento con información complementaria y modificaciones que se ajustan a los criterios exigidos. El proyecto ha sido informado favorablemente por la Directora Insular de Carreteras y Paisaje del Cabildo Insular de Tenerife, en fecha de 16 de noviembre de 2015. El informe sectorial se adjunta en el **Anexo 5** del **TOMO II: DOCUMENTO DE ORDENACIÓN**.



Carretera Insular TF-465 (que atraviesa el sector), Carretera Insular TF-82 y Carretera TF-47

4. CARACTERÍSTICAS NATURALES DEL TERRITORIO

4.1. CARACTERÍSTICAS ECOLÓGICAS

Los ecosistemas terrestres del Archipiélago se articulan verticalmente en pisos altitudinales en función de las condiciones climáticas, siendo la vegetación la dominante en su organización, puesto que la fauna, especialmente la vertebrada, escasea. En este contexto geoecológico, el ámbito de estudio se encuadra en el ecosistema del **piso basal**, caracterizado por un clima seco, caluroso y de tormentosas precipitaciones puntuales acompañadas de viento que acontecen durante el otoño e invierno. Sus formaciones vegetales dominantes son las propias del matorral costero, estando su desarrollo condicionado por la disponibilidad hídrica y el sustrato edáfico.

Sus características ecológicas vienen determinadas por episodios de antropización desarrollados sobre gran parte del ámbito resultado de la roturación y puesta en cultivo de zonas para la producción de tomates. Este proceso ha dejado una huella ecológica en el Sector que se traduce en la pervivencia de restos de infraestructuras de riego tradicionales, de estructuras de invernaderos en la zona más próxima al Campo de Golf de Abama y en la explanación y preparación de las zonas menos abruptas. Este proceso ha originado la desaparición de parte de la vegetación y fauna autóctonas, modificando en algunas zonas la orografía originaria del terreno y el paisaje.

En segundo lugar, las características ecológicas del ámbito atienden a su posición ecológica y bioclimática en el contexto insular, las cuales se corroboran en la pervivencia de una muestra del ecosistema original en su parte superior y en el margen norte del Barranco de Erques.



Muestra de ecosistema original (foto izqda.) y bancales abandonados (foto derecha)



Explanación para cultivo abandonado y tarjea en desuso

4.2. CARACTERÍSTICAS CLIMÁTICAS

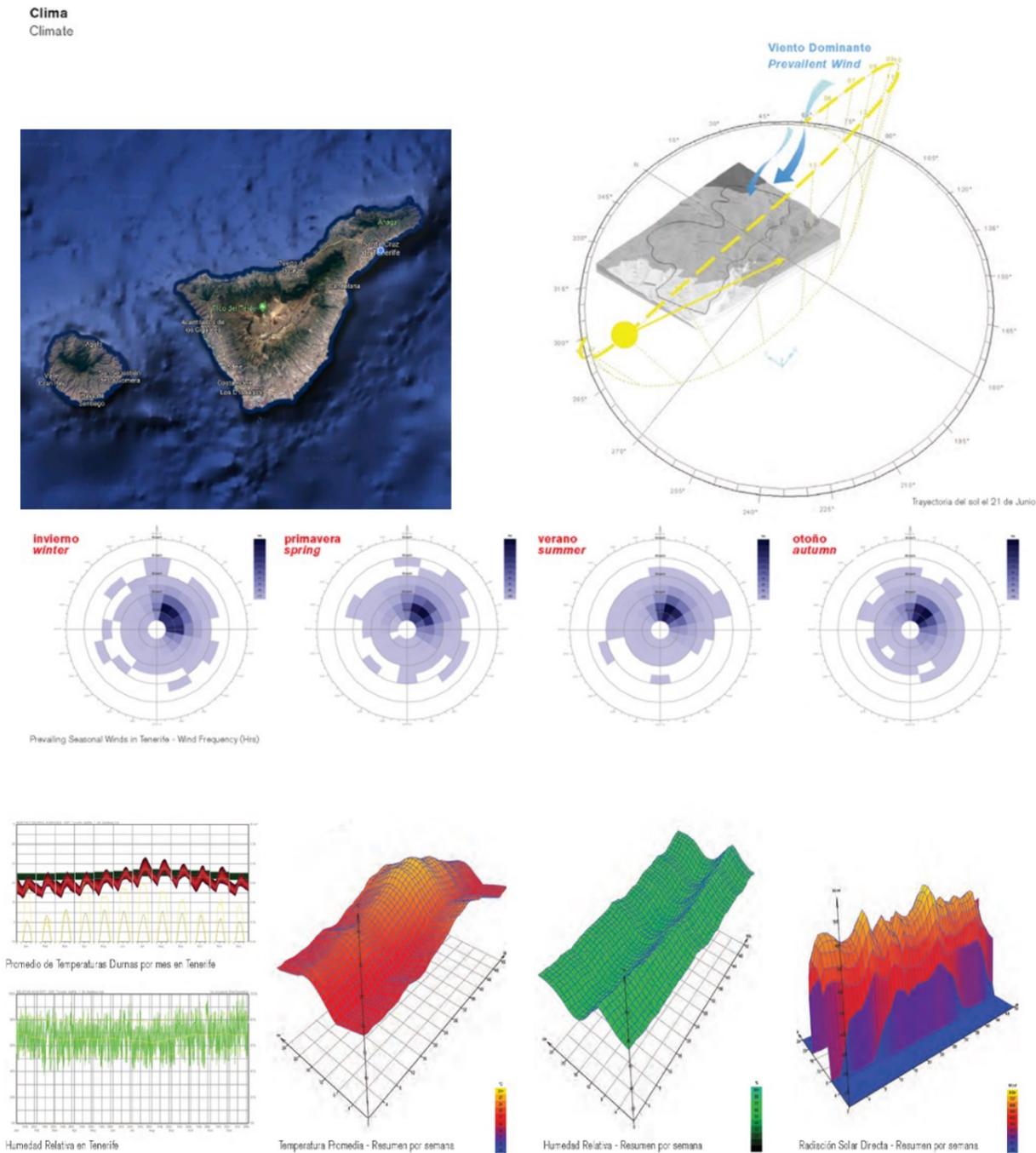
La zona de estudio, situada al Oeste de la isla de Tenerife, se encuentra por consiguiente a sotavento de los vientos alisios. Este posicionamiento territorial resulta fundamental para entender su caracterización climática.

Para el estudio del clima de la zona se ha contado con las observaciones de la estación climática del Instituto Nacional de Meteorología de Adeje-Fañabé, situada en la cota 212 m. s.n.m.

El ámbito de estudio se caracteriza por la suavidad de sus temperaturas, con una media que fluctúa entre los 17°C en el mes de febrero y 25°C en agosto, a lo que hay que añadir la sensación de frescor producto de la humedad relativa.

Resulta destacable la oscilación térmica diaria la cual alcanza valores próximos a los de la amplitud térmica anual, entre 6°C y 8°C. Esta circunstancia se explica por la situación de Canarias, ligeramente al norte del Trópico de Cáncer, en un sector de transición entre la zona intertropical (donde la oscilación diaria es mayor que la amplitud anual) y la zona templada (donde ocurre el fenómeno contrario).

Las precipitaciones pluviométricas son escasas, estando concentradas en invierno y asociadas a borrascas que descargan grandes cantidades en periodos de tiempo relativamente cortos. La oscilación media anual se estima entre 140 mm y 350 mm. Por lo que respecta a la humedad relativa ambiental, ésta suele ser alta como consecuencia directa de los vientos alisios, los cuales aportan considerables cantidades de agua evaporada provenientes del mar.



4.3. CARACTERÍSTICAS GEOLÓGICAS

Los materiales que conforman el ámbito de estudio son fundamentalmente coladas de traquibasaltos de la Serie II, con origen en el Plioceno-Pleistoceno, los cuales forman una extensa colada que tiene su límite Este en el Barranco de Erques. Estas rocas sólo aparecen como materiales aflorantes en los barranquillos que surcan el área o en las elevaciones del terreno, quedando en el resto cubiertas por las zonas abancaladas o los suelos naturales. Se trata de coladas con potencias locales que pueden alcanzar los 150 m., de coloración grisácea, porosas e, incluso, muy vacuolares. Su composición oscila entre los tipos basálticos con bajo contenido en componentes ferromagnéticos hasta traquitas con dominancia de los tonos grises u ocre, más claros que los basaltos.

A diferencia de las coladas de traquibasaltos, que carecen de interés económico, existen al Oeste del ámbito de estudio dos núcleos de tobas pumíticas de diverso tamaño y en distinto estado de conservación, cuyo valor radica en su utilización para la construcción de casas, acequias y depósitos de agua dado sus propiedades aislantes e impermeables.

Este espacio territorial se enmarca en la zona de medianías, en medio de una amplia rampa conformada por afloramientos de materiales de la Serie II, con una cronología que se inicia en el Plioceno (aproximadamente unos 2'9 m.a.), para culminar en el Pleistoceno Medio (0'69 m.a.) y en donde no se aprecian manifestaciones de episodios volcánicos más recientes, correspondientes a las Series III o IV.

En consecuencia, la estructura geológica muestra cierta homogeneidad, ya que junto a las coladas traquíticas y fonolíticas de la Serie II, sólo se pueden observar afloramientos puntuales de tobas pumíticas y aglomerados traquíticos del mismo período en el escarpe del Barranco de Erques, el cual constituye el límite Sur-Sureste de la parcela. Igualmente, merece hacer mención a la presencia de niveles de piroclastos y de capas de almagre, de coloración fuertemente rojiza, en el escarpe del citado barranco.

Por orden cronológico, de más antigua a más reciente, las formaciones más destacables son las siguientes:

1.- Coladas de basaltos

Se localizan en el cauce del barranco, entre la cota 550 m.s.n.m. y la desembocadura, son coladas de basaltos, ubicadas cronológicamente en la base de la Serie, entre los 3 m.a. y los 2'41 m.a. Este afloramiento, consecuencia de la labor erosiva del Barranco de Erques, sólo se manifiesta en sectores muy puntuales como el Barranco del Infierno o el reborde litoral de Isorana.

Esta subunidad está constituida por un apilamiento de coladas masivas, cuyos niveles superior e inferior muestran un cierto carácter escoriáceo y desagregado, que pueden llegar a alcanzar unos 40 m de espesor, si bien las potencias individuales de estas emisiones no suele rebasar los 3 m.

2.- Coladas traquíticas y fonolíticas

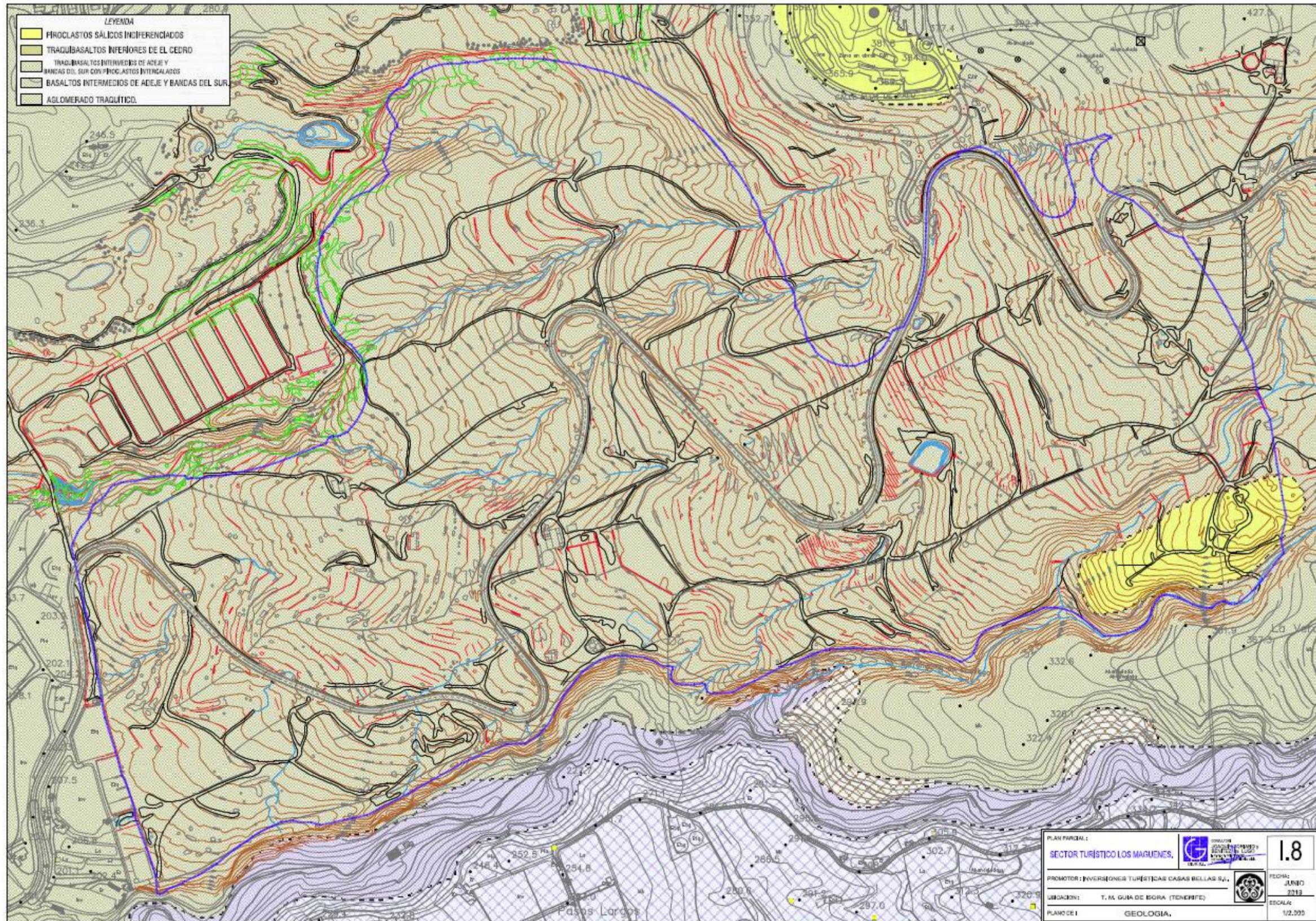
Se trata de la formación dominante en la parcela en estudio. Constituida por apilamientos de coladas traquibasálticas, con presencia de basaltos plagioclásicos, presentan una morfología de coladas masivas y compactas, de color grisáceo, de potencias comprendidas entre 1 y 3 m, y que, en ocasiones, y debido al tipo de flujo, presentan un aspecto aglomerático caótico de carácter monogénico. Los materiales constituyentes, de carácter intermedio, ocupan la posición estratigráfica más alta de la columna de la Serie II.

La superficie de discontinuidad creada por el contacto entre esta formación y la siguiente facilitó la incisión de las aguas de escorrentía y el desarrollo de barrancos de gran envergadura, como es el de Erques.

3.- Tobas pumíticas

Estos afloramientos se localizan puntualmente en el escarpe del Barranco de Erques y en las lomadas más próximas al mismo, a modo de vestigios de la cobertera superficial que culminaría amplias zonas del Sur y que habría desaparecido por efecto de su vulnerabilidad a los agentes morfogenéticos. La procedencia no dilucidada de estos materiales, asociados a erupciones plinianas de alta energía, ha sido explicada a partir del fenómeno de destrucción del edificio pre-caldera, acontecido en los últimos 700.000 años.

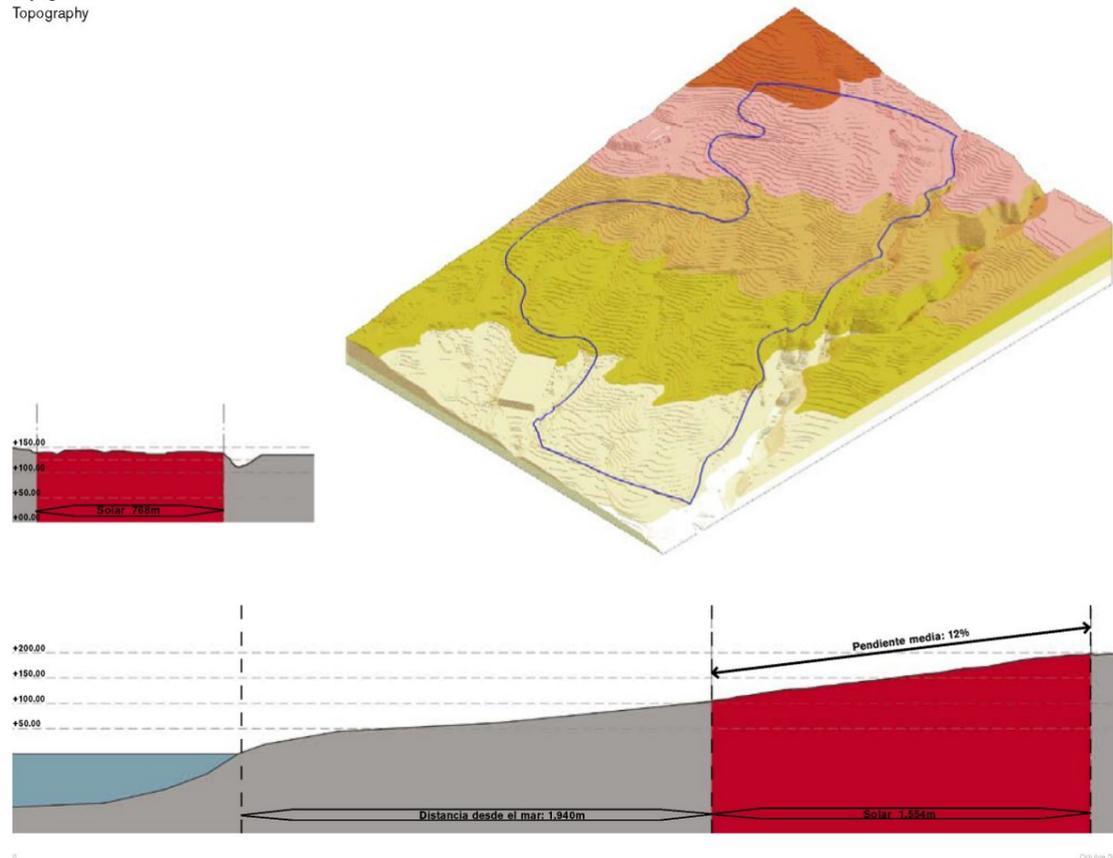
A continuación, se aporta [plano geológico](#) del sector.



4.4. CARACTERÍSTICAS GEOMORFOLÓGICAS

El Sector se encuentra ubicado en la ladera occidental de la isla de Tenerife, conformada por una amplia rampa, bastante homogénea y suave pendiente, cuyos únicos accidentes orográficos corresponden a algunos conos de naturaleza basáltica pertenecientes a la Serie III, en un estado de conservación muy variable y relativamente alejados del sector de Maguenes.

Topografía
Topography



La relativa antigüedad de los últimos procesos constructivos en esta vertiente de la isla ha propiciado una morfología en la que se alternan barrancos profundos y relativamente rectilíneos con interfluvios en rampa, a modo de anchos lomos de superficie plana o ligeramente ondulada. La red hidrográfica originada por las aguas de escorrentía viene definida por una serie de barrancos de gran recorrido que descienden hacia el mar en trayectorias paralelas o subparalelas, con un fuerte grado de encajamiento como resultado de la excavación de los materiales subyacentes, entre los que destaca el Barranco de Erques, cauce clasificado como público por el Consejo Insular de Aguas.

Existe un segundo barranquillo de menor entidad que el anterior, situado al Norte del Sector, que adquiere cierta entidad únicamente a su paso por unos invernaderos abandonados ubicados entre las cotas 220 msnm y 250 msnm.



Barranquillo que atraviesa el sector de Maguenes en su vertiente Norte

Se pueden establecer tres unidades morfológicas claramente diferenciadas:

1.- Unidad en rampa

Se caracteriza por ser una ladera poco contrastada, formada por las coladas de tipo "aa" procedentes de las erupciones de Montaña Reventada y Pico Viejo, que han recubierto el relieve preexistente, generando una topografía con pendientes regulares que en las superficies aledañas al cauce del barranco se sitúa en torno al 10%, si bien en algunos puntos puede incrementarse hasta el 30%. Es por ello que ha sido objeto de ocupaciones sucesivas, quedando muy transformado el territorio para la instalación de cultivos, asentamientos tradicionales y, más recientemente, la edificación con fines turísticos.

2.- Unidad de barranco

Conformada por el cauce del barranco de Erques, de trazado rectilíneo, con una red secundaria poco desarrollada y alto grado de encajamiento. Posee taludes subverticales en sus laderas que llegan a alcanzar los 175 m. de altura en el entorno de los núcleos de Tijoco Alto y Vera de Erques, si bien en las proximidades del ámbito de estudio, ésta se ve reducida notablemente. En

este tramo el lecho es rocoso, aunque con algo de material coluvio-aluvial de diversa granulometría, desde grandes fragmentos de roca hasta sedimentos arenosos provenientes de desprendimientos producidos durante episodios de gran torrencialidad pluvial.

Internándose en el Sector aparecen unos pocos barrancos tributarios que se caracterizan por presentar cauces con bajo grado de encajamiento, perfil en “V”, que dan lugar a pequeños saltos de agua al conectarse con el cauce principal.

Los elementos más destacables del Barranco de Erques son la espectacularidad que pueden alcanzar las disyunciones prismáticas de las coladas traquibasálticas que se aprecian en los escarpes, y los saltos de agua o “cabocos” producidos por la existencia de materiales con muy diferente resistencia a la excavación por la erosión hídrica.



Vista general del Barranco de Erques

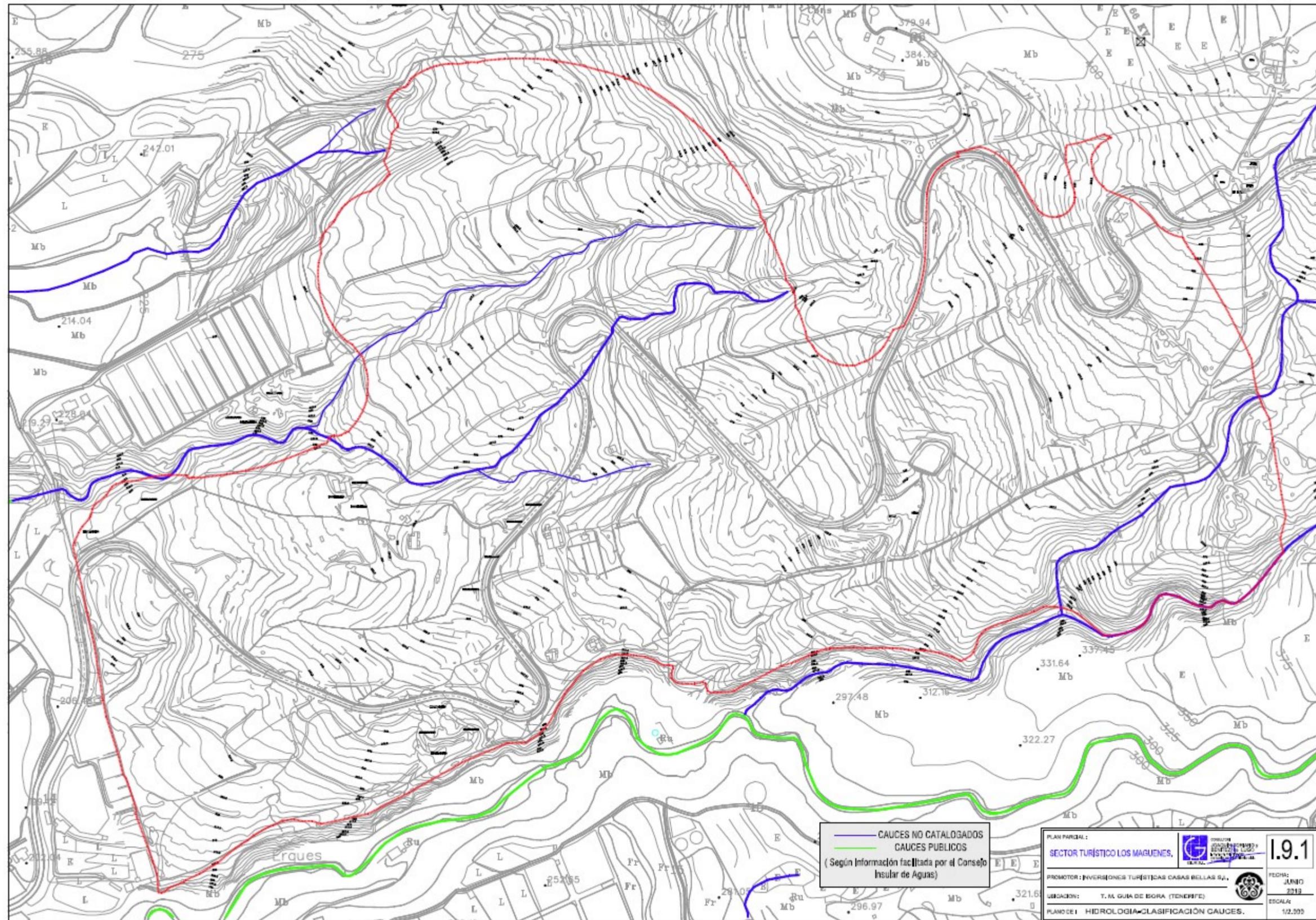


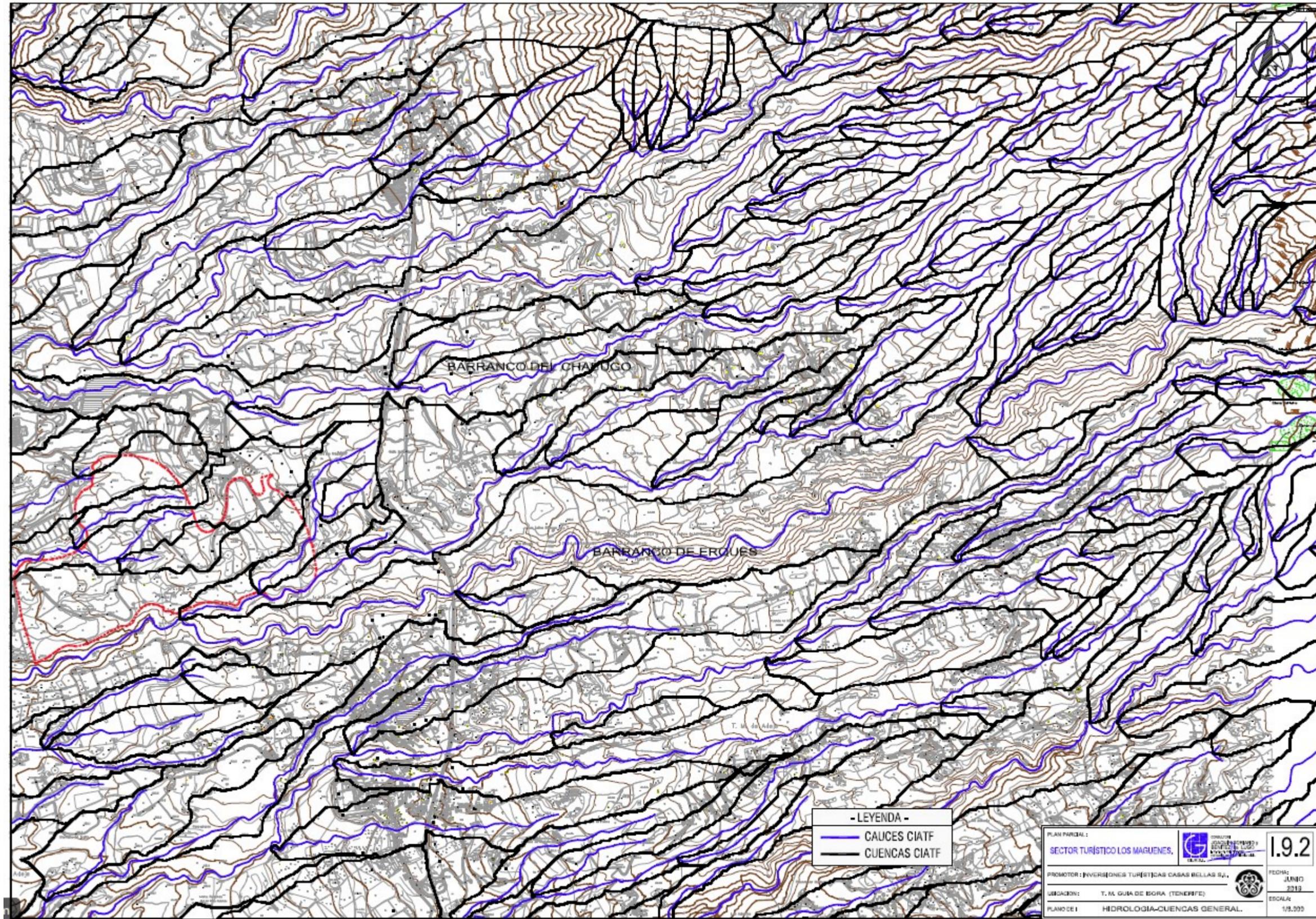
Vista general de antiguos bancales dentro del ámbito de actuación

A continuación se aportan **planos de cauces, cuencas y elementos de drenaje superficial** del sector.

3.- Unidad agrícola abancalada

Ocupa aproximadamente el 80% del ámbito del Sector. En su día, esta superficie fue abancalada y explanada a fin de implantar en ella cultivos intensivos de tomates. Consecuencia de ello, destaca su relieve claramente modificado respecto del original.





4.5. CARACTERÍSTICAS EDÁFICAS

En el ámbito de estudio el relieve se convierte en el principal factor edafogenético dada la escasa variabilidad climatológica entre la cumbre y la costa. No obstante, este factor sí va a influir en la tipología de los suelos existentes, dado que las escasas precipitaciones y las temperaturas normalmente cálidas impiden el desarrollo de suelos profundos y bien diferenciados. Otro factor a tener en cuenta es la transformación del suelo para la implantación de cultivos, en donde la escasa aptitud de los suelos originales ha condicionado la utilización de diferentes técnicas para incrementar su capacidad, de manera que se han enriquecido mediante el aporte de suelos más fértiles procedentes del Norte de la isla o, en su defecto, se ha preparado el terreno mediante la roturación en profundidad dando lugar a una mezcla de los horizontes de diagnóstico.

La existencia de sectores con pendientes elevadas condicionan que el riesgo de erosión sea alto o muy alto en las laderas de los barrancos que surcan el área, mientras que en las terrazas y zonas alomadas, este riesgo disminuye producto de la elevada pedregosidad de los terrenos, la existencia de bancales y muros de piedra que reducen las pérdidas de suelo.

Régimen térmico e hídrico del suelo: los factores que determinan el régimen de humedad y de temperatura del suelo son tanto las características físicas del mismo (pedregosidad, textura y estructura) como las climáticas (temperatura y pluviometría) del área de estudio.

El régimen hídrico del suelo relaciona los distintos estados fisiológicos de las plantas con la disponibilidad de agua en el suelo. Así, teniendo en cuenta las variaciones a lo largo del año de la precipitación y evapotranspiración potencial (ver tabla), se obtiene una situación de déficit a lo largo del año, con valores máximos en los meses de verano, por lo que el sector de Maguenes se encuadra dentro del régimen *arídico* o *tórrico*.

	Ene	Feb	Mar	Abr	May	Jun	Jul	Ago	Sep	Oct	Nov	Dic	AÑO
ETP	49,5	48,9	61,8	67,0	81,4	97,8	116,2	119,4	106,5	92,1	69,8	55,6	966,2
P	13,7	10,1	22,2	7,6	0	0	0	0,2	3,1	28,0	25,6	36,8	147,3
P-	-35,8	-38,8	-39,6	-59,4	-81,4	-97,8	-	-119,2	-103,4	-64,1	-44,2	-18,8	-818,9
ETP							116,2						

D	-17,2	-56,0	-95,6	-155,0	-236,4	-334,2	-	-569,6	-673,0	-	-781,4	-800,2	
							450,4			737,2			
RU	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
VR	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
ETR	13,7	10,1	22,2	7,60	0	0	0	0,2	3,10	28,0	25,6	36,8	147,3
D	35,8	38,8	39,6	59,4	81,4	97,8	116,2	119,2	103,4	64,1	44,2	18,8	818,9
S	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

ETP: evapotranspiración potencial. Cantidad máxima de agua que el suelo puede perder, en unas condiciones de clima y cobertura vegetal determinadas, pero con disponibilidad ilimitada de agua.

P: precipitación media mensual.

D: déficit.

RU: reserva útil.

VR: variación de la reserva. Cantidad de agua que se evapora de la reserva cuando ETP es mayor que P.

ETR: evapotranspiración real. Cantidad de agua que se pierde por transpiración de la cubierta vegetal, considerando la disponibilidad real de agua en el suelo.

S: exceso de agua.

Por su parte, el régimen térmico del suelo hace referencia a la temperatura media medida a unos 50 cm de profundidad, zona de crecimiento radicular no sometida a cambios bruscos en la temperatura, sino sólo a las oscilaciones térmicas estacionales. Como en la práctica habitual no se obtienen datos precisos de las variaciones termométricas en el suelo, se adopta como valor de referencia un grado por encima de la temperatura media anual. En consecuencia, siendo la temperatura media anual para la estación de referencia de Playa San Juan de 20.5 °C, la temperatura media anual del suelo sería de 21.5 °C, lo que enmarca al ámbito de estudio en el régimen isotérmico (esto es, temperatura media anual del suelo entre 15 y 22°C, con diferencias entre invierno y verano inferiores a 5°C).

Siguiendo los criterios de la Soil Taxonomy (1999), los tipos de suelos que podemos encontrar en el ámbito de estudio son:

1.- **Suelos esqueléticos (*Lithic torriorthents*)**

Se corresponden con los suelos que constituyen los propios cauces de barranco y sus laderas adyacentes. De poco espesor, no superan los 10 cm de profundidad y se alternan con afloramientos de roca madre. El suelo, cuando existe, presenta textura franco arenosa, estructura suelta, y contenidos adecuados en materia orgánica y nutrientes. A pesar de estas condiciones químicas aceptables, su situación en zonas de pendiente elevada que agudizan los efectos de la erosión hídrica, o la alta pedregosidad superficial de las áreas más alomadas, condicionan que su capacidad de uso agronómico sea muy baja o, incluso, nula, estando únicamente destinados al mantenimiento de la vegetación existente.

2.- **Suelos sódicos / aridisoles (*Calciorthids+Camborthids*)**

Sus características definitorias son la alta erodabilidad, la concentración elevada en sales, así como la presencia de un horizonte superficial con escaso contenido en materia orgánica. Resulta frecuente la aparición de encostramientos de carbonato cálcico en profundidad, que los llegan a hacer impenetrables para las raíces, así como en pequeñas vaguadas o zonas más llanas con incremento en la proporción de arcillas hinchables, rasgo que se manifiesta con la aparición de grietas de retracción en la superficie edáfica en el período estival y que desaparecen con las lluvias.

3.- **Suelos cultivados (*Arents*)**

Se corresponden con las áreas de topografía relativamente suave ocupadas por terrazas, por lo general abandonadas, e invernaderos dedicados al cultivo de plátanos y tomates. Su característica principal es no poseer horizontes de diagnóstico bien diferenciados por ser el resultado de la mezcla de horizontes de diversa naturaleza producto de prácticas agrarias como el sorribado, enarenados a base de picón, jables, reducción de pendiente por aterrazado, etc. Si bien la erosión actual es media o baja, el abandono de estas prácticas (derrumbe de muros, pérdida de bancales) da lugar a un riesgo de erosión alto condicionado por la alta erodabilidad de los suelos y la topografía abrupta del terreno, de forma que en algunos de los sectores más antropizados, como Maguenes donde las prácticas agrícolas han

sido abandonadas, se evidencia erosión hídrica en forma de regueros y cárcavas a favor de la escorrentía. Estos suelos ocupan la mayor parte del área de estudio.

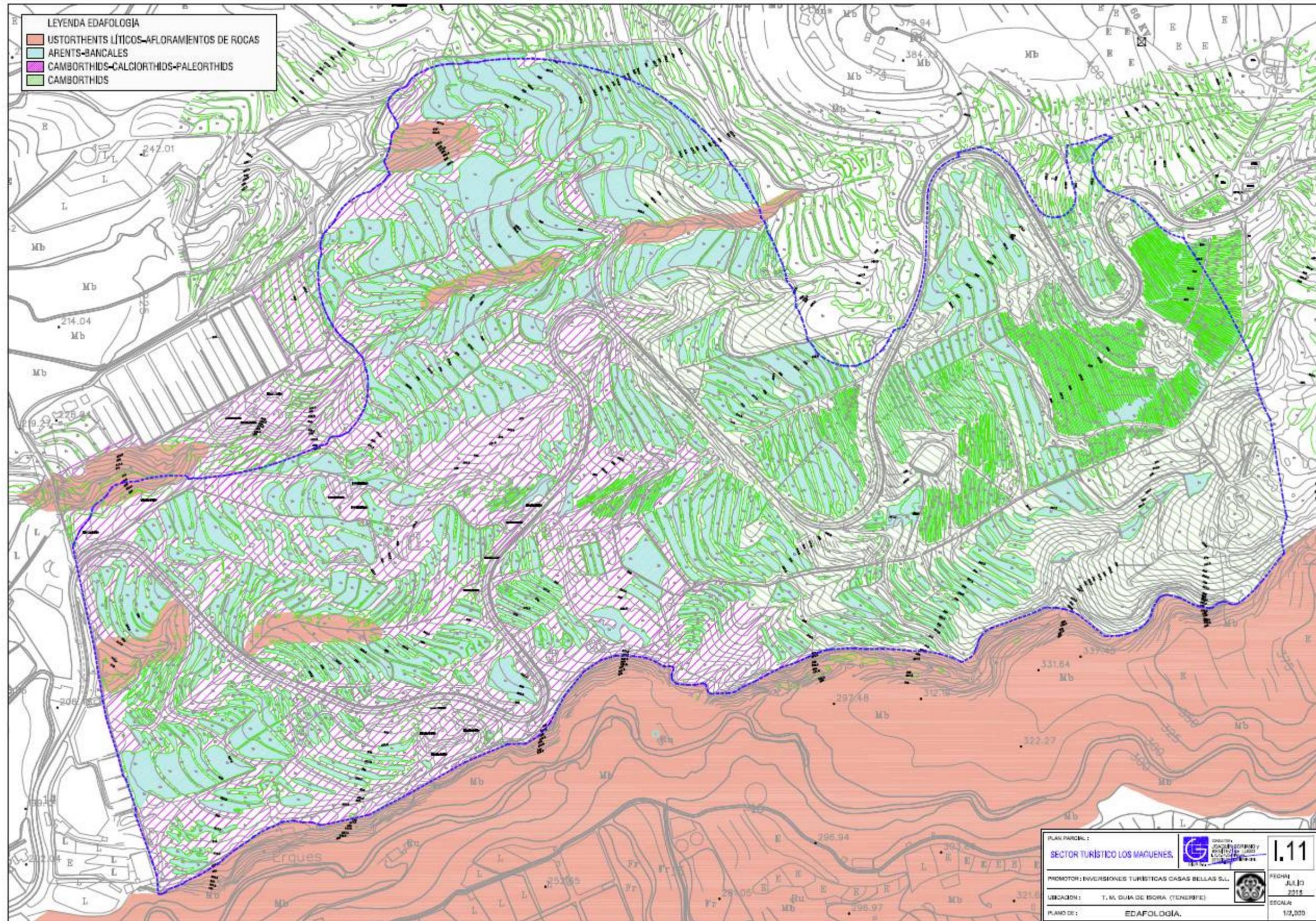


Superficies abancaladas abandonadas del sector



Derrumbe de muros de bancales abandonados

A continuación se aporta [plano de edafología](#) del sector de Maguenes.



4.6. CARACTERÍSTICAS HIDROGEOLÓGICAS

El agua constituye un recurso natural que debe ser objeto de especial atención a la hora de desarrollar cualquier proyecto turístico, máxime en un territorio donde el clima se caracteriza por las altas temperaturas y la escasez de precipitaciones (< 300 mm/año en el ámbito de estudio). A la hora de estudiar el ciclo del agua se han de tener en cuenta los parámetros de escorrentía, infiltración y evapotranspiración real, los cuales vienen determinados tanto por las condiciones climatológicas de precipitación y temperatura, como por las características físicas de los suelos, en particular, pendiente y permeabilidad de las rocas constituyentes. Dado el clima árido reinante, la pendiente general media del ámbito de estudio y la permeabilidad de los materiales geológicos constituyentes, los valores de escorrentía resultan bajos y la infiltración en superficie resulta elevada.

El Plan Hidrológico Insular de Tenerife (PHIT) establece una zonificación hidrogeológica para la isla atendiendo a las diferencias que se dan en los factores determinantes del comportamiento del flujo de agua en profundidad, dadas por la edad y composición de las unidades estratigráficas y su grado de alteración y compactación. De acuerdo con dicha zonificación, la mitad sur del municipio de Guía de Isora, y por consiguiente el ámbito de Maguenes, se encuadra en la zona IV, constituida mayoritariamente por traquibasaltos y basaltos de la Serie II, con intercalaciones de lavas fonolíticas poco permeables, materiales más destacables de cara a la acumulación de agua en profundidad.

En este caso, el predominio de los basaltos y traquibasaltos permite una mayor riqueza de los acuíferos resultado de su permeabilidad y buenas aptitudes hidrogeológicas. Sin embargo, la sobreexplotación mediante pozos y galerías ha desembocado en un notable descenso de los caudales alumbrados e incremento de los procesos de intrusión marina, lo que constituye una importante merma en la calidad de las aguas tanto de riego como de abasto.

En cuanto al **aprovechamiento de las aguas superficiales**, si bien no supera el 1% del total del recurso para la isla de Tenerife, resulta significativo por presentar mejor calidad que las aguas subterráneas dada la menor concentración de sales disueltas, lo cual las hace muy apreciadas en la agricultura. El carácter árido de la zona, con escasas precipitaciones y evapotranspiración elevada, explica que los valores de escorrentía superficial no superen los 50 mm/año, con la excepción de los episodios torrenciales que acontecen con las tormentas de sur que acontecen durante el otoño e invierno.

Respecto de las **captaciones de agua subterránea** cabe decir que las zonas hidrogeológicas definidas en el PHIT se dividen en segunda instancia en sectores altitudinales, diferenciados en función de la tipología de las obras de captación: galerías en las zonas medias y altas, y pozos en cotas más bajas. Con esta metodología, la zona hidrogeológica IV se divide en los sectores 411 y 412, separados por la cota 500 m. En el sector 411 las galerías son abundantes, tanto de tipo convencional como tipo naciente, habiendo alcanzado en su mayoría el zócalo impermeable, lo que implica que para ser productivas deben realizarse nuevas perforaciones que permitan acceder al reservorio de Las Cañadas. En la franja litoral, que se corresponde con el sector 412, los pozos son de tipo convencional y de sondeo, teniendo como principal problema la intrusión marina.

No existen captaciones de agua subterránea en el ámbito de Maguenes, pero próximo a él, y enmarcado en el sector 412, existe un pozo situado en el cauce del Barranco de Erques, a cota 230 m., 99 m. de profundidad, de propiedad privada, y no operativo según consta en el Consejo Insular de Aguas. En el propio cauce del barranco de Erques (fuera del ámbito de estudio), existen además dos galerías, situadas por encima de los 400 m. y otros tres pozos, de los cuales sólo "Erques de Tijoco" (Adeje), situado a 345 m. de altitud, tiene un caudal de 4.5 l/s.



Vistas generales del pozo situado en el cauce del Barranco de Erques

4.7. CARACTERÍSTICAS BIOLÓGICAS: FLORA Y VEGETACIÓN

El encontrarse en la vertiente Oeste de Tenerife, al abrigo de los vientos alisios, le infiere al ámbito de estudio unas condiciones climáticas caracterizadas por la calidez de sus temperaturas y las escasas precipitaciones. Además de la pobreza edáfica, van a predominar las formaciones vegetales que han desarrollado recursos adaptativos para estas condiciones, predominando los tabaibales dulces, cardonales -ejemplos de la vegetación potencial-, que conviven con diferentes matorrales de sustitución como consecuencia de la degradación de la vegetación potencial producto de la roturación de terrenos.



Afloramientos rocosos con comunidad florística autóctona

Entre las formaciones de vegetación que existen en el ámbito de Maguenes se debe hacer una distinción entre las comunidades de vegetación potencial –cardonal, tabaibal dulce y tabaibal mayorero- que habitan en los sectores mejor conservados que no han sido roturadas, y las comunidades de sustitución -barrillares, pastizales terofíticos, vinagrerales, etc.- que medran en terrenos removidos, huertas abandonadas, bordes de caminos, etc.

La utilización de las áreas alomadas para la agricultura queda constatada por la presencia en la actualidad de amplias superficies de cultivos de plataneras bajo invernadero que se localizan al sur del Campo de Golf de Abama y del Barranco de Erques. En estas zonas, consecuencia del alto grado de antropización resultado de la implantación de cultivos, apertura de viales, instalación de infraestructuras asociadas a la actividad agrícola (canalizaciones, cuartos de aperos, estanques) y posteriormente, con los movimientos de tierras encaminados a ampliar la superficie cultivada, casi

ha desaparecido la vegetación original de la zona, la cual sólo se conserva en aquellos enclaves que han escapado de la influencia humana, es decir, parte escarpada de los barranquillos. En su lugar, se han instalado una serie de comunidades alóctonas de amplia distribución, adaptadas a ambientes removidos que restan calidad al conjunto.

Las principales formaciones detectadas en el ámbito de estudio son:

1.- Tabaibal dulce (*Ceropegia fuscae-Euphorbietum balsamiferae*).

Formación vegetal donde domina la tabaiba dulce (*Euphorbia balsamifera*). Dadas las condiciones de aridez de la vertiente donde se sitúa la parcela llega a superar los 500 m. de altitud. Como especies acompañantes a esta formación endémica de Tenerife, se han encontrado el cardoncillo (*Ceropegia fusca*), las esparragueras (*Asparagus umbellatus*), el balo (*Plocama pendula*), la leña buena (*Neochamaelea pulverulenta*) y el romero marino (*Campylanthus salsoloides*), si bien por encima de los 250 m aparecen especies propias del cardonal: cardón (*Euphorbia canariensis*), tasaigo (*Rubia fruticosa*) y cornical (*Periploca laevigata*).



Ejemplares de tabaibal dulce (*Euphorbia balsamifera*)

La mayor parte del área potencial del tabaibal dulce ha soportado actividades antrópicas, hecho que ha condicionado que las mejores manifestaciones de esta formación hayan quedado relegada a las laderas de los barrancos de mayor entidad, mientras que en las zonas más antropizadas el tabaibal dulce suele estar “contaminado” con elementos más agresivos ecológicamente -tabaibas amargas (*Euphorbia obtusifolia*) y verodes (*Kleinia neriifolia*)-, llegando a originar en algunos casos facies de tabaibal amargo.

Para poder disponer de un diagnóstico preciso de la magnitud de la representación de esta formación en el ámbito de estudio, se ha superficializado este diferenciando entre:

- Tabaibal dulce y cardonal: **25.009 m²**.
- Tabaibal dulce: **36.729 m²**.

En el fondo del Barranco de Erques y hasta los 700 m de altitud se instala la **balera**, comunidad oligoespecífica propia de suelos profundos y con cierto grado de humedad que cuenta con el mato de risco (*Lavándula canariensis*), la ratonera (*Forsskaolea angustifolia*), el verode y la tabaiba amarga como especies acompañantes, aunque se enriquece con la presencia de elementos característicos de matorrales de degradación, tales como salados y vinagreras. Igualmente, las baleras se encuentran colonizando terrenos removidos y laderas inestables gracias a su amplia valencia ecológica.



Ejemplares de verodes

2.- **Cardonal** (*Periploco-Euphorbietum canariensis*)

Formación vegetal que domina en las laderas del Barranco de Erques, llegando a superar los 800 m de altitud en las que miran al Norte por las mejores condiciones de humedad, mientras que en las laderas orientadas al Sur no sobrepasa los 650 m. Esta formación está caracterizada fisionómicamente por el aspecto candelabriforme-suculento-espinoso del cardón (*Euphorbia canariensis*), en la que ocupan un papel destacado y constante las especies lianoides *Rubia fruticosa*, *Periploca laevigata* y *Asparagus umbellatus* ssp. *umbellatus*, que crecen dentro de los cardones al abrigo que le ofrecen sus brazos espinosos. Esta formación vegetal se presenta en algunas de las zonas de los barranquillos del Sector.

Esta formación vegetal se presenta en algunas de las zonas de los barranquillos del Sector, ocupando una superficie total de **2.917 m²**.



Ejemplares de cardones (*Euphorbietum canariensis*)



Ejemplares de tabaibas

En las laderas del Barranco de Erques, orientadas al Norte, se instala una comunidad de **tabaibal majorero** (*Euphorbietum atropurpureae*, Lems, 1968) entre los 300 y los 1000 m, con frecuente participación de taxones ligados a las formaciones vegetales antes mencionadas.

Como consecuencia de la degradación de estas formaciones potenciales debido a la influencia antrópica, esto es, por la apertura de carreteras o pistas, roturación de terrenos o movimientos de tierras, entre otros, han proliferado formaciones de matorral de tipo subarbusivo, entre las que destacan los barrillares, vinagrerales e inciensales y los pastizales terofíticos.

3.- Vinagrerales e inciensales (*Artemisio-Rumicion*)

Prosperan en ambientes degradados de cardonal y tabaibal, teniendo preferencia por suelos relativamente profundos en los que la vegetación natural ha sido desplazada, encontrándose especialmente en bancales agrícolas abandonados, eriales y derrubios de ladera. En terrenos agrícolas abandonados y ambientes más secos dominan los inciensos (*Artemisia thuscula*), mientras que sobre derrubios y almagres, con un mayor porcentaje de humedad edáfica, predominan los matorrales de vinagrera (*Rumex lunaria*).

Por último, con características intermedias entre ambos, pero con una cierta tendencia al xerofitismo, se detectan matorrales donde es constante la presencia de magarzas (*Argyranthemum* spp.), normalmente enriquecidos con mato de risco (*Lavándula canariensis*). En cualquiera de estas facies es muy frecuente la presencia de las tabaibas amargas (*Euphorbia obtusifolia*). De entre los pastizales terofíticos, destacan los barrillares (*Mesembryanthemum crystallini*, Sunding, 1972), en los que dominan especies terófitas postradas suculentas como la barrilla (*Mesembryanthemum crystallini*) y el cosco (*M. nodiflorum*), acompañados frecuentemente de otras especie propia de ambientes ruderales, *Patellifolia patellaris*. Dichas especies alcanzan su mayor grado de desarrollo tras las lluvias de otoño e invierno formando densos tapices que se asientan sobre terrenos removidos y ricos en sales solubles.

Muchos de los bancales abandonados han sido ocupados por formaciones de influencia antrópica como las tuneras (*Opuntia*).

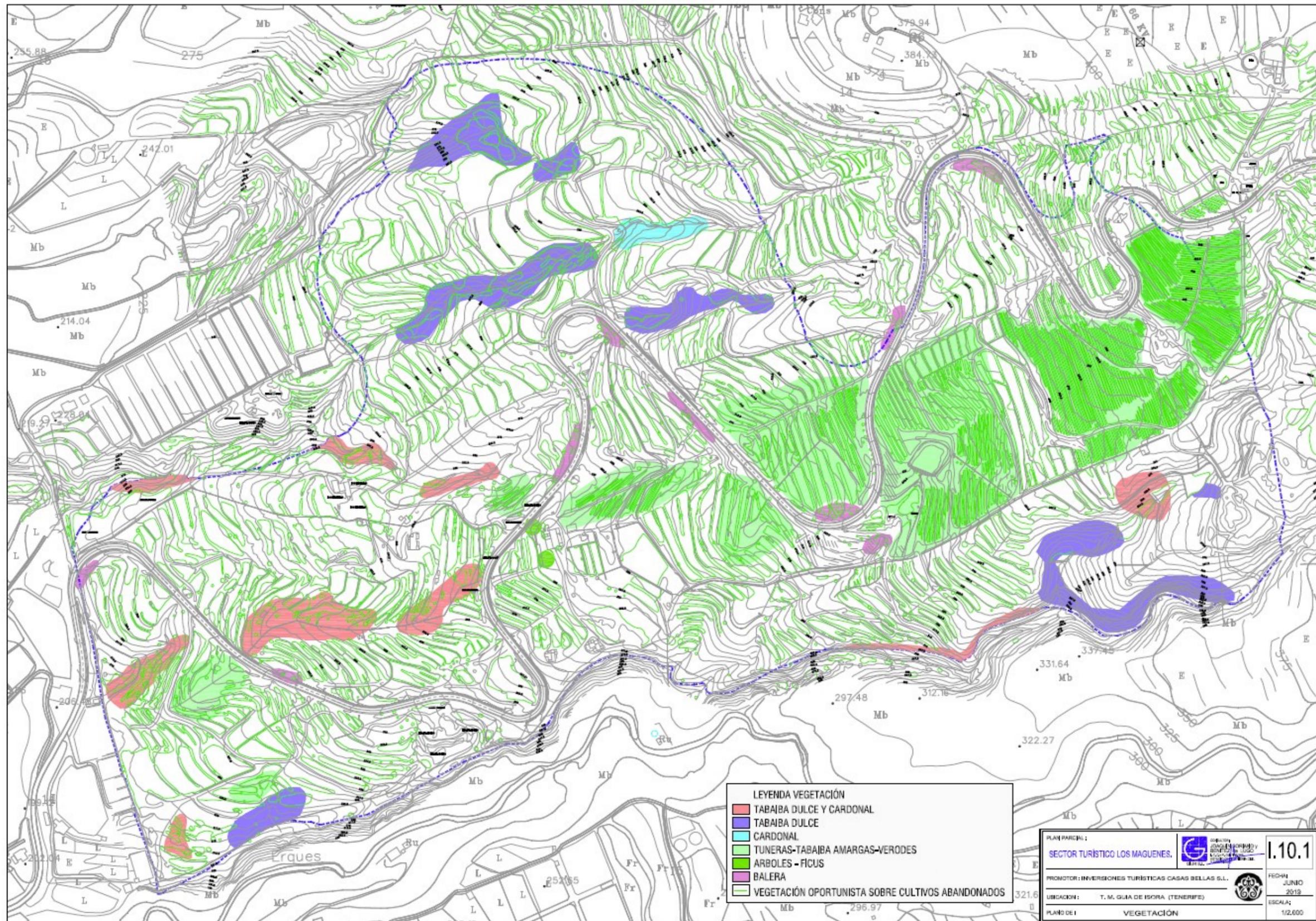


Ejemplares de tuneras (*Opuntia*)



Únicos árboles existentes en el ámbito de estudio (Laureles de Indias)

En el siguiente plano se definen las distintas **zonas de vegetación** del Sector, donde se aprecia que la vegetación más significativa se sitúa próxima a los pequeños cauces a través del cual se garantizan un mayor aporte hídrico.



Especies de protección especial

De acuerdo con el **informe anexo** en el EAE, emitido en mayo de 2018 por el biólogo D. José Julián Naranjo Pérez (nº colegiado 19183-L) sobre la presencia de *Echium Triste* en el Sector, cabe citarla efectivamente en el ámbito de estudio. Dicha especie, conocida como Viborina triste, se encuentra catalogada como de *protección especial*, estando incluida en el Anexo IV de la Ley 4/2010, de 4 de junio, del Catálogo Canario de Especies Protegidas. En esta categoría se incluyen aquellas especies silvestres que sin estar en ninguna de las situaciones de amenaza (E o V), ni ser merecedoras de atención particular por su importancia ecológica (IEC) en la Red Canaria de Espacios Protegidos o de la Red Natura 2000, son merecedoras de atención especial en cualquier parte del territorio de la Comunidad Autónoma en función de su valor científico, ecológico, cultural o por su rareza o singularidad.

Por tanto, la presencia del taxón constituye un elemento que debe ser objeto de valoración particularizada en el procedimiento ambiental asociado a cualquier desarrollo urbanístico, lo cual motiva el estudio exhaustivo desarrollado con motivo del presente documento.

La *Echium triste* constituye una planta de aspecto herbáceo y hábito terofítico (ocasionalmente perennizante), cuya altura no suele sobrepasar 1 m (contando la inflorescencia). Hojas dispuestas en una roseta basal, lineares o linear-lanceoladas, agudas, de hasta 10 cm de largo y cubiertas de pequeñas espinas postulares. Inflorescencia laxa, con cimbras escorpioides laterales, en las que se asientan flores de corola blanquecina. El tipo de inflorescencia típico de las Boragináceas, las flores blanquecinas y las hojas lineares dispuestas en roseta basal y cubiertas de pequeñas espinas confieren a este taxón un aspecto muy característico de tal forma que no puede ser confundido con ningún otro cogenérico, al menos de los que potencialmente podrían desarrollarse en la zona.



Ejemplar de *Echium triste nivariense*

A efectos de determinar la presencia de la especie en el ámbito del Plan Parcial objeto de estudio y cuantificarla, se realizó un muestreo específico durante la segunda quincena de febrero de 2017, el cual se repitió nuevamente en la primera quincena de abril del mismo año. Para ello, se consideró el eje de la carretera TF-465 como transecto principal. A partir de este eje principal, se disponen 7 transectos transversales separados 200 m, comenzando por el límite inferior, y que recorren la misma en sentido aproximado Norte-Sur.

Cada uno de estos transectos fue recorrido por una persona apoyada por un GPS estándar y prismáticos, la cual visualizaba una franja de aproximadamente 100 metros a ambos lados de la ruta. En todo momento que se detectara un ejemplar vivo del taxón estudiado se procedía a su anotación sobre cartografía.



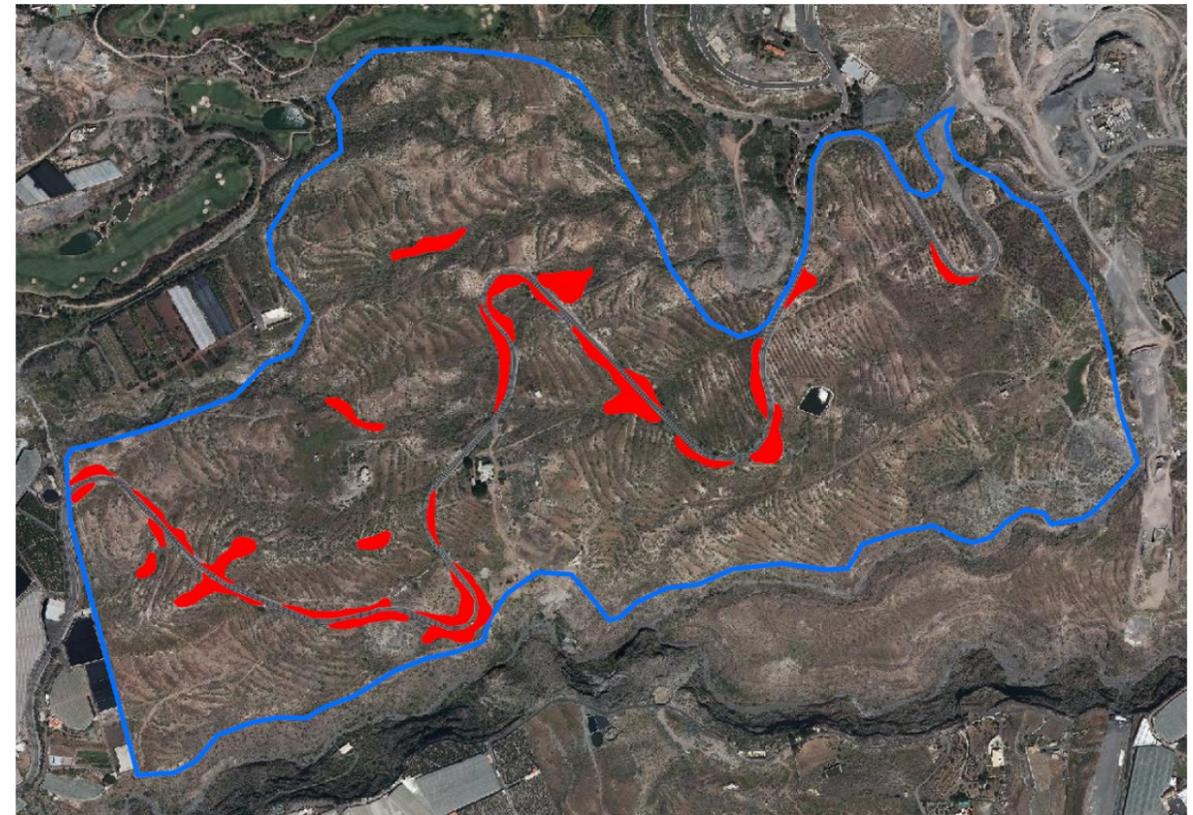
Como datos previos se contó con la información aportada por el Seguimiento de Poblaciones de Especies Amenazadas de Canarias (SEGA), del año 2002, donde se trata específicamente a este taxón. Para la zona de estudio y su entorno, se estimaba en el año 2002 una población total en unos 30.000 individuos. En concreto, para la zona estudiada se observa una distribución en base a ejemplares dispersos en torno a la carretera TF-465 siguiendo el esquema de la presente figura:



Durante las visitas realizadas se observó un total de 297 individuos, la mayor parte localizados en torno al eje de la carretera TF-465, y siguiendo un patrón de distribución disperso sin llegar a formar núcleos poblacionales compactos.

En abril de 2017 se observó que aproximadamente el 60% (unos 180 ejemplares) se encontraba en floración o presentaban evidencias de haber florecido en los meses anteriores. El resto mostraba un tamaño poco adecuado para la floración.

En la siguiente figura, se muestra la distribución de *E. triste ssp. nivariense* en la zona de estudio a esa fecha, señalando en color rojo aquellos enclaves donde ha sido posible localizar el taxón.



Generalmente los ejemplares del taxón presentan una clara afinidad nitrófila coincidiendo generalmente con sectores con un cierto grado de humanización, y preferentemente con los márgenes de la carretera. Por lo general, los ejemplares más vigorosos se observaron sobre terrenos removidos junto al vial o en pequeños cauces donde predomina un sustrato arenosa o ligeramente pedregosa, aunque siempre en condiciones de aparente bajo contenido en arcillas. En contraposición, el taxón presenta una extraordinaria limitación para el desarrollo en las abundantes huertas abandonas existentes en la zona.

Hábitat de interés comunitario

Los hábitat naturales presentes en la ZEC ES7020070 Barranco de Erques próximos al sector de Maguenes son los matorrales termomediterráneos y pre-estépicos (código 5330, Natura 2000), que incluyen: tabaibales dulces, cardonales y tabaibal majorero, descritos anteriormente en este mismo epígrafe.

4.8. CARACTERÍSTICAS BIOLÓGICAS: FAUNA

Resultado de la alteración sufrida por los ecosistemas potenciales del área por la actividad humana (excepción hecha de las laderas del Barranco de Erques, en mejor estado de conservación), y su sustitución por formaciones seriales de degradación, la composición de la fauna se ha ido empobreciendo, favoreciéndose las especies más ubiquestas y de amplia valencia ecológica en detrimento de las especies más estenoicas.

1.- Fauna invertebrada

Si bien no existen estudios específicos de fauna invertebrada para el ámbito de Maguenes, sí existen citas de numerosas especies - muchas de ellas endemismos- a nivel insular localizadas en el Barranco de Erques, así como en los barranquillos y áreas alomadas más próximas, que bien pudieran encontrarse en el ámbito que nos ocupa.

En primer lugar hay que mencionar dentro del grupo de los **oligoquetos terrícolas** a *Eisenia andrei*, no endémica.

Dentro de los **moluscos gasterópodos terrestres**, cabe citar la presencia de cuatro especies, todas ellas endémicas: los endemismos tinerfeños *Hemicycla incisogranulata*, propia de las zonas situadas al sur suroeste de la isla (*Canariella hispidula*, *Napaeus propinquus* y *Pomatias laevigatus*), así como el endemismo canario *Gibbulinella dealbata*.

Entre los **insectos**, en primer lugar, cabe mencionar la existencia de dos especies de odonatos ligadas a charcos de agua y estanques: *Anax imperator* y *Sympetrum fonscolombei*. También ligados a este tipo de hábitat, destacan varias especies de heterópteros no endémicos, tales como *Gerris thoracicus*, *Mesovelia vittigera*, *Anisops debilis canariensis* y *Corixa affinis*, así como los coleópteros *Ochtebius lapidicola* (endemismo canario), *O. quadrioveolatus*, *Coelostroma hispanicum*, *Laccobius canariensis* (endemismo canario) e *Hydropsyche maroccana*. Asociados a distintas especies del género *Euphorbia*, destaca la presencia del coleóptero endémico de Canarias *Lepromoris gibba*, cuyas larvas se desarrollan en los cardones.

Asimismo se han identificado cinco especies de lepidópteros de amplia distribución en el territorio insular, éstas son la mariposa nocturna *Amicta cabrerai* (endemismo canario) y las diurnas *Cynthia cardui*, *Colias crocea*, *Pieris rapae* y *Pontia daplidice*.

Tres especies endémicas de dípteros bombílidos se dan cita en la zona: *Anastoechus latifrons*, *Villa nigriceps* y *Exyalanthrax canarionae*. Al igual que otras especies de insectos, varias especies de dípteros de amplia distribución se desarrollan durante su fase larvaria en ambientes dulceacuícolas, habiéndose citado para localidades próximas *Dicranomya chorea*, *Simulium pseudequinum*, *S. ruficorne* y *Limnophora quaterna*.

Por último, entre los himenópteros cabe mencionar, entre otros, además de los taxones de amplia distribución mundial *Apis mellifera* y *Thyreus histrionicus*, la hormiga *Camponatus rufoglaucus feai*, agente polinizador de tabaibas y cardones.

2.- Fauna vertebrada

Las dos especies de **anfibios** presentes en Canarias, la ranita meridional (*Hyla meridionalis*) y la rana común (*Rana perezi*) están presentes, pudiéndose observar con asiduidad en estanques de regadío y represas.

La herpetofauna está representada por las tres especies de **reptiles** presentes en la isla de Tenerife, esto es el lagarto tizón (*Gallotia galloti galloti*), el perenquén de Delalande (*Tarentola delalandii delalandii*) y la lisa (*Chalcides viridanus viridanus*). Los dos primeros tienen una amplia distribución territorial, mientras que la lisa se asocia a los bancales y muros de piedra debido a su mayor requerimiento de humedad ambiental. Los tres reptiles son endémicos del archipiélago, pero tienen una distribución amplia en Tenerife, no incluyéndose en el Catálogo Nacional de Especies Amenazadas, ni en el Catálogo de Especies Amenazadas de Canarias.

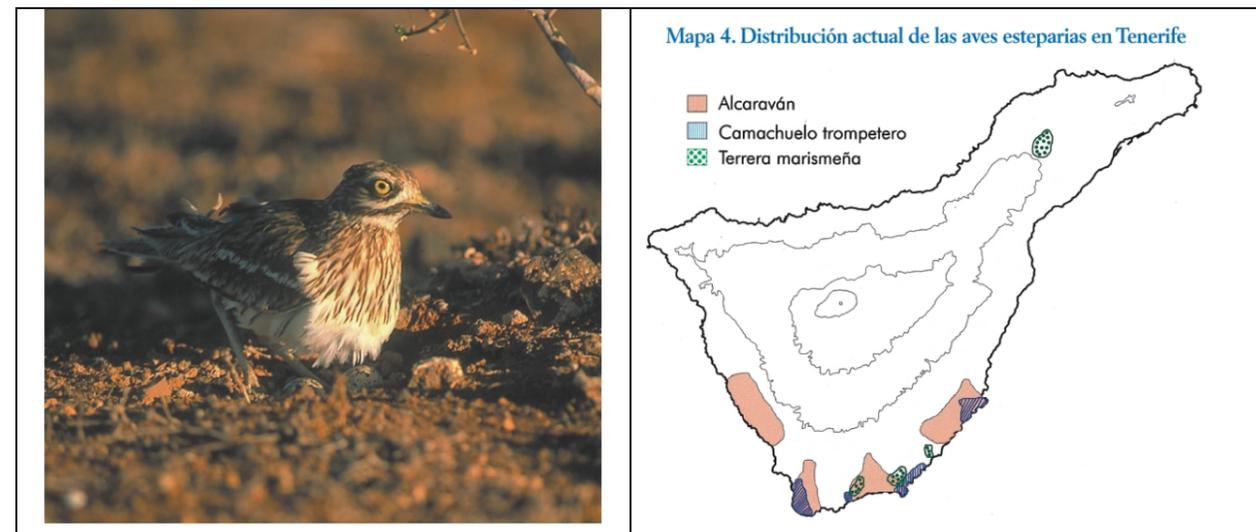
En concreto, el perenquén (*Tarentola delalandii*) se encuentra recogido en el Listado de Especies Silvestres en Régimen de Protección Especial.



En los matorrales xéricos que caracterizan el ámbito de estudio, y que se prolongan a cotas altas del municipio debido a las condiciones generales de aridez, pervive una **ornitofauna** caracterizada por la presencia de especies tales como la perdiz (*Alectoris barbara koenigi*), el pardillo (*Carduelis cannabina*), dos de las tres currucas presentes en Tenerife (*Sylvia conspicillata orbitalis* y *S. melanocephala leucogratra*), abubillas (*Upupa epops*), bisbitas camineros (*Anthus berthelotii*) y mosquitero (*Phylloscopus canariensis*). Muchas de las especies encontradas están representadas por subespecies exclusivas del archipiélago y entre ellas abundan las que se han catalogado “de interés especial” y las que se encuentran protegidas por la Directiva Aves o por el Convenio de Berna, pero esto es una circunstancia común al conjunto de la avifauna canaria.

Las paredes del Barranco de Erques son el enclave idóneo para el emplazamiento de nidos de palomas bravías (*Columba livia*) y vencejo unicolor (*Apus unicolor*), así como de rapaces, de las cuales el cernícalo vulgar (*Falco tinnunculus*) es la única especie que se avista de forma continuada. Otras especies que se pueden encontrar en la zona son el búho chico (*Asio otus canariensis*) y la lechuza (*Tyto alba alba*), asociados a barrancos y los cultivos próximos. En concreto, se ha detectado un punto de nidificación a 270 m de altitud en las laderas del barranco de Erques.

Respecto del alcaraván (*Burhinus oedicephalus*), de acuerdo con la publicación de Delgado Castro, G. y Naranjo, J.J., en la Revista de Medio Ambiente de la Consejería de Política Territorial y Medio Ambiente (año 2001) que los efectivos actuales en Tenerife rondan las 50-60 parejas, concentrándose su distribución entre el Barranco de Erques por el Oeste hasta los altos de Arico por el Sureste, aunque debe señalarse la existencia de varias zonas intermedias donde no se han detectado aves, y la baja densidad demostrada en las áreas donde habita.



Por último, el grupo de los **mamíferos** está representado por el murciélago rabudo (*Tadarida teniotis*), que tiene sus territorios de caza en los barrancos de la zona, además de por especies introducidas como la rata común o parda (*Rattus norvegicus*), el ratón (*Mus musculus*), el conejo (*Oryctolagus cuniculus*), gatos cimarrones (*Felis catus*) y el erizo común (*Atelerix algirus*).

Algunas de las especies de fauna vertebrada se encuentran protegidas por convenios internacionales y normativa básica y comunitaria, circunstancia que se resume en la siguiente tabla.

ESPECIES	Berna	Bonn	Directiva Hábitats	Directiva Aves	Catálogo Nacional	Catálogo Regional
ANFIBIOS						
<i>Hyla meridionalis</i>	II		IV			
<i>Rana perezi</i>	III		V			
REPTILES						
<i>Gallotia galloti galloti</i>	II		IV			
<i>Chalcides viridanus</i>	II		IV			
<i>Tarentola delalandii</i>	II		IV			
AVES						
<i>Alectoris barbara koenigi</i>		III				
<i>Anthus berthelotii</i>	II				I	I
<i>Apus unicolor</i>	II				I	I
<i>Asio otus canariensis</i>	II				I	I
<i>Burhinus oedicephalus distinctus</i>	II			I	V	I
<i>Carduelis cannabina</i>	III					

<i>meadewaldoi</i>						
<i>Columba livia canariensis</i>	III			II		
<i>Falco tinnunculus canariensis</i>	II	II			I	I
<i>Phylloscopus canariensis</i>	II				I	I
<i>Streptopelia turtur</i>	III			II		
<i>Sylvia conspicillata orbitalis</i>	II				I	I
<i>Sylvia melanocephala leucogastra</i>	II				I	I
<i>Tyto alba alba</i>	II				I	I
<i>Upupa epops</i>						V
MAMÍFEROS						
<i>Atelerix algirus</i>	II		IV			
<i>Tadarida teniotis</i>	II	II	IV		I	

Convenio de Berna. Convenio Internacional, de 19 de septiembre de 1979, de conservación de la vida silvestre y el medio natural en Europa. Ratificado por España el 13 de mayo de 1986. Anexo II: especies estrictamente protegidas; anexo III: especies protegidas cuya explotación se regulará de tal forma que las poblaciones se mantengan fuera de peligro.

Convenio de Bonn. Convenio Internacional, de 23 de junio de 1979, sobre la conservación de especies migratorias de animales silvestres. Ratificado por España el 12 de febrero de 1985. Anexo II: Especies migratorias que deben ser objeto de acuerdos internacionales para su conservación.

Directiva Hábitats. Directiva 92/43/ CEE del Consejo, de 21 de mayo, relativa a la conservación de los hábitats naturales y de la fauna y flora silvestres. Transposición a la normativa española: Real Decreto 1997/1995, de 7 de diciembre; Modificado por el Real Decreto 1193/1998, de 12 de junio. Anexo II: Especies de interés comunitario para cuya conservación es necesario designar zonas especiales de conservación. Anexo IV: Especies de interés comunitario que requieren protección estricta.

Directiva Aves. Directiva 79/409 del Consejo de la CEE, de 2 de abril de 1979, relativa a la conservación de las aves silvestres. Anexo I: Especies que serán objeto de medidas de conservación especiales en cuanto a su hábitat, con el fin de asegurar su supervivencia y su reproducción en su área de distribución. Anexo I: Especies objeto de medidas de conservación especiales. Anexo II: Especies cazables de forma ordenada.

Catálogo Nacional. Real Decreto 439/1990, de 30 de marzo, por el que se regula el Catálogo Nacional de Especies Amenazadas. Modificado en la Orden de 9 de julio de 1998, Orden de 10 de marzo de 2000 por la que se incluyen algunas especies y otras cambian de categoría, y el RD 139/2011, de 4 de febrero, para el desarrollo del Listado de Especies Silvestres en Régimen de Protección Especial y del Catálogo Español de Especies Amenazadas. S: Especies y subespecies sensibles a la alteración de su hábitat. V: Especies y subespecies vulnerables. I: Especies y subespecies de interés especial.

Catálogo Regional: Catálogo de Especies Amenazadas de Canarias (D 151/2001, de 23 de julio). E: En Peligro. S: Especies y subespecies sensibles a la alteración del hábitat. V: Vulnerable. I: Interés Especial.

5. IDENTIFICACIÓN DE ZONAS CON RELACIÓN A LOS USOS EXISTENTES

El ámbito territorial objeto de estudio presenta episodios de antropización desarrollados sobre parte del sector resultado de la roturación y puesta en cultivo de algunas zonas para la explotación de tomates. Este proceso ha dejado a su vez restos de infraestructuras de riego tradicionales (tarjeas) que surcan todo el ámbito de estudio.



Infraestructuras de riego tradicionales (tarjeas) existentes en el sector actualmente en desuso



Explanación para cultivo abandonado con restos de escombros

Las características de este ámbito atienden a su posición ecológica y bioclimática en el contexto insular, las cuales se corroboran en la pervivencia de una muestra del ecosistema original en la parte superior del ámbito de estudio y en el margen Norte del Barranco de Erques (estructura geomorfológica que delimita la propiedad en su extremo Sur).

El territorio objeto de estudio representa un claro ejemplo de cómo la actividad económica modela el paisaje, presentando una topografía ampliamente modificada fruto de una prolongada etapa de explotación agrícola, la cual además ha alterado el sustrato edáfico. Esta circunstancia, junto a las condiciones climatológicas imperantes en la zona, ha favorecido a su vez el establecimiento de un determinado tipo de vegetación.

La unidad paisajística que prevalece en el ámbito de estudio es producto de los episodios de antropización que han marcado su devenir territorial en las últimas décadas. El resultado final conforma un territorio que transmite sensación de abandono, provisionalidad y desorden. Los bancales sin explotar, edificaciones abandonadas e infraestructuras de riego en desuso son testigos de un importante pasado agrícola.



Edificaciones e infraestructuras de riego abandonadas y en desuso existentes en el ámbito del sector

Las distintas unidades del terreno conforman un paisaje de tonalidades ocres o pardas, salteado en ocasiones por la escasa vegetación existente, y en claro contraste con el gris de los invernaderos colindantes y el azul del mar. En dirección opuesta, el terreno asciende suavemente por las lomadas recorriendo en su camino una paleta de colores que van desde los amarillos de las pumitas hasta los verdes del matorral de sustitución.

Sin embargo, escapa de esta generalidad la parte sudeste de la finca, la cual aprovechando la orografía más abrupta, se ha mantenido una vegetación natural o seminatural que le infiere un carácter distinto al del resto de la propiedad.

Por encontrarse en la vertiente Oeste de la isla de Tenerife, al abrigo de los vientos alisios y, en consecuencia con unas condiciones climáticas caracterizadas por las calidez de sus temperaturas y las escasas precipitaciones, además de la pobreza edáfica, van a predominar las formaciones vegetales que han desarrollado recursos adaptativos para estas condiciones, y así van a predominar los tabaibales dulces y cardonales como ejemplos de la vegetación potencial, que conviven con diferentes matorrales de sustitución como consecuencia de la degradación de la vegetación potencial para la roturación de terrenos y la instalación de asentamientos.

Entre las formaciones de vegetación que existen en la zona de Maguenes, se debe hacer una distinción entre las comunidades de vegetación potencial –cardonales, tabaibal dulce y un mosaico de tabaibal mayorero- que habitan en los sectores mejor conservados y que están al abrigo de las áreas que han sido roturadas, y las comunidades de sustitución - barrillares, pastizales terofíticos, vinagrerales, etc.- que medran en terrenos removidos, huertas abandonadas, bordes de caminos, etc. Finalmente, la utilización de las áreas alomadas para la agricultura queda constatada con la presencia de amplias superficies de cultivos aterrazadas.

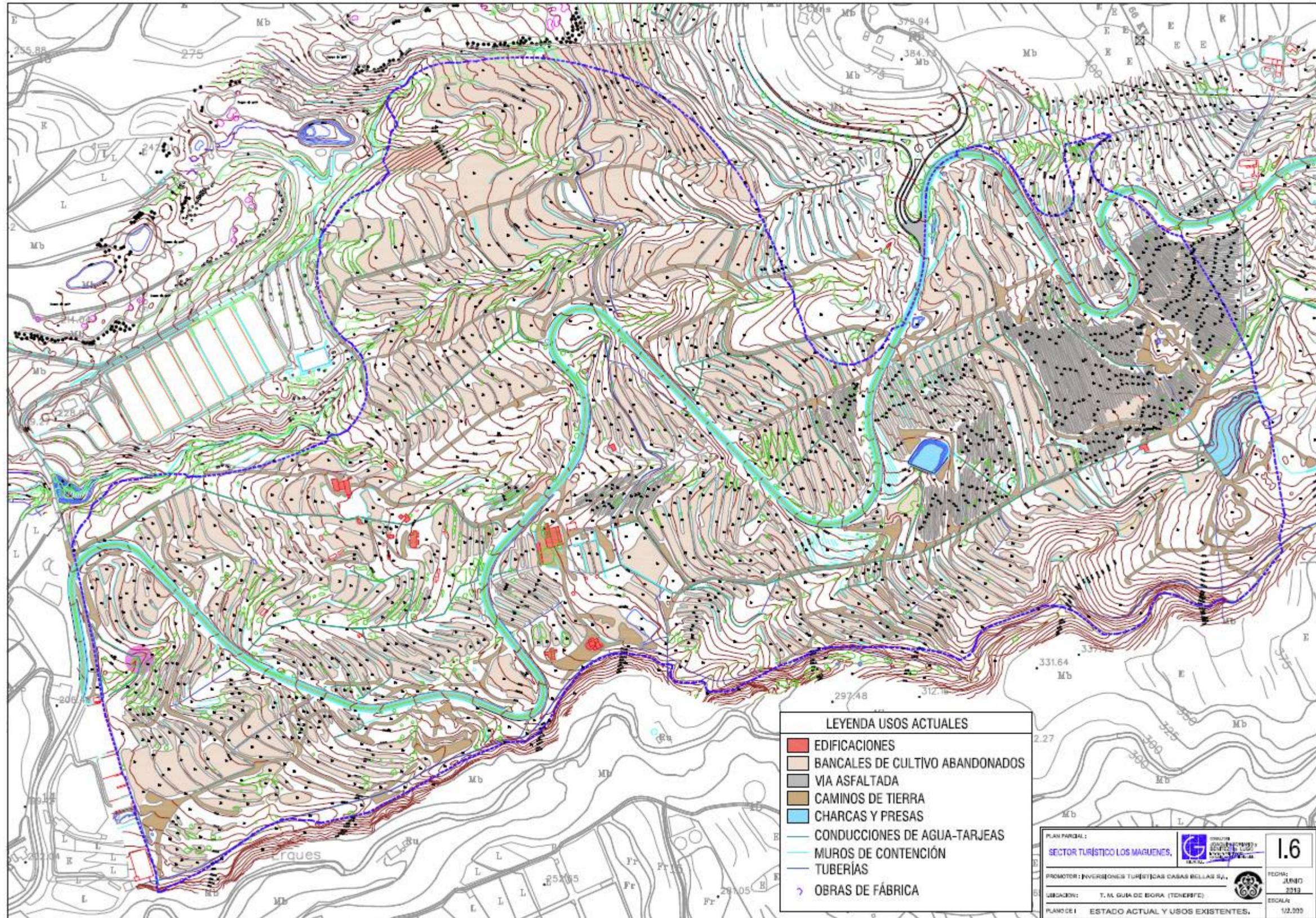
En el sector Maguenes se aprecia un cauce y afluentes del mismo, sin nombre conocido, que atraviesan el terreno de estudio y que están comprendidos dentro del Inventario Oficial de Cauces de la Isla de Tenerife pero que no pertenecen al Catálogo de Cauces de Titularidad Pública del Consejo Insular de Aguas, por lo que su entidad es baja.

El plano **I.6 ESTADO ACTUAL Y USOS EXISTENTES** de este **TOMO I: INFORMACIÓN** describe los usos actuales, así como las pequeñas edificaciones, infraestructuras y la vegetación existentes.



Afloramiento rocoso con comunidad florística autóctona

A continuación, se aporta un plano sobre el **estado actual y usos existentes** en el ámbito del Plan Parcial.



6. ZONAS DE ASENTAMIENTO DE LA POBLACIÓN Y SOCIOECONOMÍA

A escala municipal reseñar que la evolución de la estructura socioeconómica de Guía de Isora se encuentra directamente influenciada en la última década por el devenir que el sector alojativo turístico ha tenido en los núcleos de Adeje, Arona y Santiago del Teide. Esta afirmación tiene su sentido si atendemos a la secuencia de crecimiento desaforado que dicha actividad ha experimentado en el Sudoeste de la isla comandado por los referidos municipios, quienes han sido los receptores de la implantación territorial de un monocultivo que ha acabado sustituyendo al agrícola exportador sustentado en explotaciones de plátano y tomate, característico de estos paisajes hasta finales de los años ochenta.

Los inversores, ávidos de nuevos suelos, han ido copando durante este tiempo el territorio insular en dirección Este-Oeste hasta colmar aquéllos con mayor vocación turística. Afortunadamente esta secuencia temporal de pujanza y expansión territorial de un turismo de masas de baja calidad no tuvo durante las década de los ochenta y noventa su reflejo en el litoral de Guía de Isora. En este contexto, su evolución demográfica y laboral se ha caracterizado por el paulatino traspaso de mano de obra desde el sector primario agrícola al terciario (comercio, hostelería, resto de servicios) propiciado por la capacidad de atracción laboral que genera la actividad turística en la comarca.

Esta secuencia se ve acelerada por la aparición desde mediados de los años noventa en el sector agrario canario de un nuevo segmento de trabajadores de baja cualificación dispuestos a trabajar en condiciones laborales precarias como consecuencia de sus propias circunstancias personales – sin permisos de residencia en ocasiones y escasa cualificación, y cuyo resultado final es el “desplazamiento” paulatino de los trabajadores autóctonos hacia otras ramas de actividad mejor retribuidas.

Los efectos de arrastre derivados de este proceso de implantación de la “*industria turística*” en el Sur de la isla han desembocado en un proceso de terciarización de la economía de la comarca con tendencia a proseguir en el futuro si atendemos a la apuesta de las políticas públicas por el sector turístico, y a los significativos flujos de inversión privada hacia este sector.

Efectuar un análisis del entramado socioeconómico con el objetivo de describir en qué medida esta variable se puede ver afectada ante el desarrollo de la iniciativa propuesta, conlleva necesariamente realizar un diagnóstico de parámetros demográficos, niveles de instrucción o tasas de desempleo de

la población. Teniendo en cuenta los efectos de arrastre que a nivel territorial y socioeconómico generan las actividades turísticas, parece obvio considerar que el ámbito de influencia del proyecto de referencia trasciende el meramente municipal, para revestir connotaciones comarcales e insulares.

6.1. POBLACIÓN

Atendiendo a los datos del ISTAC, la población residente en el municipio de Guía de Isora se cifraba en el año 2018 en 20.991 efectivos repartidos entre sus 17 núcleos. Destacar el proceso de ralentización demográfica sufrida durante todo el periodo de crisis económica (2009-2014), a partir del cual ha vuelto a recuperarse. Ello depara actualmente una densidad demográfica de 146,38 hab/km², aún muy alejada de la media insular, con un reparto según sexos prácticamente al 50%.

Un 67% de dicha población procede del propio municipio, de otros municipios de Tenerife o de otra isla canaria, aunque en los últimos años ha aumentado de forma considerable el porcentaje de residentes extranjeros (28%), de los cuales el 56% son europeos.

El menor desarrollo turístico del litoral de Guía de Isora lo ha convertido hasta el momento en una zona apetecida para el asentamiento de población foránea vinculada al desarrollo del sector servicios en los centros turísticos de Costa Adeje, Arona y Santiago del Teide. Aún así, en sus núcleos costeros, Playa de San Juan y Alcalá, desarrollados históricamente en base a la actividad pesquera generada en sus costas, y a una pequeña actividad de restauración ligada a un turismo local y de paso, predomina una población de origen municipal o insular orientada laboralmente al sector primario (pesca y agricultura de exportación), y cada vez en mayor medida, al sector servicios.

Esta realidad sociolaboral caracterizada por la separación entre lugar de trabajo y de residencia, se ve facilitada por la elevada accesibilidad de toda esta zona. Según datos del ISTAC, en 19 de los 88 municipios canarios, la población ocupada residente resulta inferior a la que trabaja en el municipio. Este fenómeno se repite con mayor énfasis en todos aquellos municipios con núcleos turísticos importantes, así como en los que albergan las capitales provinciales e insulares.

De esta forma y como consecuencia de la mayor dinamicidad laboral existente en entidades turísticas como Costa-Adeje, Los Cristianos o Puerto Santiago, un número significativo de efectivos poblacionales residentes en Guía de Isora se desplazan a los mismos en busca de trabajo en el sector servicios. Los restantes asalariados de este sector ejercen su profesión en los establecimientos radicados en la propia comarca, con el objetivo de satisfacer la demanda local y la asociada a un turismo de paso, principalmente en actividades concernientes a la restauración.

6.2. PARO Y NIVELES DE INSTRUCCIÓN

El municipio de Guía de Isora viene disminuyendo desde el año 2013 su tasa de paro, la cual tuvo su pico de la última década en el año 2012 con un 24,75% producto de la crisis generalizada que se vivió en todo el país. En febrero de 2018, la tasa continuaba su tendencia bajista, situándose en el 18,28% (1.715 personas), resultado de la mejora del contexto económico generalizado que vive España y Canarias.

Sin embargo, ello no esconde que la escasa formación académica de la mayoría de la población continúe siendo uno de los principales obstáculos para un desarrollo armónico de la misma. Este problema se acrecienta en el municipio de Guía de Isora donde únicamente un 3,2% de los demandantes de empleo presenta estudios universitarios o equivalentes. Esta situación tiene su traslado al parámetro de población con conocimientos en idiomas, cuestión por otro lado fundamental cuando se constata que el futuro laboral del municipio se encamina claramente hacia el sector turístico.

La evolución sociolaboral de la población refleja como el proceso de terciarización que viene aconteciendo no ha ido acompañado proporcionalmente de una mayor cualificación o profesionalización del trabajador, ni de un aumento en su nivel cultural. Sin duda, estos factores son determinantes para entender la estructura económica centrada en un modelo de desarrollo turístico que evidencia claras desventajas sociales y de redistribución de rentas.

El colectivo formado por personas con Estudios Primarios representan el 76,5% del total, seguido de los de Educación Secundaria (13,8%). Destaca la desigual proporción entre hombres y mujeres desempleadas con estudios universitarios; en este colectivo, la tasa de mujeres cuadriplica la de hombres.

7. DESCRIPCIÓN DE ZONAS AFECTADAS POR LA LEGISLACIÓN SECTORIAL

7.1. ESPACIOS NATURALES PROTEGIDOS

A) Barranco de Erques (105 TF ES7020070)

De conformidad con el Decreto 174/2009, de 29 de diciembre, por el que se declaran las Zonas de Especial Conservación (ZEC) integrantes de la Red Natura 2000 en Canarias, la única ZEC próxima al Plan Parcial es la catalogada como 105_TF ES7020070 Barranco de Erques.

El Plan de Gestión de la ZEC ES7020070 Barranco de Erques fue aprobado por Orden de la Consejería de Política Territorial, Sostenibilidad y Seguridad de fecha 1 de abril de 2016 (BOC nº 68, de 11 de abril de 2016), si bien anteriormente, el 22 de diciembre de 2005, la Dirección General de Ordenación del Territorio había aprobado el Plan Especial del Paisaje Protegido del Barranco de Erques al estar incluido en la Red Canaria de Espacios Naturales Protegidos.

El Barranco de Erques delimita por el Sur con el sector Maguenes. Se extiende sobre una superficie de 262,70 has, ejerciendo de línea administrativa entre los municipios de Adeje y Guía de Isora.

Los límites territoriales de este espacio se corresponden con las coordenadas correspondientes a la descripción geométrica que se recogen en el Anexo II del Decreto 174/2009, de 29 de diciembre, por el que se declaran Zonas Especiales de Conservación integrantes de la Red Natura 2000 en Canarias y medidas para el mantenimiento en un estado de conservación favorable de estos espacios naturales y la representación gráfica incluida en el Anexo I de dicho Decreto.

Coincide territorialmente con los límites del Paisaje Protegido del Barranco de Erques (T-30) y con el Sitio de Interés Científico de los Acantilados de Isorana (T-39) pertenecientes a la Red Canaria de Espacios Naturales Protegidos. Además, colinda con el Espacio Natural Protegido Parque Natural de la Corona Forestal (T-11), con la ZEC ES7020054 Corona Forestal, con la ZEC ES7020017 Franja Marina Teno-Rasca y con la ZEPA ES7000107 Montes y Cumbres de Tenerife perteneciente a la Red Natura 2000.

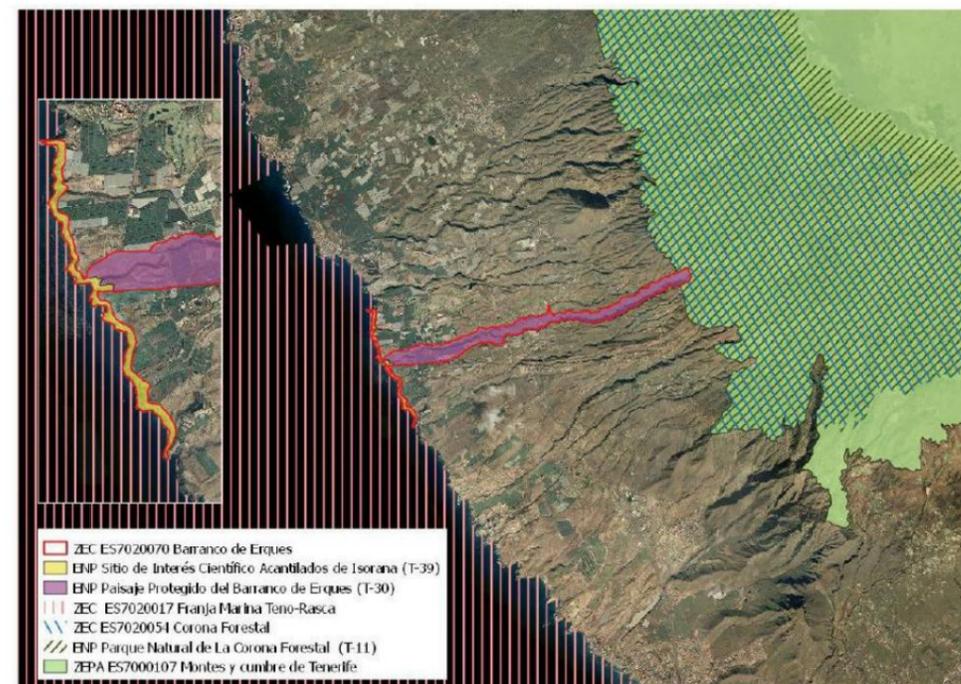


Figura 1: Relación de la ZEC con otros Espacios Naturales Protegidos.

Los fundamentos principales de protección del Barranco de Erques son los siguientes:

1. Albergar una estructura geomorfológica representativa a escala insular dado su buen estado de conservación. Contiene la cuenca de un espectacular barranco, profundamente encajado en algunos tramos y de gran desarrollo longitudinal.
2. Contener una muestra representativa de la vegetación propia de las zonas bajas y medias de la vertiente meridional de la isla, siendo especialmente destacable por el cardonal, el tabaibal dulce y el tabaibal majoreiro existente en sus laderas.
3. Conformar un paisaje agreste de gran belleza y valor arqueológico e histórico por su significado cultural entre los aborígenes.

Los hábitats o especies que motivan su declaración como ZEC son la presencia de matorral termomediterráneo y preestético (18,55%), pinar endémico (5,39%) y bosque mediterráneo de *Juniperus spp* (1,77%).

En la siguiente fotografía se muestran gráficamente las Áreas de Regulación Homogénea que incluye la ZEC ES7020070 Barranco de Erques.

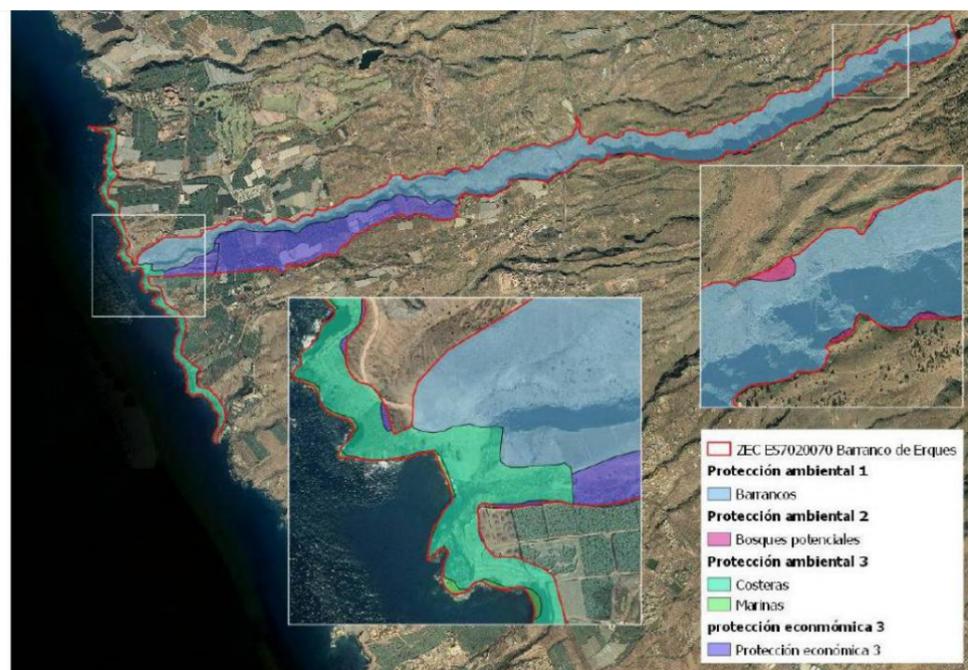


Figura 3: ARHs del PIOT en la ZEC ES7020070 Barranco de Erques.

La vigente zonificación de la ZEC según el Plan Especial del Barranco de Erques se reproduce en la siguiente figura:

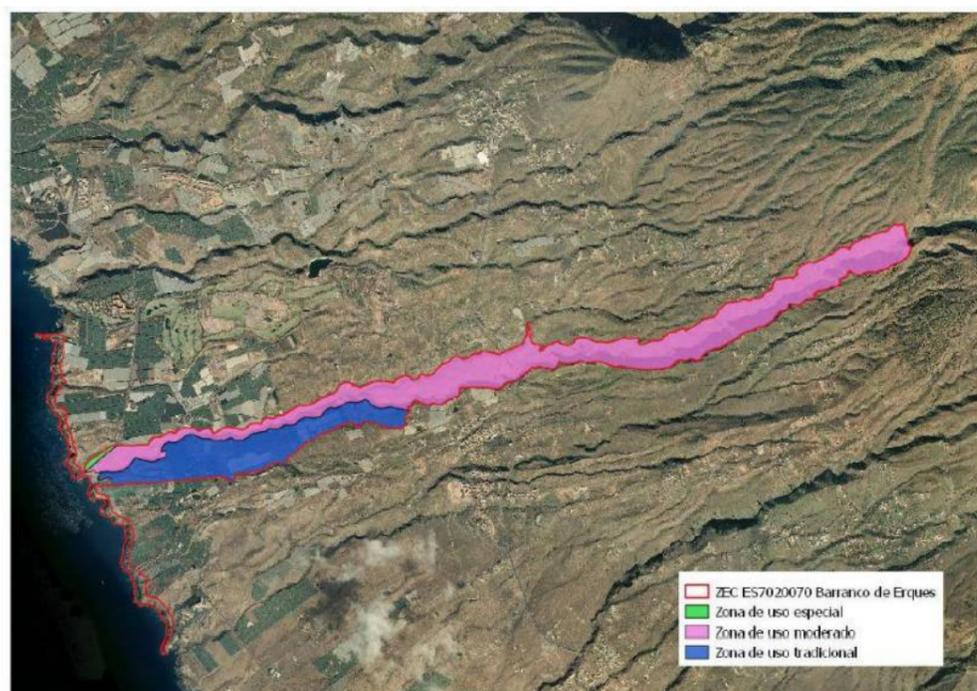


Figura 4: Zonificación de la ZEC según Plan Especial del Barranco de Erques.

El diagnóstico del estado actual de este espacio natural se resume en:

- Desde el punto de vista geomorfológico, el Barranco de Erques se halla en situación de cierta estabilidad.
- La vegetación presenta un estado de conservación diverso, siendo en las cotas más bajas alto el nivel de degradación. Estos espacios transformados por el uso agrícola han sido recolonizados por matorrales seriales de degradación que prosperan sobre las huertas abandonadas, o han sido ocupados por la instalación de infraestructuras de cultivo intensivo bajo los invernaderos.
- Las principales amenazas están relacionadas con el vertido de escombros, residuos sólidos y otros de origen agrícola, así como por la presencia de infraestructuras hidráulicas, tendidos eléctricos y nuevas infraestructuras viarias. Desde el propio Plan Especial se aboga por la necesidad de eliminar los tendidos aéreos, así como promover la eliminación de los vestigios de las infraestructuras hidráulicas ya abandonadas o en estado ruinoso.
- En general, se puede admitir una importante transformación de los rasgos originales del paisaje en parte de la superficie del espacio, en especial en los sectores más accesibles del tramo inferior y medio.
- El margen izquierdo del Barranco constituye una zona agrícola absolutamente humanizada, donde se concentra gran cantidad de residuos de obras, restos de construcciones de todo tipo, basuras, escombros e infraestructuras abandonadas.
- La consideración más importante respecto al patrimonio cultural del Barranco se refiere a su falta de documentación. En este sentido, su propia configuración geomorfológica dificulta enormemente el acceso a muchas de las cuevas, por lo que se desconoce la realidad arqueológica que el espacio alberga.

Las zonas próximas de esta ZEC al sector de Maguenes son designadas en el Plan Especial del siguiente modo:

- Zona de baja pendiente con matorral. Esta unidad constituye un área restringida dentro del espacio, pues se localiza en el margen derecho del Barranco de Erques por debajo de la carretera que lo atraviesa. Emplazada en el lugar conocido como Lomo de la Espina, se trata de un interfluvio en rampa entre el

Barranco y su tributario por el margen izquierdo que sirve de límite al espacio. Ocupado por antiguos bancales, muestra un elevado grado de antropización producto de los cultivos que sostuvo. En la actualidad evoluciona hacia el horizonte climático propio del piso bioclimático.

- Tramo de barranco intermedio con encajamiento moderado e influencias antrópicas. Esta unidad homogénea presenta una morfología lineal y se corresponde con el cauce del barranco entre la carretera TF-47 y la carretera TF-82. Definido por un importante grado de encajamiento, las paredes que delimitan el barranco aparecen como cantiles verticales conformados por el apilamiento de potentes coladas masivas, de naturaleza basáltica, cuya altura no rebasa los 30-40 m, a la vez que el cauce muestra un considerable estrechamiento, con algunos meandros en el tramo superior. La vegetación dominante está representada por un tabaibal-cardonal bastante degradado, con excepciones de sectores en mejor estado de conservación. Paisajísticamente, se caracteriza por importantes afecciones derivadas de los numerosos vertidos agrícolas procedentes de los invernaderos y fincas colindantes. Asimismo, es en este tramo en el que se localiza la mayor parte de las captaciones de agua y de la infraestructura hidráulica asociada, parte de ella no utilizada y en estado de abandono.

Las principales líneas o medidas que han de regir la estrategia de gestión del Barranco de Erques según el Plan Especial son:

- Vegetación: resulta prioritario la preservación de las principales zonas de interés florístico, en especial los sectores con presencia de vegetación termófila y tabaibal-cardonal, localizados en el tramo medio y superior del barranco.
- Paisaje: medidas de gestión estrechamente ligadas a las de protección y conservación de las comunidades vegetales más significativas y singulares, así como al control en la instalación de nuevas infraestructuras, retirada y control de los vertidos que se realizan, ordenación de la zona de cultivo intensivo y restauración paisajística del tramo inferior del barranco (retirada de escombros y basuras, eliminación de las construcciones ruinosas y programa de revegetación).

- Uso turístico y recreativo: diseño de rutas y de programas de interpretación, servicios de guías y otras medidas en este sentido, con el fin de evitar la presión sobre los recursos naturales y valores del espacio.

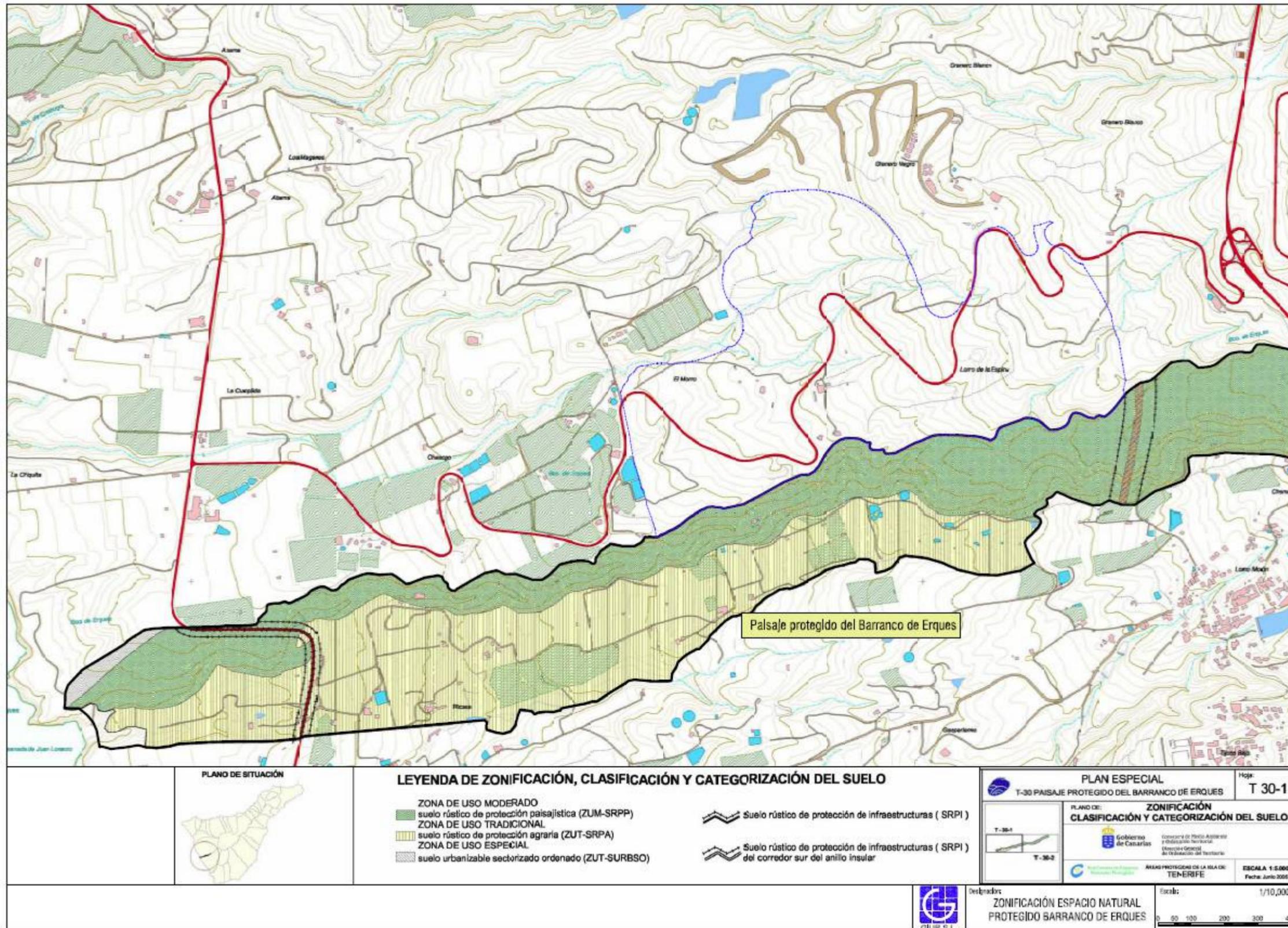
El área próxima al sector de Maguenes, según el nivel de protección, uso, calidad y fragilidad, se ha categorizado por el Plan Especial como Zona de Uso Moderado, entendida ésta como aquel área que permite la compatibilidad de su conservación con actividades educativo-ambientales y recreativas. A los efectos del Plan Especial, en esta zona se podrá permitir la recuperación de los caminos y senderos con fines de uso público, así como el mantenimiento de las actividades tradicionales cuyo desarrollo no comprometa la conservación de los valores del espacio.

Otro de los aspectos que destaca el Plan Especial desde el punto de vista turístico es que los proyectos a implantar deben alcanzar los objetivos de protección y conservación del Espacio Natural, y para ello es fundamental la colaboración entre las administraciones públicas y la iniciativa privada. Ello implica abrir vías de colaboración y cofinanciación de los distintos programas que se acometen dentro de la estrategia de gestión del espacio natural.



Vistas del Barranco de Erques y su flora característica (cardones, balos, tabaibas) en el entorno próximo al sector de Maguenes

A continuación, se aporta [plano del Plan Especial \(T-30-1\)](#) donde se aprecia la zonificación, clasificación y categorización del suelo establecida.



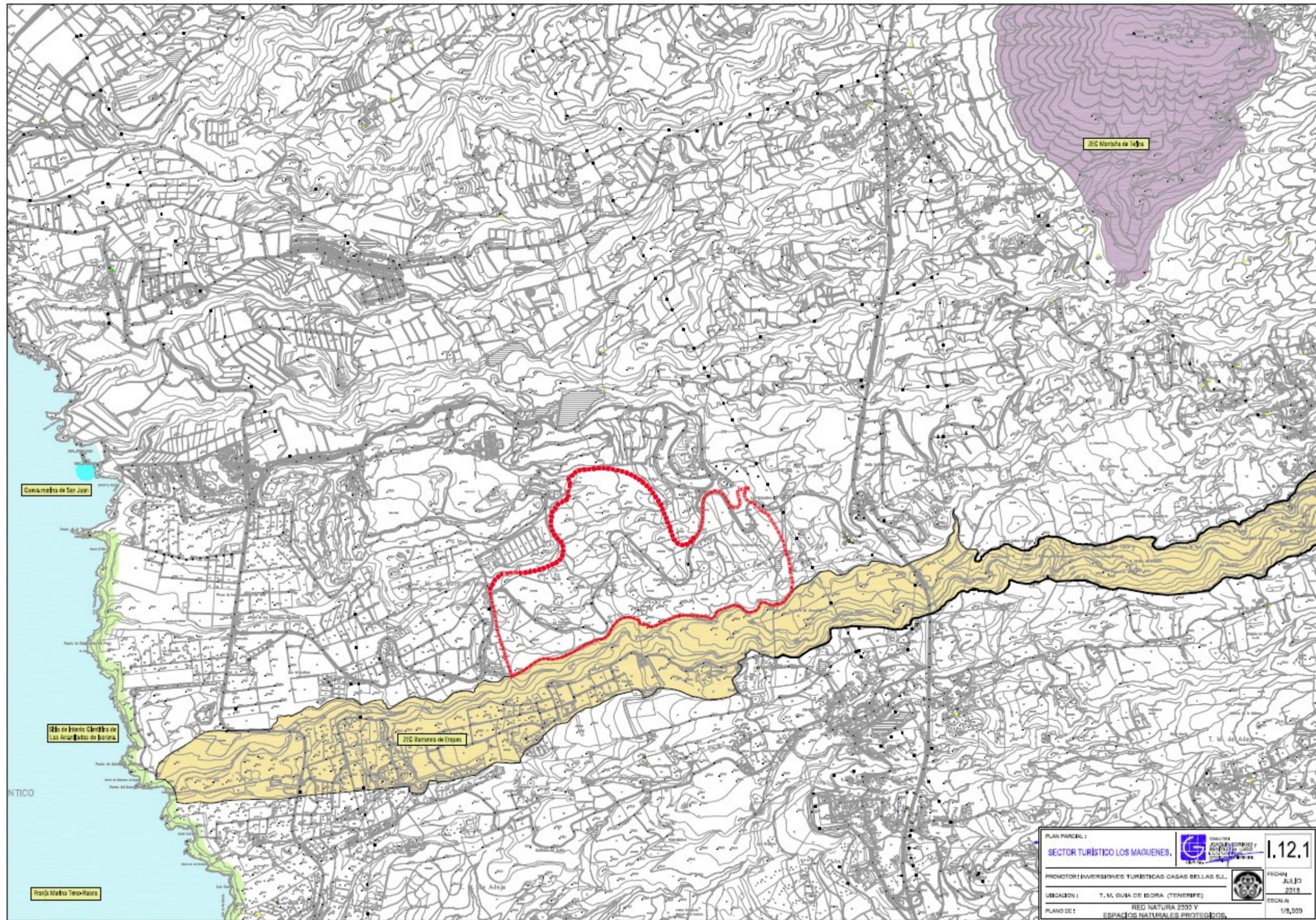
B) Montaña de Tejina (T 86): se localiza a 2.500 m en línea recta del borde nordeste del ámbito de estudio. Se trata de un domo volcánico recubierto con posterioridad por coladas y piroclastos sálicos del segundo ciclo volcano-estratigráfico de la isla. La erosión posterior hizo que quedase con su actual conformación flanqueado por los barrancos de Guairía y Cuéscara. Toda la montaña se encuentra cubierta por un matorral bajo, xérico y ralo, dominado por aulagas y gramíneas, con algunos pinos dispersos. En las faldas de la montaña existen especies amenazadas como el balillo (*Atalanthus microcarpus*) o raras como la corregüela (*Convolvulus fruticosus*).

Los criterios de protección que condujeron a su catalogación como ZEC fue su consideración como hábitat prioritario, con una distribución de matorral termomediterráneo y preestético (7,60%), prados húmedos mediterráneos de hierbas altas de *Molinion-Holoschoenion* (0,24%), pinar endémico (5,39%) y bosque mediterráneo de *Juniperus spp.*

C) Sitio de Interés Científico Acantilados de Isorana (T-39): situado aproximadamente a un kilómetro en línea recta del límite noroeste del ámbito. Se trata de un área costera de unos 3 km de longitud formada por escarpes de 25 a 30 m de altura con alternancia de traquitas, basaltos y traquibasaltos que se extiende a ambos lados de la desembocadura del Barranco de Erques. El paisaje costero es bastante uniforme y acantilado, interrumpido por desembocaduras que dan lugar a pequeñas calas, en ocasiones con arena gruesa.

Hay que reseñar que las actuaciones previstas no comportarán afecciones directas o indirectas sobre los espacios reseñados considerando la notable distancia existente a dos de ellos (Montaña de Tejina y Acantilados de Isorana) y las medidas cautelares de protección a disponer durante las fases de diseño y ejecución sobre la ZEC Barranco de Erques.

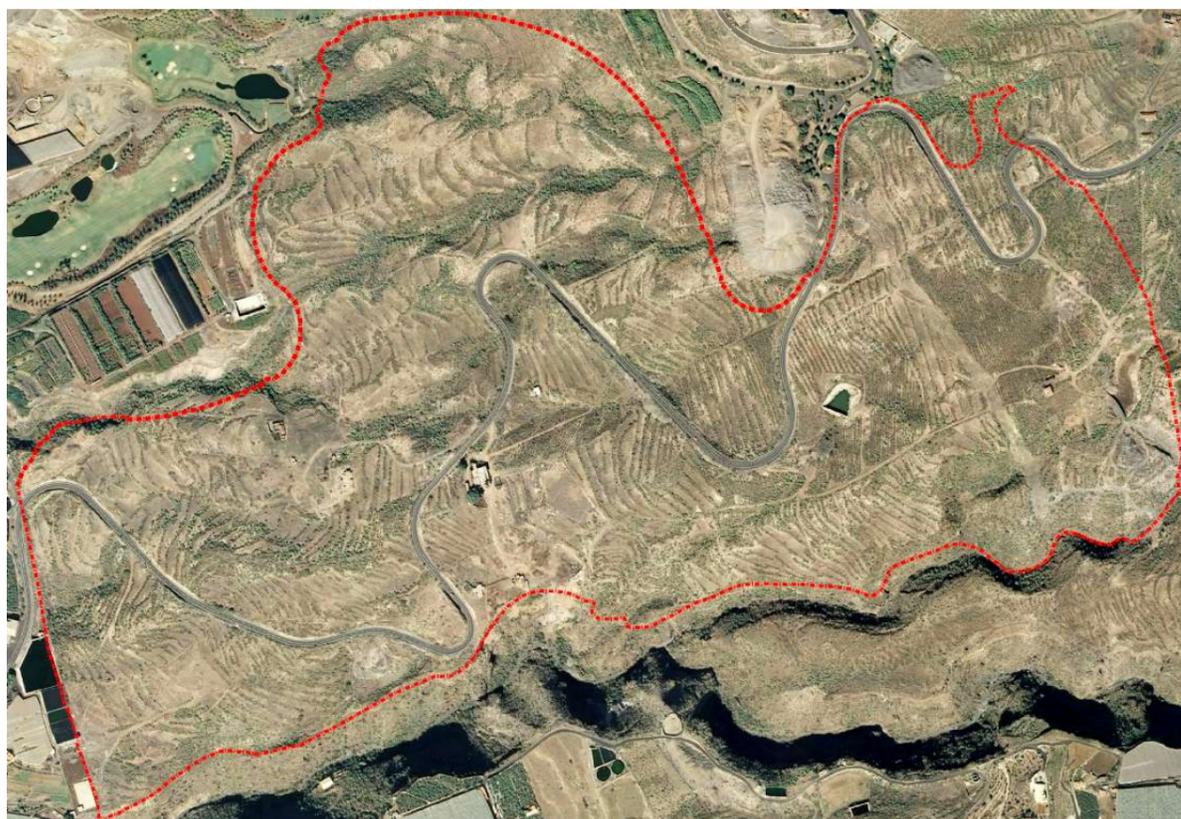
A continuación, se aporta [plano de las ZEC y Espacios Naturales Protegidos](#) próximos.



PLAN PARCIAL:	SECTOR TURÍSTICO LOS MAGUENES.		1.12.1
PROMOTOR:	INVERSIONES TURÍSTICAS CASAS BELLAS S.L.		FECHA: JULIO 2018
UBICACIÓN:	T. M. GUA DE ISORA (TENERIFE)		ESCALA:
PLANO DE:	RED NATURA 2005 Y ESPACIOS NATURALES PROTEGIDOS.		1/8.000

7.2. CARRETERA INSULAR TF-465

La finca está atravesada por la Carretera TF-465, cuyo trazado es poco compatible con el desarrollo del campo de golf que propone el Plan Parcial, dentro de los criterios de calidad deseables para las nuevas áreas turísticas. Esta carretera insular está conectada, por el Este, con el Anillo Insular y la Carretera TF-82; y por el Oeste, con la Carretera TF-47, lo que dotará al sector de una perfecta accesibilidad tanto por la franja costera como por la zona de medianías.



La finca está atravesada por la Carretera TF-465

El Plan General determina como elemento fundamental de la estructura viaria del ámbito, la desviación de la carretera insular TF-465 al ser poco compatible con el desarrollo del campo de golf, dentro de los criterios de calidad deseables para las nuevas áreas turísticas.

En la Ficha Urbanística del PGO correspondiente al sector Maguenes, en el apartado “B” de las “Instrucciones, Determinaciones y Medidas Correctoras Ambientales”, se establece:

B. En este orden, el trazado de la carretera insular TF-465 es poco compatible con el desarrollo del campo de golf propuesto, dentro de los criterios de calidad deseables para las nuevas áreas turísticas. Por ello, la aprobación del Plan Parcial no podrá adoptarse hasta tanto no se haya aprobado el proyecto de rectificación de la actual carretera TF-465 en el tramo que discurre por el interior del sector; tramo que, además de cumplir las exigencias propias de su carácter de carretera insular, tendrá un trazado tal que no interfiera con los usos, edificaciones e instalaciones de la nueva área turística. Podrán simultanearse la ejecución material del Plan Parcial y las obras de desviación del citado tramo de la Carretera TF-465 según el proyecto que resulte aprobado, que tendrá la consideración de Sistema General incluido en el Plan Parcial, debiéndose adaptar las condiciones temporales sobre la gestión y ejecución de este sector en coherencia con la corrección señalada. Se considera vinculante lo que establezca el informe preceptivo del Servicio de Carreteras del Cabildo Insular.

Siguiendo las indicaciones de la Ficha Urbanística del PGO en cuanto a la Carretera TF-465, se presenta el “Proyecto de ejecución de Variante de la Carretera TF-465 a su paso por el ámbito del Plan Parcial Maguenes” en el Cabildo Insular de Tenerife el 14 de mayo de 2014 y con Registro de Entrada nº 48140.

Atendiendo a los requerimientos de los técnicos del Área de Carreteras del Cabildo, se presenta, el 2 de octubre de 2015 y con Registro de Entrada nº 115270, un documento con información complementaria y modificaciones que se ajustan a los criterios exigidos. El proyecto ha sido informado favorablemente por la Directora Insular de Carreteras y Paisaje del Cabildo Insular de Tenerife, en fecha de 16 de noviembre de 2015. El informe sectorial se adjunta en el **Anexo 5** del **TOMO II: DOCUMENTO DE ORDENACIÓN** del presente Plan Parcial.

8. IDENTIFICACIÓN DEL PATRIMONIO HISTÓRICO ARTÍSTICO

8.1. INTRODUCCIÓN A LOS RECURSOS PATRIMONIALES DEL SECTOR

Con carácter general, en el ámbito de estudio se pueden delimitar dos ámbitos claramente diferenciados: las lomadas (Lomo de La Espina) y el Barranco de Erques. Esta zonificación permite realizar un análisis desde el punto de vista arqueológico y patrimonial más acorde con la realidad.

Las lomadas o zonas relativamente llanas fueron ocupadas por los aborígenes no sólo como territorio de explotación ganadera y de recolección vegetal, sino como lugares de hábitat. Estas actividades suelen dejar una huella material que se traduce en la presencia de los denominados yacimientos de superficie, por lo general fondos de cabañas a las que a veces se les asocia otros ámbitos relacionadas con las labores domésticas; otro tipo de actividades de más difícil determinación son las que se evidencian en las dispersiones de materiales (cerámicas, malacofauna, industria lítica) más o menos importantes.

En este sentido, las lomadas han sido tradicionalmente ocupadas como tierras de cultivo lo que supone una modificación considerable de la zona. El Lomo de La Espina no se ha mantenido ajeno a este discurrir de la historia isleña, testimonio de ello son los abundantes bancales que prácticamente ocupan todo el territorio. Este grado de antropización trae consigo importantes repercusiones sobre el patrimonio arqueológico, ya que las labores agrícolas destruyen prácticamente cualquier evidencia material y, sobre todo, suponen una remoción de la tierra que implica la destrucción de cualquier sedimentación de carácter antrópica previa.

En efecto, las piedras que conformaban los muros de las cabañas son reutilizadas para la construcción de los bancales; el arado, la azada o en el peor de los casos el tractor, hacen lo propio con cualquier resto que quede en el subsuelo. De esta manera, es relativamente frecuente localizar en los bancales “antiguos” fragmentos de cerámica, industria lítica, malacofauna, etc., indicadores todos ellos de la existencia de un yacimiento, sin embargo, estos materiales están en posición secundaria debido a esa remoción que han sufrido los terrenos ahora dedicados al cultivo. No obstante, hay que matizar que, en este caso, la escasa tecnificación de las labores agrícolas tradicionales limita su poder destructivo de tal manera que es posible que determinados afloramientos rocosos o pequeñas prominencias del terreno se mantengan intactas.

Por su parte, los barrancos se consideraron hasta hace poco unidad geográfica por excelencia en la que se concentraba la “vida” de los antiguos pobladores de la isla, bien como zona de tránsito en la práctica de un pastoreo trashumante o bien como área de asentamiento, aspecto que vendría determinado por la presencia de cuevas naturales usadas como recintos habitacionales o sepulcrales. En este sentido, sería precisamente la zona de medianías según plantea L. Diego Cuscoy donde se concentrarían los asentamientos estables, porque allí es donde está asegurada el agua y, durante gran parte del año, vegetación para el alimento del ganado y de las personas, son los denominados, por este autor, “elementos de fijación al territorio”.

Sin embargo, la realización de los inventarios y de los estudios puntuales de determinadas zonas nos muestra, hoy por hoy, en el Sur de la isla, un panorama sensiblemente diferente. En efecto, parece que la ocupación de las zonas llanas fue más importante de lo que en un principio se creía, así lo demuestran los abundantes conjuntos de cabañas localizadas que presentan, no sólo un volumen considerable, sino una complejidad tal que parece superar la mera ocupación estacional de estos espacios. Asimismo, el aprovechamiento intenso de estas unidades de acogida, es patente si consideramos las frecuentes dispersiones de materiales existentes que nos hablan, cuando menos, de un tránsito importante por ellas. Tampoco se tiene conocimiento de la existencia de yacimientos arqueológicos en el Barranco de Erques donde las cuevas naturales son escasas y, a priori, no presentan buenas condiciones de habitabilidad.

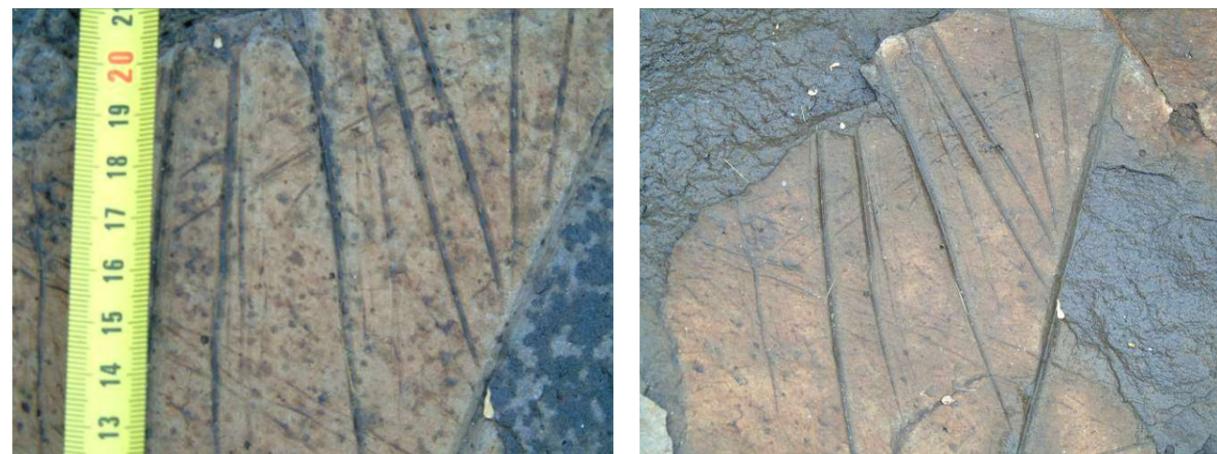


Vistas generales de los muros – presa de mampostería basáltica

8.2. INVENTARIO PATRIMONIAL RESULTADO DE LA PROSPECCIÓN

Si bien en la “Carta Arqueológica del T. M. de Guía de Isora” elaborada por el Museo Arqueológico de Tenerife (O.A.M.C. Cabildo de Tenerife), informatizada posteriormente (CICOP 1999 – 2000), no se citaba la presencia de yacimientos arqueológicos en este ámbito de actuación, fruto de la exposición que realiza la Unidad de Patrimonio Histórico del Cabildo de Tenerife en el escrito que nos fue remitido *“cualquier actuación que suponga la transformación del suelo o del subsuelo en el mismo conllevará, necesariamente y con carácter previo, la realización de una inspección arqueológica por parte de un arqueólogo debidamente acreditado y con la correspondiente autorización de la Dirección General de Patrimonio del Gobierno de Canarias, que constate la información proporcionada por la Carta”*, se ejecutaron las labores de prospección arqueológica sin sondeo en el ámbito del Plan Parcial siguiendo el protocolo vigente, el cual dio como resultado el exhaustivo **Informe Patrimonial** que se **anexa al presente documento** firmado por el técnico competente D. David Prieto Rodríguez y fechado en octubre de 2017, así como dos planos de distribución de bienes etnográficos y de yacimientos arqueológicos.

Con respecto al inventario patrimonial y, concretamente, al yacimiento arqueológico Lomo de la Espina VII, el 20 de agosto de 2020 se recibió notificación (Exp.: 9765) del Servicio Administrativo de Patrimonio Histórico del Área de Planificación del Territorio, Patrimonio Histórico y Turismo del Cabildo de Tenerife, en el que se concluye lo siguiente: *“En definitiva, el yacimiento arqueológico Lomo de la Espina VII no reúne argumentos objetivos para ser considerado un estación de grabados rupestres en los términos que recoge la ley y, por lo tanto, careciendo de cualquier tipo de interés histórico o valor patrimonial”. Conforme a esta conclusión, el grabado carece de interés histórico para ser considerado, por ministerio de la ley, bien de interés cultural, así como de valor patrimonial que lo haga merecedor de su inclusión en algún instrumento de protección previsto en la Ley de Patrimonio cultural.”* El citado informe ha sido incluido en los anexos del Plan Parcial.



Imágenes de algunos de los restos arqueológicos encontrados en el ámbito del Plan Parcial



9. IDENTIFICACIÓN DE LAS EDIFICACIONES, CONSTRUCCIONES O INFRAESTRUCTURAS Y VEGETACIÓN EXISTENTES

El ámbito de estudio se caracteriza por las secuelas ambientales negativas que han generado los usos agrícolas desarrollados en la zona, en unos casos intensivos, y actualmente abandonados. La realidad que se va a describir a lo largo de este epígrafe persistiría en el tiempo en el supuesto de que no se ejecutase el Plan propuesto, es decir, la evolución del Sector seguiría mostrando la misma fotografía.

En aquellas zonas donde los aprovechamientos agrícolas se hicieron de forma tradicional, la huella antrópica no ha dejado secuelas tan llamativas, habiéndose recuperado y colonizado nuevamente con el paso del tiempo. En este proceso hay que englobar toda la parte superior del ámbito (a partir de la cota 310 m aproximadamente), la cual, aunque fue abancalada para cultivar, no soportó explotaciones intensivas, lo que le ha permitido recuperar parte de la vegetación que tuvo originalmente combinada con algunas especies oportunistas.



Imagen de bancales abandonados y tarjeas en desuso que recorren el ámbito de estudio

La propia ficha de análisis de impactos ambientales del PGO de Guía de Isora correspondiente al sector de Maguenes valora el impacto descrito anteriormente como Severo.

Con mejor grado de conservación que la anterior zona se hallan otras dos, correspondiendo a zonas de barranco; nos referimos al afluente del Barranco de Abama y al Barranco de Erques. Ambas

mantienen unas características relativamente cercanas a lo que tuvo que ser hasta hace unos decenios, aunque afectada igualmente por episodios antrópicos de menor intensidad.



Vista actual del afluente del Barranco de Abama a su paso por la propiedad y el Barranco de Erques

En el resto del ámbito prevalecen una serie de impactos que merman notablemente su calidad ambiental, y que se detallan a continuación.

1.- Explanación, sorriba y acumulación de tierras de cultivo

La parte Noroeste del ámbito de actuación se encuentra abancalada y sorribada, resultado de una fase previa en la que se preparó parte de la finca para ser explotada con cultivos bajo invernadero. En este caso, la intención de los anteriores propietarios de producir plátanos se vio paralizada por condicionantes del mercado. Ello explica porqué sobre tres de los bancales existentes se llegaron a depositar tierras para uso agrícola. A pesar de que nunca se llegaron a utilizar, su capacidad de reutilización se ha visto notablemente mermada al no haberse tratado adecuadamente durante este tiempo con la finalidad de conservar sus propiedades agrológicas.



Superficie abancalada y sorribada, nunca puesta en cultivo, lindante con el Club de Golf de Abama

2.- Construcciones e infraestructuras agrícolas y de riego en desuso

En el ámbito de actuación se localizan siete casas y varios cuartos de aperos directamente relacionados con el pasado agrícola de la finca, localizándose seis de ellas por debajo de la cota 290 m. Dos de estas casas están habitadas actualmente. Sólo una de ellas, situada en las proximidades del extremo Oeste del sector, es de una cronología más antigua a tenor de la técnica constructiva empleada, y, por tanto, se procederá a su conservación. El nivel de deterioro e impactos de todo el entorno es alto, consecuencia de la acumulación de basuras, depósito de vehículos abandonados, eliminación de la cubierta vegetal y vertido de restos agrícolas.



Vistas de edificaciones existentes en el ámbito de estudio



Vistas de la edificación existente situada en el extremo Oeste del sector a conservar

Destacan paisajísticamente los invernaderos situados fuera del ámbito de Maguenes (entre las cotas 260 y 228 m), al noroeste del ámbito, lindando con el Golf de Abama. Asociado a ella, pero dentro del Sector, se conservan una serie de infraestructuras de riego las cuales alimentaban las referidas explotaciones agrícolas: estanques, conducciones, red de riego y tanquillas de decantación.



Vistas de parte de la red de riego asociada a las explotaciones agrícolas abandonadas



Vistas de la red de riego abandonada y a conservar

El resto del ámbito de estudio presenta distintas tarjeas construidas con material de tosca, cemento y piedra. Estas corresponden cronológicamente a etapas anteriores y formas de explotación de la tierra menos intensivas y agresivas para la gea y el paisaje al no precisar grandes obras adaptándose a la morfología del terreno.



Vista parcial de tarjeas en desuso

Existe en el cuadrante Sudeste de la propiedad (cota 370 m) una pequeña presa destinada a recoger las aguas de uno de los afluentes del Barranco de Erques. En la actualidad, y fruto de su desuso, se encuentra parcialmente colmatada de tierras aportadas por el propio barranquillo durante episodios de fuertes lluvias.



Vistas generales de una presa situada a la cota 370 m

3.- Infraestructuras en uso

El Consejo Insular de Aguas construyó, en el año 2007, una canalización de aguas de abastecimiento que atraviesa el sector de Norte a Sur, a la cota 365 m, aproximadamente. Esta tubería de fundición de 500 mm de diámetro ha sido enterrada en la mayoría de su recorrido, aunque atravesando el barranquillo, afluente del Barranco de Erques, emerge en superficie. Debido a su

construcción, se puede apreciar en el terreno un ancho de banda aproximadamente de 15 m sin casi ningún tipo de vegetación y con el suelo fracturado.



Ancho de banda y vistas generales de la tubería de fundición que atraviesa el ámbito

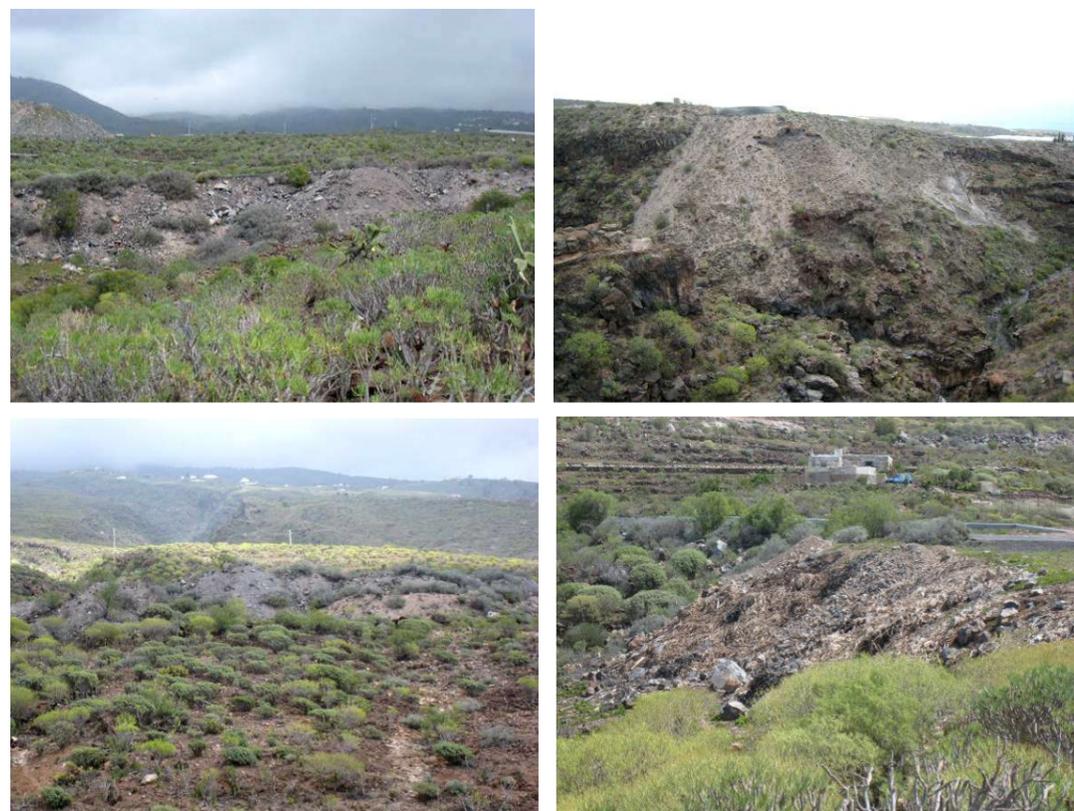
Igualmente, cabe citar en el capítulo de infraestructuras la existencia de varias pistas sin asfaltar que se adentran en el Sector a partir de la carretera insular TF-465. Una de ellas, de no más de 100 m, se inserta en la propiedad atravesando el afluente del Barranco de Abama a través de un terraplenado que ha sepultado toda la vegetación natural que albergaba. Una segunda pista entra a la cota 380 m, aproximadamente, en dirección a la pequeña presa mencionada con anterioridad, y que ha sido continuada en fechas recientes como vía de acceso para proceder a la colocación de la referida tubería de aguas recicladas.

4.- Abandono de residuos sólidos

Coches y escombros de obra, entre otros, suponen un grave impacto físico a las comunidades vegetales, y es foco de insalubridad para las personas que transitan por esta zona.



Vehículos abandonados y desperdicios



Escombros de obras dentro y fuera del Sector

5.- Carretera Insular TF-465

Atraviesa el Sector de extremo a extremo, suponiendo un significativo impacto físico. El tráfico circulante contribuye al aumento de la contaminación atmosférica (emisiones de CO₂, NOx e hidrocarburos volátiles) y acústica, pudiendo perturbar procesos sensibles a la fauna establecida en la zona, además del efecto barrera que igualmente genera sobre ella.



Vistas generales de la carretera TF-465 a su paso por el Sector de Maguenes

6.- Vegetación

Predominan las formaciones vegetales que han desarrollado recursos adaptativos para estas condiciones, predominando los tabaibales dulces, cardonales -ejemplos de la vegetación potencial-, que conviven con diferentes matorrales de sustitución como consecuencia de la degradación de la vegetación potencial producto de la roturación de terrenos.

Entre las formaciones de vegetación que existen en el ámbito se debe hacer una distinción entre las comunidades de vegetación potencial –cardonal, tabaibal dulce y tabaibal mayorero- que habitan en los sectores mejor conservados que no han sido roturadas, y las comunidades de sustitución -barrillares, pastizales terofíticos, vinagrerales, etc.- que medran en terrenos removidos, huertas abandonadas, bordes de caminos, etc.

La utilización de las áreas alomadas para la agricultura queda constatada por la presencia en la actualidad de amplias superficies de cultivos de plataneras bajo invernadero que se localizan al Sur del Campo de Golf de Abama y del Barranco de Erques. En estas zonas, consecuencia del alto grado de antropización resultado de la implantación de cultivos, apertura de viales, instalación de infraestructuras asociadas a la actividad agrícola (canalizaciones, cuartos de aperos, estanques) y posteriormente, con los movimientos de tierras encaminados a ampliar la superficie cultivada, casi ha desaparecido la vegetación original de la zona, la cual sólo se conserva en aquellos enclaves que

han escapado de la influencia humana, es decir, parte escarpada de los barranquillos. En su lugar, se han instalado una serie de comunidades alóctonas de amplia distribución, adaptadas a ambientes removidos que restan calidad al conjunto.

Las principales formaciones detectadas en el ámbito de estudio son:

A.- Tabaibal dulce (*Ceropegio fuscae-Euphorbietum balsamiferae*).

Formación vegetal donde domina la tabaiba dulce (*Euphorbia balsamifera*). Dadas las condiciones de aridez de la vertiente donde se sitúa la parcela llega a superar los 500 m. de altitud. Como especies acompañantes a esta formación endémica de Tenerife, se han encontrado el cardoncillo (*Ceropegia fusca*), las esparragueras (*Asparagus umbellatus*), el balo (*Plocama pendula*), la leña buena (*Neochamaelea pulverulenta*) y el romero marino (*Campylanthus salsoloides*), si bien por encima de los 250 m aparecen especies propias del cardonal: cardón (*Euphorbia canariensis*), tasaigo (*Rubia fruticosa*) y cornical (*Periploca laevigata*).

La mayor parte del área potencial del tabaibal dulce ha soportado actividades antrópicas, hecho que ha condicionado que las mejores manifestaciones de esta formación hayan quedado relegada a las laderas de los barrancos de mayor entidad, mientras que en las zonas más antropizadas el tabaibal dulce suele estar "contaminado" con elementos más agresivos ecológicamente -tabaibas amargas (*Euphorbia obtusifolia*) y verodes (*Kleinia neriifolia*)-, llegando a originar en algunos casos facies de tabaibal amargo.

En el fondo del Barranco de Erques y hasta los 700 m de altitud se instala la **balera**, comunidad oligoespecífica propia de suelos profundos y con cierto grado de humedad que cuenta con el mato de risco (*Lavándula canariensis*), la ratonera (*Forsskaolea angustifolia*), el verode y la tabaiba amarga como especies acompañantes, aunque se enriquece con la presencia de elementos característicos de matorrales de degradación, tales como salados y vinagras. Igualmente, las baleras se encuentran colonizando terrenos removidos y laderas inestables gracias a su amplia valencia ecológica.

B.- Cardonal (*Periploco-Euphorbietum canariensis*)

Formación vegetal que domina en las laderas del Barranco de Erques, llegando a superar los 800 m de altitud en las que miran al Norte por las mejores condiciones de humedad, mientras que en las laderas orientadas al Sur no sobrepasa los 650 m. Esta formación está caracterizada fisionómicamente por el aspecto candelabroiforme-suculento-espinoso del cardón (*Euphorbia*

canariensis), en la que ocupan un papel destacado y constante las especies lianoides *Rubia fruticosa*, *Periploca laevigata* y *Asparagus umbellatus* ssp. *umbellatus*, que crecen dentro de los cardones al abrigo que le ofrecen sus brazos espinosos. Esta formación vegetal se presenta en algunas de las zonas de los barranquillos del Sector.

En las laderas del Barranco de Erques, orientadas al Norte, se instala una comunidad de **tabaibal majorero** (*Euphorbietum atropurpureae*. Lems, 1968) entre los 300 y los 1000 m, con frecuente participación de taxones ligados a las formaciones vegetales antes mencionadas.

Como consecuencia de la degradación de estas formaciones potenciales debido a la influencia antrópica, esto es, por la apertura de carreteras o pistas, roturación de terrenos o movimientos de tierras, entre otros, han proliferado formaciones de matorral de tipo subarbustivo, entre las que destacan los barrillares, vinagrerales e inciensesales y los pastizales terofíticos.

C.- Vinagrerales e inciensesales (*Artemisio-Rumicion*)

Prosperan en ambientes degradados de cardonal y tabaibal, teniendo preferencia por suelos relativamente profundos en los que la vegetación natural ha sido desplazada, encontrándose especialmente en bancales agrícolas abandonados, eriales y derrubios de ladera. En terrenos agrícolas abandonados y ambientes más secos dominan los inciensesales (*Artemisia thuscula*), mientras que sobre derrubios y almagres, con un mayor porcentaje de humedad edáfica, predominan los matorrales de vinagrera (*Rumex lunaria*).

Por último, con características intermedias entre ambos, pero con una cierta tendencia al xerofitismo, se detectan matorrales donde es constante la presencia de magarzas (*Argyranthemum* spp.), normalmente enriquecidos con mato de risco (*Lavándula canariensis*). En cualquiera de estas facies en muy frecuente la presencia de las tabaibas amargas (*Euphorbia obtusifolia*). De entre los pastizales terofíticos, destacan los barrillares (*Mesembryanthemum crystallini*, Sunding, 1972), en los que dominan especies terofitas postradas suculentas como la barrilla (*Mesembryanthemum crystallini*) y el cosco (*M. nodiflorum*), acompañados frecuentemente de otras especie propia de ambientes ruderales, *Patellifolia patellaris*. Dichas especies alcanzan su mayor grado de desarrollo tras las lluvias de otoño e invierno formando densos tapices que se asientan sobre terrenos removidos y ricos en sales solubles.

Muchos de los bancales abandonados han sido ocupados por formaciones de influencia antrópica como las tuneras (*Opuntia*).



Únicos árboles existentes en el ámbito de estudio (Laureles de Indias)

7.- Contaminación visual

Originada sobre todo por elementos que se encuentran en las proximidades del área de estudio (postes telefónicos, línea aérea de alta tensión, proliferación de invernaderos en mal estado de conservación) y, dentro de los límites del Sector, depósitos y embalses de agua.



Vistas generales del ámbito de estudio con elementos de contaminación visual

8.- Infraestructuras eléctricas y de telecomunicaciones

En el Sector se constata la presencia de instalaciones de baja tensión y telefonía. Consisten en un tendido aéreo de postes de madera que da servicio a las escasas edificaciones situadas dentro del sector. Estas construcciones están destinadas, actualmente, a casas y cuartos ajenos habitados o

abandonadas. Desde este Plan Parcial se abogará por la necesidad de eliminar los tendidos aéreos que deberán ser soterrados.

10. SISTEMAS GENERALES Y DOTACIONES EXISTENTES

El único sistema general en el ámbito del Plan Parcial se corresponde con la Carretera TF-465 que, como se ha comentado anteriormente, discurre desde su intersección con la TF-47 hasta su conexión con el Anillo Insular.

La longitud de la Carretera TF-465 es de 2.942 metros. Presenta un perfil longitudinal descendente a medida que se avanza hacia la TF-47.

La actual carretera TF-465 presenta arcén y obras de drenaje longitudinal en tramos de longitud moderada, presentando arcén y drenaje, con un notable estado de deterioro.

Como ya se mencionó anteriormente, su trazado es poco compatible con el desarrollo del campo de golf que propone el Plan Parcial, dentro de los criterios de calidad deseables para las nuevas áreas turísticas. Esta carretera insular está conectada, por el Este, con el Anillo Insular y la Carretera TF-82; y por el Oeste, con la Carretera TF-47, lo que dotará al sector de una perfecta accesibilidad tanto por la franja costera como por la zona de medianías.

Siguiendo las indicaciones de la Ficha Urbanística del PGO en cuanto a la Carretera TF-465, cuyo trazado “es poco compatible con el desarrollo del campo de golf propuesto, dentro de los criterios de calidad deseables para las nuevas áreas turísticas”, se presenta el “Proyecto de ejecución de Variante de la Carretera TF-465 a su paso por el ámbito del Plan Parcial Maguenes” en el Cabildo Insular de Tenerife el 14 de mayo de 2014 y con Registro de Entrada nº 48140. Atendiendo a los requerimientos de los técnicos del Área de Carreteras del Cabildo, se presenta, el 2 de octubre de 2015 y con Registro de Entrada nº 115270, un documento con información complementaria y modificaciones que se ajustan a los criterios exigidos. El proyecto ha sido informado favorablemente por la Directora Insular de Carreteras y Paisaje del Cabildo Insular de Tenerife, en fecha de 16 de noviembre de 2015.

11. ANÁLISIS DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA

El territorio objeto de estudio representa un claro ejemplo de cómo la actividad económica modela el paisaje, presentando una topografía ampliamente modificada fruto de una prolongada etapa de explotación agrícola, la cual además ha alterado el sustrato edáfico. Esta circunstancia, junto a las condiciones climatológicas imperantes en la zona, ha favorecido a su vez el establecimiento de una vegetación determinada.



Vistas generales de bancales abandonados en el Sector

Las distintas unidades del terreno conforman un paisaje de tonalidades ocres o pardas, salteado en ocasiones por la escasa vegetación existente, y en claro contraste con el gris de los invernaderos colindantes y el azul del mar. En dirección opuesta, el terreno asciende suavemente por las lomadas recorriendo en su camino una paleta de colores que van desde los amarillos de las pumitas hasta los verdes del matorral de sustitución.

La unidad paisajística que prevalece es producto de los episodios de antropización que han marcado su devenir territorial en las últimas décadas. El resultado final conforma un territorio que transmite sensación de abandono, provisionalidad y desorden. Los bancales sin explotar, edificaciones abandonadas e infraestructuras de riego en desuso son testigos de un importante pasado agrícola. Sin embargo, escapa de esta generalidad la parte Sudeste del Sector, la cual, aprovechando la orografía más abrupta del cauce del barranquillo afluente del Barranco de Erques, ha mantenido una vegetación natural o seminatural que le infiere un carácter distinto al del resto de la propiedad.

Existen dos puntos de observación del Sector predominantes desde las vías que lo perimetran: al Este (Cierre del Anillo Insular) y al Norte (TF-465). En ambos casos la orografía del terreno faculta a ambos puntos como de observación prioritaria del Sector, puesto que desde la vía litoral TF-47 la perspectiva es lejana. Por lo tanto, serán los usuarios de estas dos vías los que mayores posibilidades tengan de visualización del Complejo Turístico.

La visual desde el punto de observación Este será distorsionada, puesto que verán la parte trasera del complejo, no apreciando el escalonamiento de sus edificaciones, aunque sí tendrán una completa visual del campo de golf. Teniendo en cuenta que la vía del Cierre del Anillo Insular es una carretera rápida, se puede afirmar que el número de observadores desde ella será relativo, no considerándose a los efectos la totalidad de usuarios que transitan por ella.

Sin embargo, la cuenca visual de los usuarios que transiten por la TF-465 será total sobre el complejo, siendo el campo de golf el elemento más próximo y visible dado que discurre perimetralmente al mismo. En sentido ascendente por dicha vía, las edificaciones se visualizarán de frente, pudiendo apreciar el observador el escalonamiento progresivo de las edificaciones.

Desde la vía litoral TF-47 la cuenca visual que se obtiene del complejo es pequeña dada la lejanía respecto de dicha vía y la orografía. Ello hace que se minimice la incidencia paisajística desde este punto de observación.



Estanque, edificaciones en ruina y huertas abandonadas

12. INFORMACIÓN CATASTRAL Y REGISTRAL

12.1. IDENTIFICACIÓN DEL PROPIETARIO Y PROMOTOR

La propietaria de los terrenos y promotora de esta actuación es la entidad mercantil “**INVERSIONES TURISTICAS CASAS BELLAS, S.L.**”, con CIF: B-38550356, y domicilio en Avda. Francisco La Roche, Nº 15-17, S/C de Tenerife, que se constituye como propietaria única del sector Maguenes. La entidad mercantil forma parte del **GRUPO COMPAÑÍA ISLAS OCCIDENTALES, S.A.**, grupo empresarial familiar, con una dilatada experiencia en los sectores turístico, industrial e inmobiliario, y con más de 100 años de experiencia en el mercado canario.

El GRUPO COMPAÑÍA ISLAS OCCIDENTALES, S.A., opera, tras muchos años de experiencia, en la isla de Tenerife, y en el extranjero, en el sector turístico, donde cuenta con el emblemático hotel Gran Hotel Bahía del Duque con Spa, y el hotel de 5 estrellas Las Villas, ubicados en Costa Adeje, los cuales gestiona directamente.

Su representante legal es don **Francisco Javier Zamorano Sáenz**, con D.N.I 42.066.111-P, actuando como Presidente y Consejero Delegado de dicha compañía, cargo para el que fue nombrado y aceptó por un plazo de cinco años, por acuerdo del Consejo de Administración, en sesión de fecha 13 de septiembre de 2016, cuyos acuerdos fueron protocolizados mediante escritura autorizada por el Notario de Santa Cruz de Tenerife, don Nicolás Quintana Plasencia, el día 22 de septiembre de 2016, bajo el número 2.390 de Protocolo, inscrita en el Registro Mercantil de esta Provincia, al Tomo 3201, Folio 30, Hoja TF-20.395, inscripción 41ª, y al que se le delegaron todas y cada una de las facultades inherentes al cargo.

Tras ya muchos años de experiencia en este sector y tras años de estudios de mercados de otras zonas, la propiedad quiere proponer una explotación turística de alta categoría, por lo que creemos que las condiciones naturales del sector, dentro de cuyo perímetro está enclavado el terreno que nos ocupa, son idóneas. La actuación proyectada en este enclave, con sus impresionantes vistas hacia el mar, permite obtener un conjunto urbanístico de notable armonía y belleza paisajística y cuyo proyecto, muy respetuoso con el entorno y diseñado por el prestigioso estudio “Foster + Partners” (en cuanto a la edificación) y por el renombrado jugador de golf “Gary placer” (en cuanto al diseño del campo de golf), tiene un

cometido importantísimo y que sólo en este tipo de urbanización llega a alcanzar su pleno sentido paisajístico. Todo ello hará de esta actuación un caso singular en la Isla elevando su categoría como destino turístico.



INVERSIONES TURISTICAS CASAS BELLAS S.L.

12.2. DESCRIPCIÓN REGISTRAL Y CATASTRAL DE LAS FINCAS

La estructura de la propiedad del sector Maguenes está constituida por dos fincas registrales, las fincas nº 2.236 y nº 2.256 (segregada de la finca nº 2.236 en el año 1953), cuyas descripciones registrales y restantes datos identificativos son los siguientes:

FINCA REGISTRAL nº 2.236:

Descripción: RÚSTICA. Finca “Los Maguenes” término municipal de GUÍA DE ISORA, con diferentes casas para medianeros, eras, dos aljibes, horno, cuadra y varias dependencias, existiendo además un pozo “en construcción” denominado “Chasogo”. Mide NOVECIENTOS UN MIL TRESCIENTOS CINCUENTA Y CUATRO METROS CUADRADOS, que linda: Norte, en parte, con el Subámbito 2 de Abama, terreno propiedad de “TROPICAL TURISTICA CANARIA, S.A.”, en parte, con las fincas segregadas números 1), 2) y 3), en parte, con el Subámbito 1 de Abama, terreno propiedad de “TROPICAL TURISTICA CANARIA, S.A.” y, en parte, con terreno propiedad de la Comunidad de Bienes GUIA ARZOLA; Este, terrenos anteriormente de INVERSIONES TURISTICAS CASAS BELLAS, S.L., hoy afectas a la ejecución del proyecto VARIANTE DE LA C-820 Y C-822, TRAMO SANTIAGO DEL TEIDE-GUÍA DE ISORA-ADEJE; Sur, en parte, con la finca segregada número 4) y, en parte, con Barranquillo de Chasogo, Barranquillo de Verodal o Barranquillo de Erques, terreno propiedad de Doña María del Carmen Darias Pérez; y Oeste, en parte, finca de don Ulrich Ahlers y en parte con finca segregada descrita como número 4).

Título: inscrita a favor de la entidad “INVERSIONES TURISTICAS CASAS BELLAS, S.L.”, domiciliada en Santa Cruz Tenerife, avenida Francisco La Roche, 15-17, con C.I.F. B38550356, e inscrita en el Registro Mercantil de Santa Cruz de Tenerife al Folio 182 del

Tomo 1837, Inscripción 1ª hoja número TF20395.

Inscripción: finca 2236 de Guía de Isora, Tomo 2172, Libro 255, Folio 9.

Cargas y/o gravámenes: Afecta al pago de la liquidación o liquidaciones que en su caso puedan girarse derivadas del Sistema de Autoliquidación del Impuesto.

FINCA REGISTRAL nº 2256:

Descripción: RÚSTICA. Trozo de terreno donde dicen: "LOS MAGUENES", término municipal de Guía de Isora, de cabida VEINTIOCHO FANEGADAS, o sean, CATORCE HECTAREAS, SESENTA Y NUEVE AREAS Y CUARENTA Y CUATRO CENTIAREAS, linda: Este, de don Manuel González Pérez; Oeste, de doña Elisa González Vernetta, viuda de Machado; Norte, de don Manuel González Pérez y Sur, resto de la finca "Los Maguenes" de la que se segrega, conocida por la "Hondonada".

Título: inscrita a favor de la entidad "INVERSIONES TURISTICAS CASAS BELLAS, S.L.", domiciliada en Santa Cruz Tenerife, avenida Francisco La Roche, 15-17, con C.I.F. B38550356, e inscrita en el Registro Mercantil de Santa Cruz de Tenerife al Folio 182 del Tomo 1837, Inscripción 1ª hoja número TF20395.

Inscripción: finca 2256 de Guía de Isora, Tomo 1818, Libro 180, Folio 177.

Cargas y/o gravámenes: Afecta al pago de la liquidación o liquidaciones que en su caso puedan girarse derivadas del Sistema de Autoliquidación del Impuesto, hallándose actualmente caducada pero no cancelada.

Así mismo, La Carretera TF-465 de Dominio Público atraviesa la totalidad de la finca de este a Oeste.

El Cabildo de Tenerife, como titular de la existente Carretera TF-465 que atraviesa la totalidad de la finca de Este a Oeste, recibirá mediante el mecanismo de sustitución, el nuevo trazado de la citada carretera que resulta de la ejecución del sector Maguenes, de conformidad con lo previsto en el vigente artículo 35.2 del Reglamento de Gestión y Ejecución del sistema de planeamiento de Canarias (aprobado por Decreto 183/2004, de 21 de diciembre), en aplicación de la Disposición Derogatoria Única de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias.

Se adjuntan las **Notas Simples** actualizadas de las fincas nº 2236 y 2256.

Información Registral expedida por

MIGUEL ANGEL GONZALEZ GARROS

Registrador de la Propiedad de GUIA DE ISORA
Avenida de Los Pescadores, nº6 Edificio Alcalá Center, Bloque 1, Portal 3,
1ª planta, puerta 8. - GUIA DE ISORA
tlfno: 0034 922901767

correspondiente a la solicitud formulada por

AGRUPACION TURISTICA INSULAR CANARIAS SA.

con DNI/CIF: A38041976



Interés legítimo alegado:

Investigación jurídica sobre el objeto, su titularidad o limitaciones



Identificador de la solicitud: F11CC70T7

Citar este identificador para cualquier cuestión relacionada con esta información.

<http://www.registradores.org>

Pág. 1

La autenticidad de este documento se puede comprobar mediante su código seguro de verificación (CSV) en <http://www.registradores.org/csv>
CSV: 8211800111007077
Huella: 61f01198-4af8aee4-deea4d19-12868384-134174a8-dd810224-fe868762-60286738

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE GUIA DE ISORA

www.r-guiadeisora.org

expedición: 3/12/2019

Fecha

SOLICITANTE DE LA NOTA:

NÚMERO DE PETICIÓN.....: 111007077

FINCA: 2236 de GUIA DE ISORA

IDUFIR: 38015000270615

DATOS REGISTRALES:

Tomo 2172 Libro 255 Folio 9

DESCRIPCION DE LA FINCA:

RUSTICA. Finca "Los Maguenes", término municipal de GUIA DE ISORA, con diferentes casas para medianeros, eras, dos aljibes, homo, cuadra y varias dependencias, existiendo además un pozo "en construcción" denominado "Chasogo". Mide NOVECIENTOS UN MIL TRESCIENTOS CINCUENTA Y CUATRO METROS CUADRADOS, que linda: Norte, en parte, con el Subámbito 2 de Abama, terreno propiedad de TROPICAL TURISTICA CANARIA, S.A., en parte, con las fincas segregadas números 1), 2) y 3), en parte, con el Subámbito 1 de Abama, terreno propiedad de TROPICAL TURISTICA CANARIA, S.A. y, en parte, con terreno propiedad de la Comunidad de Bienes GUIA ARZOLA; Este, terrenos anteriormente de INVERSIONES TURISTICAS CASAS BELLAS, S.L., hoy afectps a la ejecución del proyecto VARIANTE DE LA C-820 Y C-822 TRAMO SANTIAGO DEL TEIDE- GUIA DE ISORA- ADEJE; Sur, en parte, con la finca segregada número 4) y, en parte, con Barranquillo de Chasogo, Barranquilo de Verodal o Barranquillo de Erques, terreno propiedad de Doña María del Carmen Darias Pérez; y Oeste, en parte, finca de don Ulrich Ahlers y en parte con finca segregada descrita como número 4).

Representación Gráfica Registral: No consta.

Esta finca no ha sido coordinada gráficamente con el catastro.

TITULARES ACTUALES:

Nombre.....: INVERSIONES TURISTICAS CASAS BELLAS SL (C.I.F. B38550356)

Título.....: Fusión por absorción

Natural.Derecho.....: Propiedad

Participación.....: Cien por ciento

Fecha del Título.....: 22-12-2000

Autoridad.....: José María Delgado Bello

<http://www.registradores.org>

Pág. 2

La autenticidad de este documento se puede comprobar mediante su código seguro de verificación (CSV) en <http://www.registradores.org/csv>
CSV: 8211800111007077
Huella: 61f01198-4af8aee4-deea4d19-12868384-134174a8-dd810224-fe868762-60286738

Sede Autoridad.....: Santa Cruz Tenerife

Inscripción: 14ª de fecha 09-04-2001

Título.....: Resto y Agregación

Natural.Derecho.....: Propiedad

Participación.....: Cien por ciento

Fecha del Título.....: 22-05-2012

Autoridad.....: Roberto J. Cutillas Morales

Protocolo.....: 2058

Sede Autoridad.....: Adeje-Playa de las Américas

Inscripción: 19ª de fecha 16-07-2012

RESUMEN DE CARGAS Y/O GRAVÁMENES:

Afecta al pago de la liquidación o liquidaciones que en su caso puedan girarse derivadas del Sistema de Autoliquidación del Impuesto.

ASIENTOS DE PRESENTACION PENDIENTES DE DESPACHO ANTES DE LA APERTURA DEL LIBRO DIARIO, EL DÍA DE LA FECHA.

SIN ASIENTOS PENDIENTES

A los efectos del Reglamento General de Protección de Datos 2016/679 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 27 de abril de 2016, relativo a la protección de las personas físicas en lo que respecta al tratamiento de datos personales y a la libre circulación de estos datos, queda informado de los siguientes aspectos:

1.Los datos personales contenidos en la presente solicitud serán objeto de tratamiento, cuyo responsable es el Registrador, siendo el uso y fin del tratamiento el previsto expresamente en la normativa registral. La información en ellos contenida sólo será tratada en los supuestos previstos legalmente y con la finalidad de facturar en su caso los servicios solicitados. 2.Conforme al art. 6 de la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de febrero de 1998, el titular de los datos queda informado que los mismos serán cedidos con el objeto de satisfacer el derecho del titular de la/s finca/s o derecho/s inscritos en el Registro a ser informado, a su instancia, del nombre o de la denominación y domicilio de las personas físicas o jurídicas que han recabado información respecto a su persona o bienes. 3.En cuanto resulte compatible con la legislación específica del Registro, se reconoce a los interesados los derechos de acceso, rectificación, supresión, oposición, limitación y portabilidad establecidos en el Reglamento citado, pudiendo ejercitarlos dirigiendo un escrito a la dirección del Registro. Del mismo modo, el usuario podrá reclamar ante la Agencia Española de Protección de Datos (AEPD): www.agpd.es. Sin perjuicio de ello, el interesado podrá ponerse en contacto con el delegado de protección de datos del Registro, dirigiendo un escrito a la dirección dpo_cor@pme.es 4. El periodo de conservación de los datos se determinará de acuerdo a los criterios establecidos en la legislación registral, resoluciones de la DGRN e instrucciones colegiales, y en el caso de la facturación conforme a la legislación fiscal y tributaria aplicable en cada momento. En todo caso, el Registro podrá conservar los datos de la solicitud por un tiempo superior a los indicados conforme a dichos criterios en aquellos supuestos en que sea necesario por la existencia de responsabilidades derivadas de la prestación servicio.- 5. La obtención y tratamiento de sus datos, en la forma indicada, es condición necesaria para la prestación de los servicios, para lo cual presta su consentimiento.-

<http://www.registradores.org>

Pág. 3

La autenticidad de este documento se puede comprobar mediante su código seguro de verificación (CSV) en <http://www.registradores.org/csv>
CSV: 8211900111007077
Huella: 61f01198-4af8aee4-deea4d18-12968384-134174a8-dd61e224-fe883762-60286738

INFORMATIVA-----FIN DE LA NOTA

"QUEDA TERMINANTEMENTE PROHIBIDA LA INCORPORACION DE LOS DATOS QUE SE CONTIENEN EN ESTE DOCUMENTO A BASES O FICHEROS INFORMATIZADOS QUE PUEDAN SER SUSCEPTIBLES DE CONSULTA INDIVIDUALIZADA POR PERSONAS FISICAS O JURIDICAS, Y ELLO AUNQUE SE EXPRESE LA PROCEDENCIA DE LA INFORMACION.(Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de Febrero de 1998 - B.O.E. de 27 de Febrero)".

ADVERTENCIAS

- Esta información registral tiene valor puramente indicativo, careciendo de garantía, pues la libertad o gravamen de los bienes o derechos inscritos, solo se acredita, en perjuicio de tercero, por certificación del Registro (artículo 225 de la Ley Hipotecaria).

- Queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la presente información registral a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia (Instrucción de la D.G.R.N 17/02/98; B.O.E. 27/02/1998).

- Esta información registral no surte los efectos regulados en el art. 354-a del Reglamento Hipotecario.

- El usuario receptor de esta información se acoge a las condiciones de la Política de privacidad expresadas en la web oficial del Colegio de Registradores de la Propiedad, Mercantiles y de Bienes Muebles de España publicadas a través de la url: <https://www.registradores.org/registroVirtual/privacidad.do>.



<http://www.registradores.org>

Pág. 4

La autenticidad de este documento se puede comprobar mediante su código seguro de verificación (CSV) en <http://www.registradores.org/csv>
CSV: 8211900111007077
Huella: 61f01198-4af8aee4-deea4d18-12968384-134174a8-dd61e224-fe883762-60286738



INFORMACIÓN REGISTRAL

Información Registral expedida por

MIGUEL ANGEL GONZALEZ GARROS

Registrador de la Propiedad de GUIA DE ISORA

Avenida de Los Pescadores, nº6 Edificio Alcalá Center, Bloque 1, Portal 3,
1ª planta, puerta 8. - GUIA DE ISORA

tlfno: 0034 922901767

correspondiente a la solicitud formulada por

AGRUPACION TURISTICA INSULAR CANARIAS SA.

con DNI/CIF: A38041976



Interés legítimo alegado:

El solicitante es titular de algún derecho sobre la finca



Identificador de la solicitud: F11CM12U0

Citar este identificador para cualquier cuestión relacionada con esta información.

<http://www.registradores.org>

Pág. 1

La autenticidad de este documento se puede comprobar mediante su código seguro de verificación (CSV) en <http://www.registradores.org/csv>
CSV: 5211900111031280
Huella: ff67c811-f36bb86b-f90fc73c-d6ee8727-39fd8a9c-f006f24b-actoda77-1304206f



INFORMACIÓN REGISTRAL

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE GUIA DE ISORA

www.r-guiadeisora.org

expedición: 4/12/2019

Fecha

SOLICITANTE DE LA NOTA:

NÚMERO DE PETICIÓN.....: 111031280

FINCA: 2256 de GUIA DE ISORA

IDUFIR: 38015000267448

DATOS REGISTRALES:

Tomo 1818 Libro 180 Folio 177

DESCRIPCION DE LA FINCA:

RUSTICA. Trozo de terreno donde dicen: "LOS MAGUENES", término municipal de Guía de Isora, de cabida VEINTIOCHO FANEGADAS, o sean, CATORCE HECTAREAS, SESENTA Y NUEVE AREAS Y CUARENTA Y CUATRO CENTIAREAS, linda: Este, de don Manuel González Pérez; Oeste, de doña Elisa González Vernetta, viuda de Machado; Norte, de don Manuel González Pérez y Sur, resto de la finca "Los Maguenes" de la que se segrega, conocida por la "Hondonada".

Representación Gráfica Registral: No consta.

Esta finca no ha sido coordinada gráficamente con el catastro.

TITULARES ACTUALES:

Nombre.....: INVERSIONES TURISTICAS CASAS BELLAS SL (C.I.F. B38550356)

Título.....: COMPRAVENTA

Natural.Derecho....: Propiedad

Participación.....: Cien por ciento

Fecha del Título....: 04-11-2005

Autoridad.....: José María Delgado Bello

Protocolo.....: 3205

Sede Autoridad.....: Santa Cruz Tenerife

Inscripción: 11ª de fecha 30-03-2006

<http://www.registradores.org>

Pág. 2

La autenticidad de este documento se puede comprobar mediante su código seguro de verificación (CSV) en <http://www.registradores.org/csv>
CSV: 5211900111031280
Huella: ff67c811-f36bb86b-f90fc73c-d6ee8727-39fd8a9c-f006f24b-actoda77-1304206f

RESUMEN DE CARGAS Y/O GRAVAMENES:

Afecta al pago de la liquidación o liquidaciones que en su caso puedan girarse derivadas del Sistema de Autoliquidación del Impuesto, hallándose actualmente caducada pero no cancelada.

ASIENTOS DE PRESENTACION PENDIENTES DE DESPACHO ANTES DE LA APERTURA DEL LIBRO DIARIO, EL DÍA DE LA FECHA.

SIN ASIENTOS PENDIENTES

A los efectos del Reglamento General de Protección de Datos 2016/679 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 27 de abril de 2016, relativo a la protección de las personas físicas en lo que respecta al tratamiento de datos personales y a la libre circulación de estos datos, queda informado de los siguientes aspectos:

1. Los datos personales contenidos en la presente solicitud serán objeto de tratamiento, cuyo responsable es el Registrador, siendo el uso y fin del tratamiento el previsto expresamente en la normativa registral. La información en ellos contenida sólo será tratada en los supuestos previstos legalmente y con la finalidad de facturar en su caso los servicios solicitados. 2. Conforme al art. 6 de la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de febrero de 1998, el titular de los datos queda informado que los mismos serán cedidos con el objeto de satisfacer el derecho del titular de la/s finca/s o derecho/s inscritos en el Registro a ser informado, a su instancia, del nombre o de la denominación y domicilio de las personas físicas o jurídicas que han recabado información respecto a su persona o bienes. 3. En cuanto resulte compatible con la legislación específica del Registro, se reconoce a los interesados los derechos de acceso, rectificación, supresión, oposición, limitación y portabilidad establecidos en el Reglamento citado, pudiendo ejercitarlos dirigiendo un escrito a la dirección del Registro. Del mismo modo, el usuario podrá reclamar ante la Agencia Española de Protección de Datos (AEPD): www.agpd.es. Sin perjuicio de ello, el interesado podrá ponerse en contacto con el delegado de protección de datos del Registro, dirigiendo un escrito a la dirección dpo@cor.pme.es 4. El periodo de conservación de los datos se determinará de acuerdo a los criterios establecidos en la legislación registral, resoluciones de la DGRN e instrucciones colegiales, y en el caso de la facturación conforme a la legislación fiscal y tributaria aplicable en cada momento. En todo caso, el Registro podrá conservar los datos de la solicitud por un tiempo superior a los indicados conforme a dichos criterios en aquellos supuestos en que sea necesario por la existencia de responsabilidades derivadas de la prestación servicio. 5. La obtención y tratamiento de sus datos, en la forma indicada, es condición necesaria para la prestación de los servicios, para lo cual presta su consentimiento.

FIN DE LA NOTA

INFORMATIVA

"QUEDA TERMINANTEMENTE PROHIBIDA LA INCORPORACION DE LOS DATOS QUE SE CONTIENEN EN ESTE DOCUMENTO A BASES O FICHEROS INFORMATIZADOS QUE PUEDAN SER SUSCEPTIBLES DE CONSULTA INDIVIDUALIZADA POR PERSONAS FISICAS O JURIDICAS, Y ELLO AUNQUE SE EXPRESE LA PROCEDENCIA DE LA INFORMACION. (Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de Febrero de 1998 - B.O.E. de 27 de Febrero)".

ADVERTENCIAS

- Esta información registral tiene valor puramente indicativo, careciendo de garantía, pues la libertad o gravamen de los bienes o derechos inscritos, solo se acredita, en perjuicio de tercero, por certificación del Registro (artículo 225 de la Ley Hipotecaria).

- Queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la presente información registral a <http://www.registradores.org>

Pág. 3

La autenticidad de este documento se puede comprobar mediante su código seguro de verificación (CSV) en <http://www.registradores.org/csv>
CSV: 9211900111031280
Huella: ff67c811-f36bb86b-f90fc73c-d6ee8727-39fd8a9c-f06f24b-actfda77-1304206f

ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia (Instrucción de la D.G.R.N 17/02/98; B.O.E. 27/02/1998).

- Esta información registral no surte los efectos regulados en el art. 354-a del Reglamento Hipotecario.

- El usuario receptor de esta información se acoge a las condiciones de la Política de privacidad expresadas en la web oficial del Colegio de Registradores de la Propiedad, Mercantiles y de Bienes Muebles de España publicadas a través de la url: <https://www.registradores.org/registroVirtual/privacidad.do>.



<http://www.registradores.org>

Pág. 4

La autenticidad de este documento se puede comprobar mediante su código seguro de verificación (CSV) en <http://www.registradores.org/csv>
CSV: 9211900111031280
Huella: ff67c811-f36bb86b-f90fc73c-d6ee8727-39fd8a9c-f06f24b-actfda77-1304206f

En base a los datos del Catastro, las fincas registrales nº 2.236 y 2.256 lo forman los suelos con Referencias Catastrales 5269506CS2156N0000PK, 5269502CS2156N0001ZL, 5269507CS2156N0000LK, 38019A009001110000PR y 38019A009200610000PJ.

En la imagen de la certificación catastral 5269506CS2156N0000PK se comprueba que la totalidad de la superficie queda dentro del ámbito del sector.

En las imágenes de las certificaciones catastrales 5269502CS2156N0001ZL y 5269507CS2156N0000LK, se puede comprobar que parte de la superficie queda fuera del ámbito del sector, por lo que la superficie catastral no coincide con el ámbito del sector Maguenes.

Se adjuntan las certificaciones catastrales descriptivas y gráficas actualizadas que componen las fincas registrales nº 2.236 y 2.256.



GOBIERNO DE ESPAÑA
MINISTERIO DE HACIENDA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA
DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CERTIFICACIÓN CATASTRAL DESCRIPTIVA Y GRÁFICA

Referencia catastral: 5269506CS2156N0000PK

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización: UR CLUB DE CAMPO Suelo 38888 GUIA ISORA [GUIA DE ISORA] [S.C. TENERIFE]
Clase: Rústico
Uso principal: Agrario

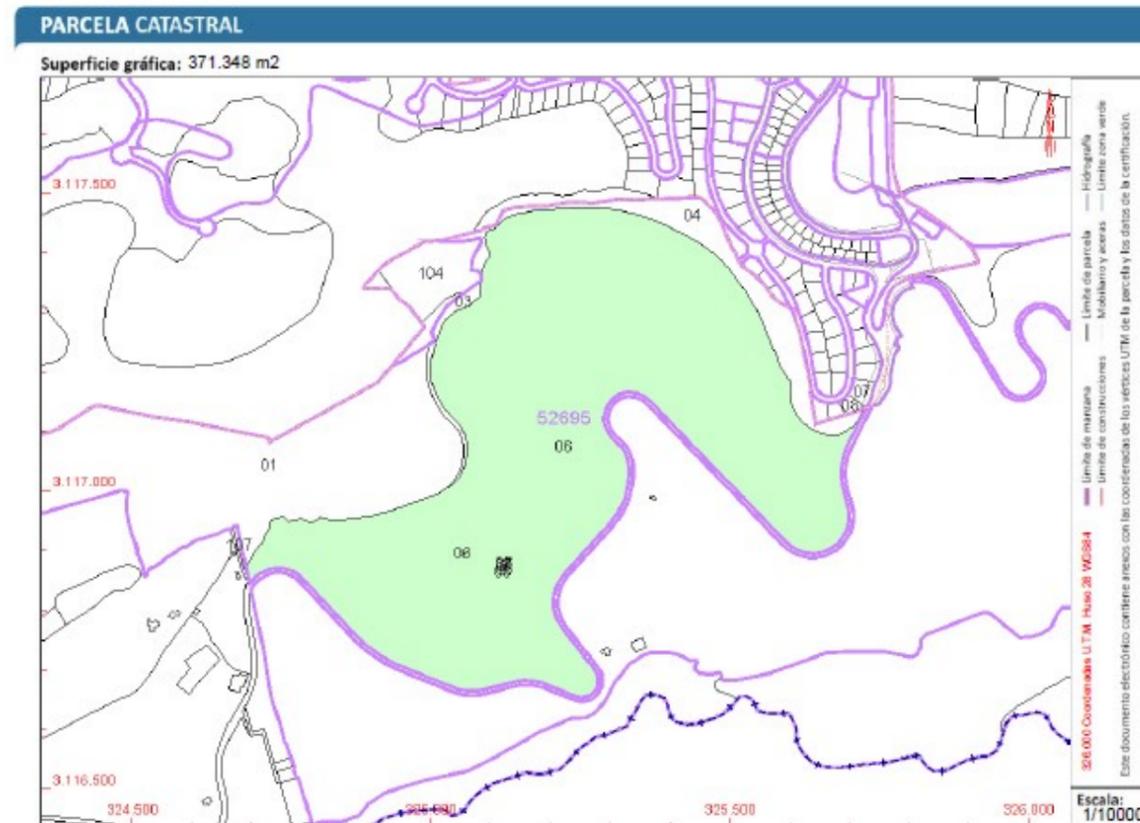
Valor catastral [2018]:	602.697,81 €
Valor catastral suelo:	602.697,81 €
Valor catastral construcción:	0,00 €

Titularidad

Apellidos Nombre / Razón social	NIF/NIE	Derecho	Domicilio fiscal
INVERSIONES TURISTICAS CASAS BELLAS SL	B38550356	100,00% de propiedad	AV FRANCISCO LA ROCHE 15 38001 SANTA CRUZ TENERIFE [SANTA CRUZ] [S.C. TENERIFE]

Cultivo

Subparcela	Cultivo/Aprovechamiento	IP	Superficie m ²	Subparcela	Cultivo/Aprovechamiento	IP	Superficie m ²
0	I- Improductivo	00	371.348				



Referencia Catastral: 5269506CS2156N0000PK

Documento firmado con CSV y sello de la Dirección General del Catastro
 CSV: 002960BRC5N45M2 (verificable en <https://www.sedecatastro.gob.es>) | Fecha de firma: 28/08/2018





CERTIFICACIÓN CATASTRAL DESCRIPTIVA Y GRÁFICA

Referencia catastral: 5269502CS2156N0001ZL

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización: UR CLUB DE CAMPO Suelo P.8 38888 GUIA ISORA [GUIA DE ISORA] [S.C. TENERIFE]

Clase: Rústico
Uso principal: Agrario

Valor catastral [2018]: 738.325,42 €
Valor catastral suelo: 738.325,42 €
Valor catastral construcción: 0,00 €

Titularidad

Apellidos Nombre / Razón social	NIF/NIE	Derecho	Domicilio fiscal
INVERSIONES TURISTICAS CASAS BELLAS SL	B38550356	100,00% de propiedad	AV FRANCISCO LA ROCHE 15 38001 SANTA CRUZ TENERIFE [SANTA CRUZ] [S.C. TENERIFE]

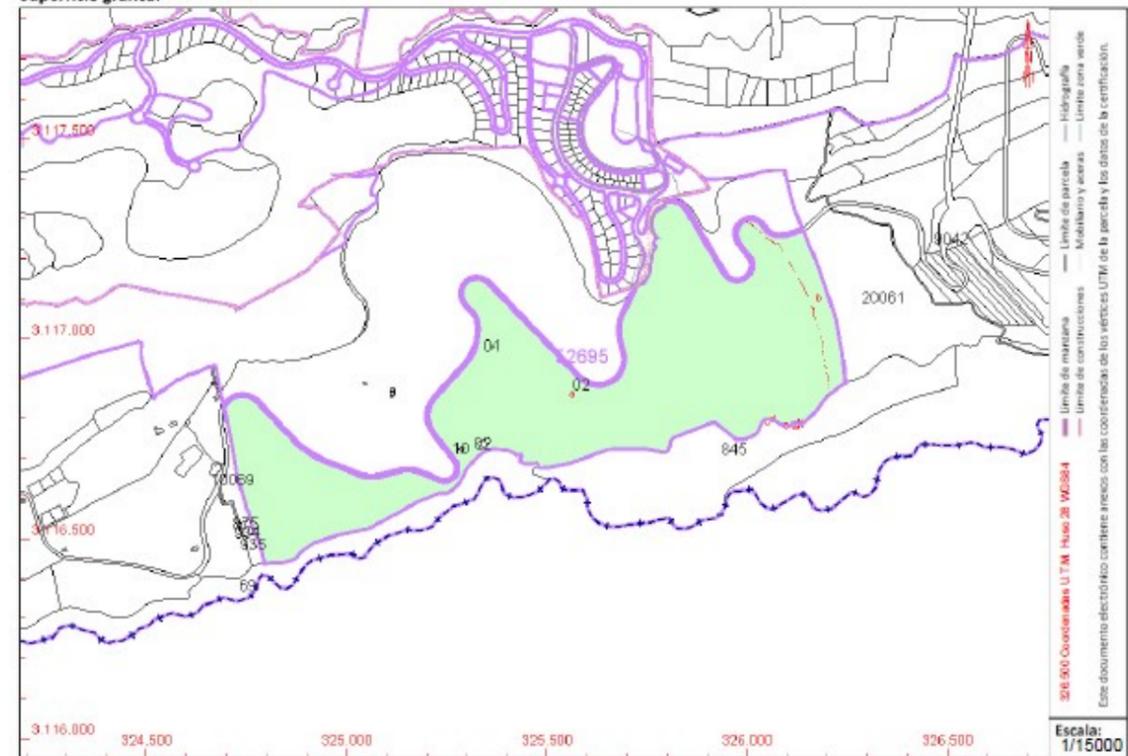
Cultivo

Subparcela	Cultivo/Aprovechamiento	IP	Superficie m ²	Subparcela	Cultivo/Aprovechamiento	IP	Superficie m ²
a	I- Improductivo	00	454.914	b	I- Improductivo	00	22.312
c	I- Improductivo	00	4	d	I- Improductivo	00	10
e	I- Improductivo	00	2	f	I- Improductivo	00	1
g	I- Improductivo	00	1	h	I- Improductivo	00	3

Continúa en páginas siguientes

PARCELA CATASTRAL

Superficie gráfica: 477.248 m²



Referencia Catastral: 5269502CS2156N0001ZL



CERTIFICACIÓN CATASTRAL DESCRIPTIVA Y GRÁFICA

Referencia catastral: 5269507CS2156N0000LK

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización: UR CLUB DE CAMPO Suelo 38888 GUIA ISORA [GUIA DE ISORA] [S.C. TENERIFE]

Clase: Rústico
Uso principal: Agrario

Valor catastral [2018]: 21.037,33 €
Valor catastral suelo: 21.037,33 €
Valor catastral construcción: 0,00 €

Titularidad

Apellidos Nombre / Razón social	NIF/NIE	Derecho	Domicilio fiscal
INVERSIONES TURISTICAS CASAS BELLAS SL	B38550356	100,00% de propiedad	AV FRANCISCO LA ROCHE 15 38001 SANTA CRUZ TENERIFE [SANTA CRUZ] [S.C. TENERIFE]

Cultivo

Subparcela	Cultivo/Aprovechamiento	IP	Superficie m ²	Subparcela	Cultivo/Aprovechamiento	IP	Superficie m ²
a	I- Improductivo	00	12.962	b	I- Improductivo	00	20.369

PARCELA CATASTRAL

Superficie gráfica: 33.331 m²



Referencia Catastral: 5269507CS2156N0000LK

Documento firmado con CSV y sello de la Dirección General del Catastro CSV: 512P0C03F0RCRZC (verificable en https://www.sedecatastro.gob.es) | Fecha de firma: 28/06/2018

Documento firmado con CSV y sello de la Dirección General del Catastro CSV: V0F3TJCR6YCHG3 (verificable en https://www.sedecatastro.gob.es) | Fecha de firma: 28/06/2018

Respecto a las imágenes de las certificaciones catastrales 38019A009001110000PR y 38019A009200610000PJ, se observa que la totalidad de las superficies quedan fuera del ámbito del sector.



SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA
DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CERTIFICACIÓN CATASTRAL DESCRIPTIVA Y GRÁFICA

Referencia catastral: 38019A009001110000PR

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización: Polígono 9 Parcela 111 MAGUENES. GUIA ISORA [S.C. TENERIFE]

Clase: Rústico
Uso principal: Agrario

Valor catastral [2018]: 18,88 €
Valor catastral suelo: 18,88 €
Valor catastral construcción: 0,00 €

Titularidad

Apellidos Nombre / Razón social	NIF/NIE	Derecho	Domicilio fiscal
INVERSIONES TURISTICAS CASAS BELLAS SL	B38550356	100,00% de propiedad	AV FRANCISCO LA ROCHE 15 38001 SANTA CRUZ TENERIFE [SANTA CRUZ] [S.C. TENERIFE]

Cultivo

Subparcela	Cultivo/Aprovechamiento	IP	Superficie m²	Subparcela	Cultivo/Aprovechamiento	IP	Superficie m²
a	E- Pastos	01	6.007	b	I- Improductivo	00	188
c	I- Improductivo	00	110				



Documento firmado con CSV y sello de la Dirección General del Catastro
 CSV: N659ZY8PDS2W0MAJF (verificable en <https://www.sedecatastro.gob.es>) | Fecha de firma: 28/09/2018

Referencia Catastral: 38019A009001110000PR



SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA
DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CERTIFICACIÓN CATASTRAL DESCRIPTIVA Y GRÁFICA

Referencia catastral: 38019A009200610000PJ

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:

Clase: Rústico
Uso principal: Agrario

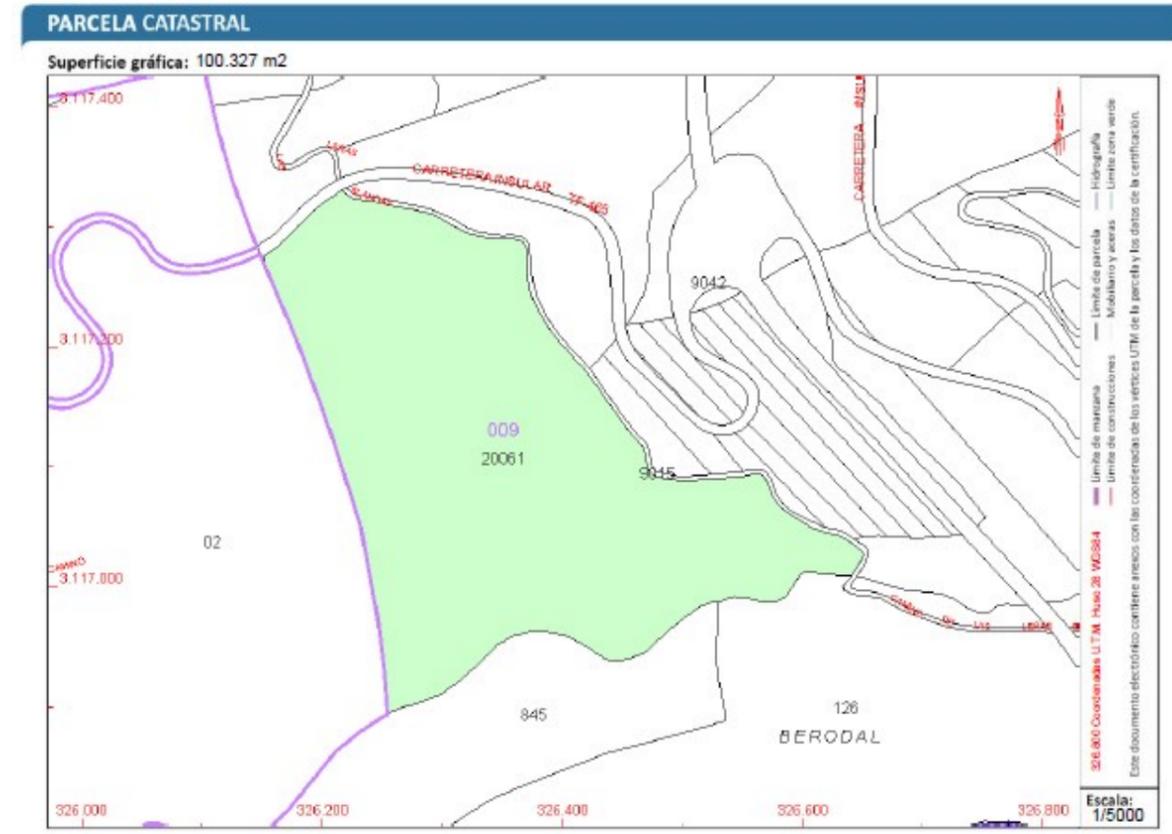
Valor catastral [2018]: 317,39 €
Valor catastral suelo: 317,39 €
Valor catastral construcción: 0,00 €

Titularidad

Apellidos Nombre / Razón social	NIF/NIE	Derecho	Domicilio fiscal
INVERSIONES TURISTICAS CASAS BELLAS SL	B38550356	100,00% de propiedad	AV FRANCISCO LA ROCHE 15 38001 SANTA CRUZ TENERIFE [SANTA CRUZ] [S.C. TENERIFE]

Cultivo

Subparcela	Cultivo/Aprovechamiento	IP	Superficie m²	Subparcela	Cultivo/Aprovechamiento	IP	Superficie m²
0	E- Pastos	01	100.327				



Referencia Catastral: 38019A009200610000PJ

Documento firmado con CSV y sello de la Dirección General del Catastro
 CSV: XNPHWAETAZNTQZES (verificable en <https://www.sedecatastro.gob.es>) | Fecha de firma: 28/09/2018

DELIMITACIÓN Y DESCRIPCIÓN DE LAS FINCAS REGISTRALES Nº 2.236 Y Nº 2.256 DENTRO DEL ÁMBITO DEL SECTOR MAGUENES.

El Plan General de Ordenación de Guía de Isora, (Adaptación a las Directrices de Ordenación General y del Turismo), aprobado definitivamente en el año 2010, establece una **resectorización** del sector **Maguenes** y del contiguo sector **Abama**, formando parte del sector turístico Maguenes, las fincas registrales siguientes:

- Finca registral nº 2.236, con una superficie, medida sobre cartografía y reciente medición, de **714.962 m²s**.
- Finca registral nº 2.256, con una superficie, medida sobre cartografía y reciente medición, de **114.362 m²s**.

La suma de las superficies de ambas fincas aportadas dentro del ámbito del sector Maguenes, da un total de **829.324 m²**, superficie de dominio privado coincidente con la establecida en la Ficha Urbanística correspondiente al sector Maguenes del fichero de ámbitos urbanísticos del Plan General de Guía de Isora.

La descripción de las fincas nº 2.236 y nº 2.256 dentro del ámbito del sector, es la siguiente:

FINCA REGISTRAL Nº 2.236

Descripción: Rústica. Finca "LOS MAGUENES" término municipal de GUÍA DE ISORA, con diferentes casas para medianeros, eras, aljibes, horno, cuadra y varias dependencias. Mide SETECIENTOS CATORCE MIL NOVECIENTOS SESENTA Y DOS METROS CUADRADOS (**714.962 m²s**), que linda:

Norte, en parte, con terreno propiedad de "COMUNIDAD DE BIENES GUÍA ARZOLA"; en parte, con finca segregada según contrato de promesa de permuta ABAMA-MAGUENES, propiedad de "TROPICAL TURISTICA CANARIAS, S.L."; en parte, con terreno propiedad del Ayuntamiento de GUÍA DE ISORA; en parte, con fincas segregadas según contrato de promesa de permuta ABAMA-MAGUENES, propiedad de "ABAMA RESIDENCIAL Y TURÍSTICA, S.L."; en parte, con fincas segregadas según contrato de promesa de permuta ABAMA-MAGUENES, terreno propiedad de "TROPICAL TURISTICA CANARIA, S.L."; y, en parte, con el Subámbito 2 de Abama, terreno propiedad de "TROPICAL RESIDENCIAL CANARIA, S.A.".

Este, con terrenos anteriormente de "INVERSIONES TURISTICAS CASAS BELLAS, S.L.", hoy afectadas por el proyecto del Anillo Insular.

Sur, en parte, con finca segregada propiedad de "INVERSIONES TURISTICAS CASAS BELLAS, S.L."; y, en parte, con Barranquillo de Chasogo, Barranquillo de Verodal o Barranquillo de Erques, terreno propiedad de HEREDEROS DE DOÑA MARÍA DEL CARMEN DÁRIAS PÉREZ.

Oeste, en parte, con finca propiedad de "INVERSIONES TURISTICAS CASAS BELLAS, S.L."; en parte, con finca de titularidad en investigación; en parte, con finca propiedad de SANZ SANZ FERNANDO; en parte, con finca de titularidad en investigación; y, en parte, con finca propiedad de TANEMMERK SLU.

La Carretera TF-465 de Dominio Público atraviesa la totalidad de la finca de Este a Oeste.

Título: a favor de la entidad "INVERSIONES TURISTICAS CASAS BELLAS, S.L.", domiciliada en Santa Cruz Tenerife, avenida Francisco La Roche, 15-17, con C.I.F. B38550356, e inscrita en el Registro Mercantil de Santa Cruz de Tenerife al Folio 182 del Tomo 1837, Inscripción 1ª hoja número TF20395.

Cargas: Carga hipotecaria a favor de "CAIXABANK, S.A.", en la Inscripción 15ª, por escritura otorgada ante el Notario de Santa Cruz de Tenerife, Don Nicolás Quintana Plasencia, en fecha 29 de mayo de 2015, bajo el número 1069 de protocolo.

Referencia Catastral: 5269506CS2156N0000PK, 5269502CS2156N0001ZL y 5269507CS2156N0000LK.

FINCA REGISTRAL Nº 2.256

Descripción: RÚSTICA. Trozo de terreno donde dicen "LOS MAGUENES", término municipal de Guía de Isora. Mide CIENTO CATORCE MIL TRESCIENTOS SESENTA Y DOS METROS CUADRADOS (**114.362 m²s**), que linda:

Norte, **Este** y **Oeste**, con las fincas segregadas según contrato de promesa de permuta ABAMA-MAGUENES, propiedad de "TROPICAL TURISTICA CANARIA, S.L."; y, en parte, con finca de titularidad en investigación.

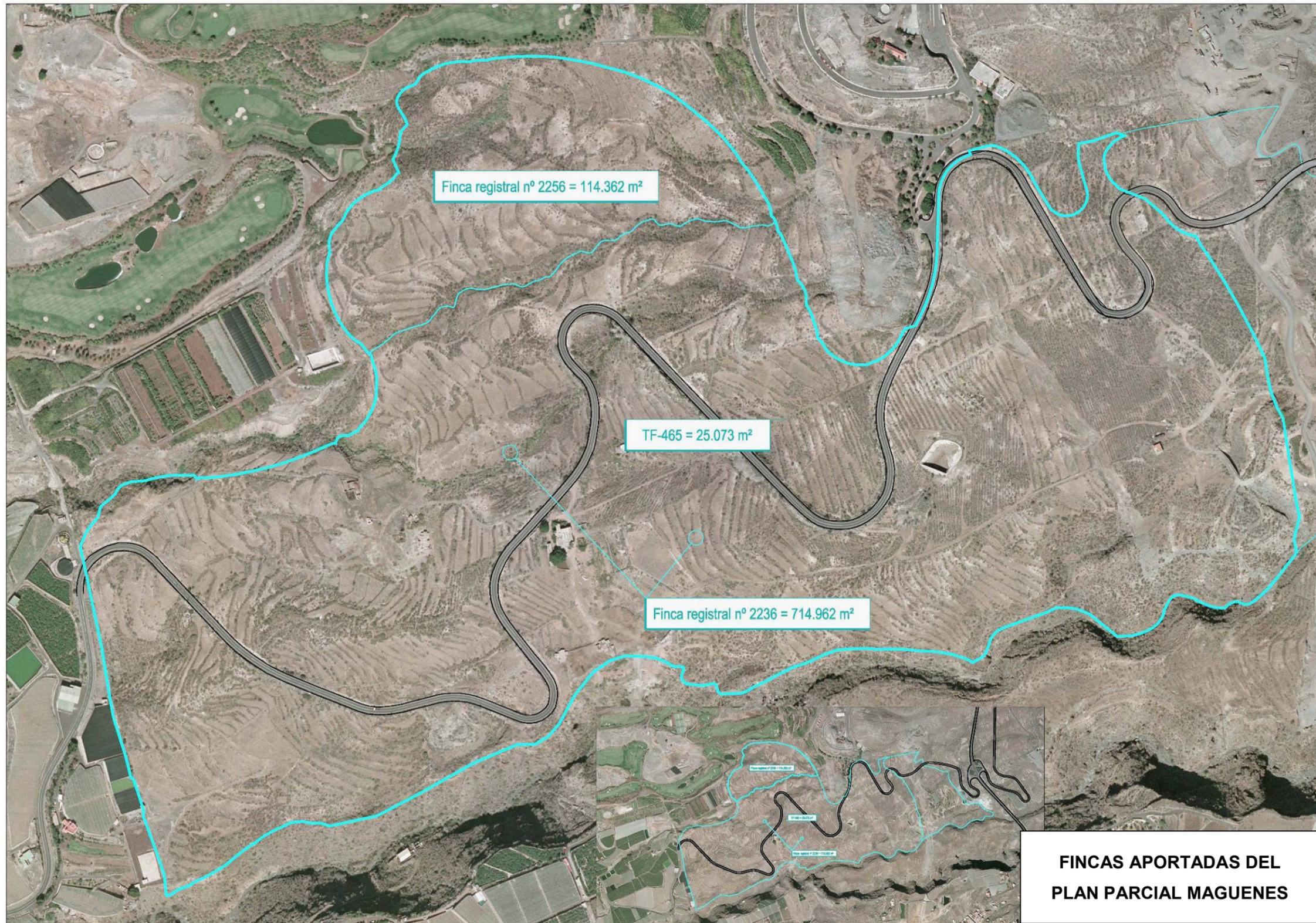
Sur, con resto de la finca “Los Maguenes” de la que se segregó, conocida por la “Hondonada” o “Los Maguenes”, propiedad de “INVERSIONES TURISTICAS CASAS BELLAS, S.L.”.

Título: a favor de la entidad “INVERSIONES TURISTICAS CASAS BELLAS, S.L.”, domiciliada en Santa Cruz Tenerife, avenida Francisco La Roche, 15-17, con C.I.F. B38550356, e inscrita en el Registro Mercantil de Santa Cruz de Tenerife al Folio 182 del Tomo 1837, Inscripción 1ª hoja número TF20395.

Cargas: Libre de cargas.

Referencia Catastral: 5269506CS2156N0000PK.

A continuación, se adjunta un plano de las fincas aportadas.



12.3. RELACIÓN DE PROPIETARIOS COLINDANTES AL SECTOR

En el procedimiento de aprobación del Plan Parcial se exige trámite de audiencia a los propietarios de terrenos colindantes con el sector.

El ámbito de actuación del sector Maguenes queda delimitado de la siguiente manera con sus colindantes:

NORTE: con terreno propiedad de la “COMUNIDAD DE BIENES GUIA ARZOLA” (Referencia Catastral: 38019A009001120000PD); con finca propiedad de TROPICAL TURISTICA CANARIA SL (Referencia Catastral: 5269505CS2156N0000QK); con finca propiedad del AYUNTAMIENTO DE GUÍA DE ISORA (Referencia Catastral: 5077202CS2157N0001RD); con finca propiedad de ABAMA RESIDENCIAL Y TURÍSTICA SL (Referencia Catastral: 5772307CS2157S0000JB); con finca propiedad de ABAMA RESIDENCIAL Y TURÍSTICA SL (Referencia Catastral: 5772308CS2157S0000EB); con finca propiedad de TROPICAL TURÍSTICA CANARIA SL (Referencia Catastral: 5269504CS2156N0000GK); con finca de titularidad en investigación (Referencia Catastral: 38019A009001040000PF); con finca propiedad de TROPICAL TURISTICA CANARIA SL (Referencia Catastral: 5269503CS2156N0000YK); con finca propiedad de TROPICAL RESIDENCIAL CANARIA SA (Referencia Catastral: 5269501CS2156N0000AK);

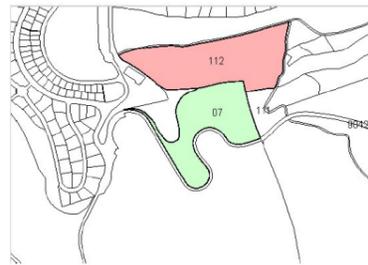
SUR: Con la finca segregada de la finca nº 2.236, según contrato de promesa de permuta ABAMA-MAGUENES, terreno propiedad de “INVERSIONES TURISTICAS CASAS BELLAS, S.L.”. (Referencia Catastral: 38019A009000690000PL); y con Barranquillo de Chasogo, Barranquillo de Verodal o Barranquillo de Erques, terreno propiedad de Herederos de Doña María del Carmen Darias Pérez (Referencia Catastral: 38019A009008450000PR).

ESTE: Con la finca propiedad de “INVERSIONES TURISTICAS CASAS BELLAS, S.L.” (Referencia Catastral: 38019A009001110000PR); con la finca propiedad del CABILDO INSULAR DE TENERIFE (Referencia Catastral: 38019A009090420000PD); y con la finca de “INVERSIONES TURISTICAS CASAS BELLAS, S.L.” (Referencia Catastral: 38019A009200610000PJ).

OESTE: Con finca propiedad de “INVERSIONES TURISTICAS CASAS BELLAS, S.L.” (Referencia Catastral: 38019A009001070000PK); con finca de titularidad en investigación (Referencia Catastral: 38019A009100690000PI); con finca propiedad de SANZ SANZ FERNANDO (Referencia Catastral: 38019A009008750000PO); con finca de titularidad en investigación (Referencia Catastral: 38019A009009340000PT); y con finca propiedad de TANEMMERK SLU (Referencia Catastral: 38019A009009350000PF).

Se adjuntan las referencias catastrales de los suelos de las parcelas colindantes, de sus titulares catastrales y sus domicilios.

LINDERO NORTE

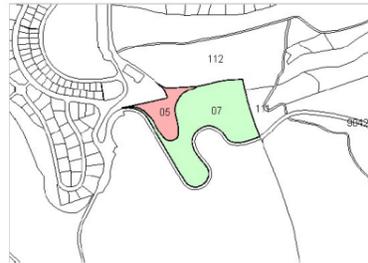


Referencia catastral: 38019A009001120000PD

Localización: Polígono 9 Parcela 112
MAQUENES ALT. GUIA ISORA [S.C. TENERIFE]

Titularidad principal

Apellidos Nombre / Razón social	NIF	Domicilio fiscal
CB GUIA ARZOLA	E38673539	CL VILLALBA HERVAS 19 PI:1 Pt:5 38002 SANTA CRUZ TENERIFE [SANTA CRUZ] [S.C. TENERIFE]

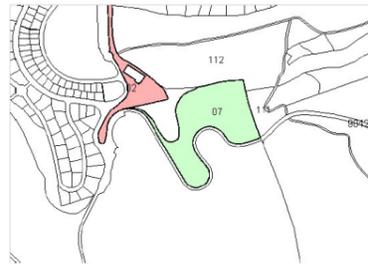


Referencia catastral: 5269505CS2156N0000QK

Localización: UR CLUB DE CAMPO
GUIA ISORA [GUIA DE ISORA] [S.C. TENERIFE]

Titularidad principal

Apellidos Nombre / Razón social	NIF	Domicilio fiscal
TROPICAL TURISTICA CANARIA SL	B38521084	LG ABAMA, CR GRAL TF-47 KM 9 38687 GUIA ISORA [S.C. TENERIFE]

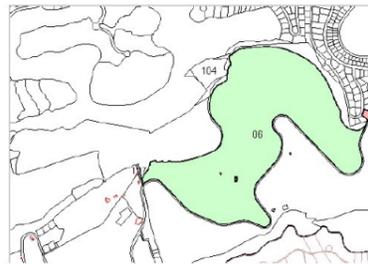


Referencia catastral: 5077202CS2157N0001RD

Localización: UR CLUB DE CAMPO PC ABAMA CLUB DE CAMPO
GUIA ISORA [GUIA DE ISORA] [S.C. TENERIFE]

Titularidad principal

Apellidos Nombre / Razón social	NIF	Domicilio fiscal
AYUNTAMIENTO DE GUIA DE ISORA	P3801900F	CL AYUNTAMIENTO 4 38680 GUIA ISORA [GUIA DE ISORA] [S.C. TENERIFE]

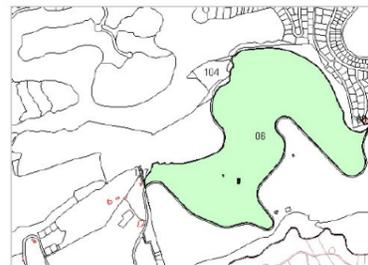


Referencia catastral: 5772307CS2157S0000JB

Localización: UR CLUB DE CAMPO PC ABAMA CLUB CAMPO 4E1-7
GUIA ISORA [GUIA DE ISORA] [S.C. TENERIFE]

Titularidad principal

Apellidos Nombre / Razón social	NIF	Domicilio fiscal
ABAMA RESIDENCIAL Y TURISTICA SL	B76538685	CR GENERAL TF-47 9 38687 GUIA ISORA [S.C. TENERIFE]



Referencia catastral: 5772308CS2157S0000EB

Localización: UR CLUB DE CAMPO PC ABAMA CLUB CAMPO 4E1-8
GUIA ISORA [GUIA DE ISORA] [S.C. TENERIFE]

Titularidad principal

Apellidos Nombre / Razón social	NIF	Domicilio fiscal
ABAMA RESIDENCIAL Y TURISTICA SL	B76538685	CR GENERAL TF-47 9 38687 GUIA ISORA [S.C. TENERIFE]

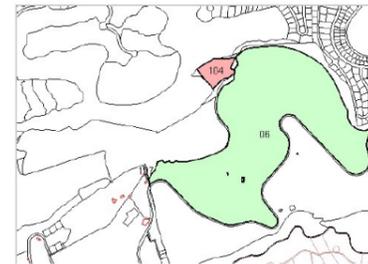


Referencia catastral: 5269504CS2156N0000GK

Localización: UR CLUB DE CAMPO
GUIA ISORA [GUIA DE ISORA] [S.C. TENERIFE]

Titularidad principal

Apellidos Nombre / Razón social	NIF	Domicilio fiscal
TROPICAL TURISTICA CANARIA SL	B38521084	LG ABAMA, CR GRAL TF-47 KM 9 38687 GUIA ISORA [S.C. TENERIFE]

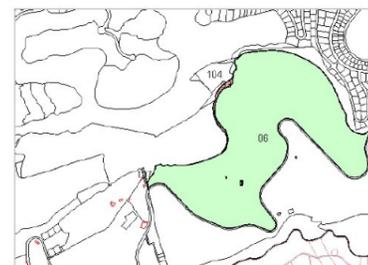


Referencia catastral: 38019A009001040000PF

Localización: Polígono 9 Parcela 104
MAGUENES. GUIA ISORA [S.C. TENERIFE]

Titularidad principal

Apellidos Nombre / Razón social	NIF	Domicilio fiscal
EN INVESTIGACION, ARTICULO 47 DE LA LEY 33/2003		AV MARITIMA [JOSE ANTONIO] 6 PI:03 38003 SANTA CRUZ TENERIFE [SANTA CRUZ] [S.C. TENERIFE]

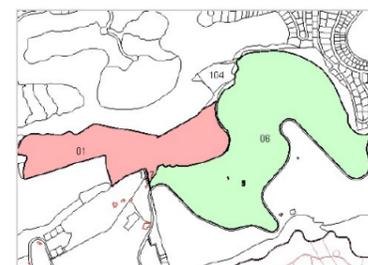


Referencia catastral: 5269503CS2156N0000YK

Localización: UR CLUB DE CAMPO
GUIA ISORA [GUIA DE ISORA] [S.C. TENERIFE]

Titularidad principal

Apellidos Nombre / Razón social	NIF	Domicilio fiscal
TROPICAL TURISTICA CANARIA SL	B38521084	LG ABAMA, CR GRAL TF-47 KM 9 38687 GUIA ISORA [S.C. TENERIFE]



Referencia catastral: 5269501CS2156N0000AK

Localización: UR CLUB DE CAMPO P.8
GUIA ISORA [GUIA DE ISORA] [S.C. TENERIFE]

Titularidad principal

Apellidos Nombre / Razón social	NIF	Domicilio fiscal
TROPICAL RESIDENCIAL CANARIA SA	A38209599	LG ABAMA, CR GRAL TF-47 KM 9 38687 GUIA ISORA [S.C. TENERIFE]

LINDERO SUR



**CERTIFICACIÓN CATASTRAL
DESCRIPTIVA Y GRÁFICA**

Referencia catastral: **38019A009000690000PL**

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización: Polígono 9 Parcela 89 MAGUENES. GUIA ISORA [S.C. TENERIFE]

Clase: Rústico
Uso principal: Agrario

Valor catastral [2018]: 259,61 €
Valor catastral suelo: 259,61 €
Valor catastral construcción: 0,00 €

Titularidad

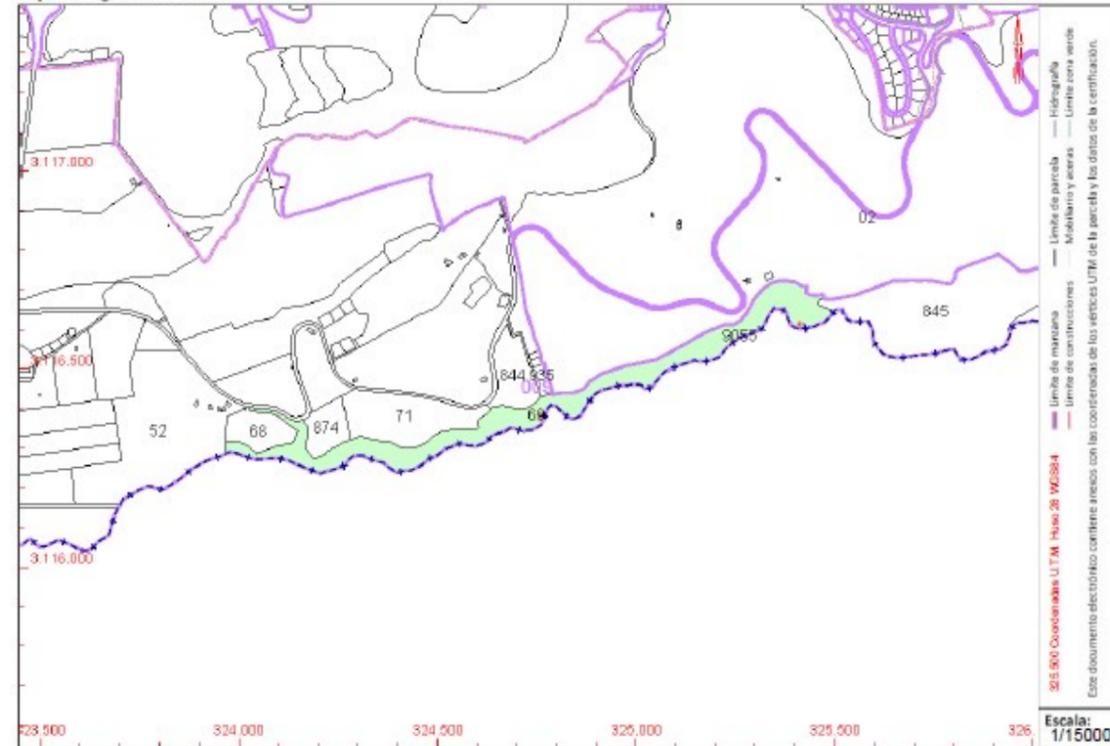
Apellidos Nombre / Razón social	NIF/NIE	Derecho	Domicilio fiscal
INVERSIONES TURISTICAS CASAS BELLAS SL	B38550356	100,00% de propiedad	AV FRANCISCO LA ROCHE 15 38001 SANTA CRUZ TENERIFE [SANTA CRUZ] [S.C. TENERIFE]

Cultivo

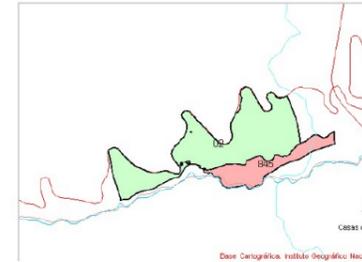
Subparcela	Cultivo/Aprovechamiento	IP	Superficie m ²	Subparcela	Cultivo/Aprovechamiento	IP	Superficie m ²
a	E- Pastos	01	82.078	b	I- Improductivo	00	35

PARCELA CATASTRAL

Superficie gráfica: 82.113 m²



Documento firmado con CSV y sello de la Dirección General del Catastro
CSV: WX1CQ0BE 0XK3SFT5 (verificable en <https://www.sed.catastro.gob.es>) | Fecha de firma: 29/06/2018



Referencia catastral: 38019A009008450000PR

Localización: Polígono 9 Parcela 845
MAGUENES. GUIA ISORA [S.C. TENERIFE]

Titularidad principal

Apellidos Nombre / Razón social	NIF	Domicilio fiscal
DARIAS PEREZ M-CARMEN	41888528P	AV REP ARGENTINA 14 LAGUNA [LA] 38208 LA LAGUNA [S.C. TENERIFE]

LINDERO ESTE



CERTIFICACIÓN CATASTRAL DESCRIPTIVA Y GRÁFICA

Referencia catastral: 38019A009001110000PR

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización: Polígono 9 Parcela 111 MAGUENES. GUIA ISORA [S.C. TENERIFE]

Clase: Rústico
Uso principal: Agrario

Valor catastral [2018]: 18,88 €
Valor catastral suelo: 18,88 €
Valor catastral construcción: 0,00 €

Titularidad

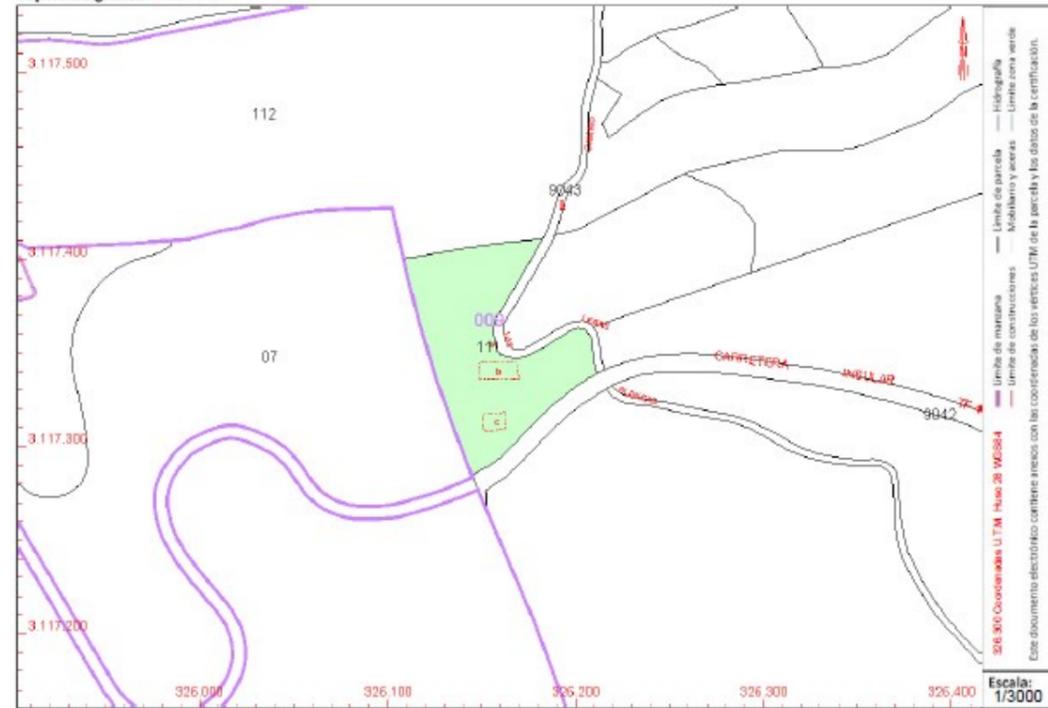
Apellidos Nombre / Razón social	NIF/NIE	Derecho	Domicilio fiscal
INVERSIONES TURISTICAS CASAS BELLAS SL	B38550356	100,00% de propiedad	AV FRANCISCO LA ROCHE 15 38001 SANTA CRUZ TENERIFE [SANTA CRUZ] [S.C. TENERIFE]

Cultivo

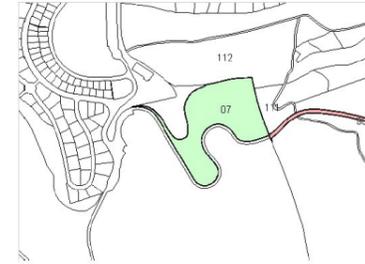
Subparcela	Cultivo/Aprovechamiento	IP	Superficie m ²	Subparcela	Cultivo/Aprovechamiento	IP	Superficie m ²
a	E- Pastos	01	6.007	b	I- Improductivo	00	188
c	I- Improductivo	00	110				

PARCELA CATASTRAL

Superficie gráfica: 6.452 m²



Documento firmado con CSV y sello de la Dirección General del Catastro
CSV: NIS9ZY8PDS2W0MJF | Fecha de firma: 29/09/2018



Referencia catastral: 38019A009090420000PD

Localización: Polígono 9 Parcela 9042
CR GENERAL DEL NORTE. GUIA ISORA [S.C. TENERIFE]

Titularidad principal

Apellidos Nombre / Razón social	NIF	Domicilio fiscal
CABILDO INSULAR DE TENERIFE	P3800001D	AV MARITIMA 2 ST CRUZ TENE 38002 SANTA CRUZ TENERIFE [S.C. TENERIFE]



CERTIFICACIÓN CATASTRAL DESCRIPTIVA Y GRÁFICA

Referencia catastral: 38019A009200610000PJ

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:

Clase: Rústico
Uso principal: Agrario

Valor catastral [2018]: 317,39 €
Valor catastral suelo: 317,39 €
Valor catastral construcción: 0,00 €

Titularidad

Apellidos Nombre / Razón social	NIF/NIE	Derecho	Domicilio fiscal
INVERSIONES TURISTICAS CASAS BELLAS SL	B38550356	100,00% de propiedad	AV FRANCISCO LA ROCHE 15 38001 SANTA CRUZ TENERIFE [SANTA CRUZ] [S.C. TENERIFE]

Cultivo

Subparcela	Cultivo/Aprovechamiento	IP	Superficie m ²	Subparcela	Cultivo/Aprovechamiento	IP	Superficie m ²
0	E- Pastos	01	100.327				

PARCELA CATASTRAL

Superficie gráfica: 100.327 m²



Documento firmado con CSV y sello de la Dirección General del Catastro
CSV: XNPHWAEZANTQZES | Fecha de firma: 29/09/2018



LINDERO OESTE



CERTIFICACIÓN CATASTRAL DESCRIPTIVA Y GRÁFICA

Referencia catastral: 38019A009001070000PK

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización: Polígono 9 Parcela 107 MAGUENES. GUIA ISORA [S.C. TENERIFE]

Clase: Rústico
Uso principal: Agrario

Valor catastral [2018]: 1,33 €
Valor catastral suelo: 1,33 €
Valor catastral construcción: 0,00 €

Titularidad

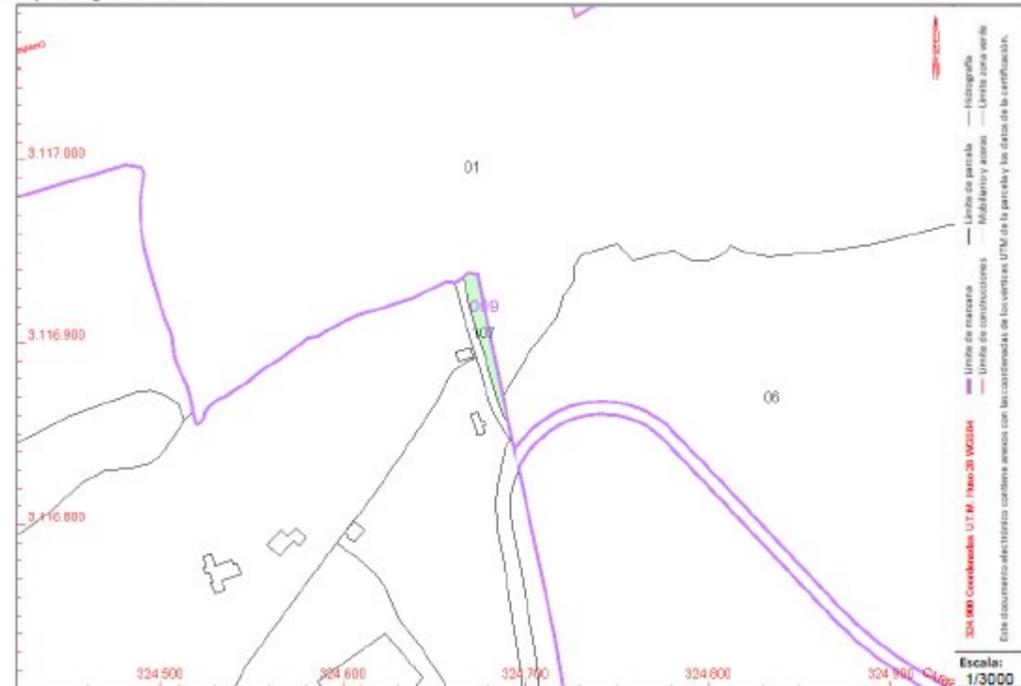
Apellidos Nombre / Razón social	NIF/NIE	Derecho	Domicilio fiscal
INVERSIONES TURISTICAS CASAS BELLAS SL	B38550356	100,00% de propiedad	AV FRANCISCO LA ROCHE 15 38001 SANTA CRUZ TENERIFE [SANTA CRUZ] [S.C. TENERIFE]

Cultivo

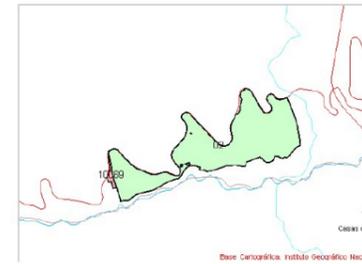
Subparcela	Cultivo/Aprovechamiento	IP	Superficie m ²	Subparcela	Cultivo/Aprovechamiento	IP	Superficie m ²
0	E- Pastos	D1	467				

PARCELA CATASTRAL

Superficie gráfica: 467 m2



Documento firmado con CSV y sellado de la Dirección General del Catastro
CSV: SB30P6JMC8B7EGDA (verificable en https://www.sede.catastro.gob.es) | Fecha de firma: 28/06/2018

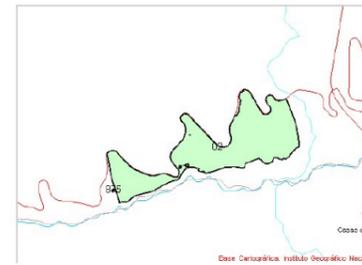


Referencia catastral: 38019A009100690000PI

Localización: Polígono 9 Parcela 10069
MAGUENES. GUIA ISORA [S.C. TENERIFE]

Titularidad principal

Apellidos Nombre / Razón social	NIF	Domicilio fiscal
EN INVESTIGACION, ARTICULO 47 DE LA LEY 33/2003		AV MARITIMA [JOSE ANTONIO] 6 PI:03 38003 SANTA CRUZ TENERIFE [SANTA CRUZ] [S.C. TENERIFE]

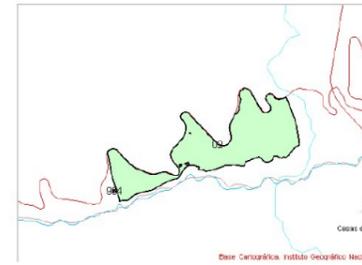


Referencia catastral: 38019A009008750000PO

Localización: Polígono 9 Parcela 875
MAGUENES. GUIA ISORA [S.C. TENERIFE]

Titularidad principal

Apellidos Nombre / Razón social	NIF	Domicilio fiscal
SANZ SANZ FERNANDO	41884669J	SU LA CHIQUITA 1 FINCA TAGAMICHE 38687 GUIA ISORA [S.C. TENERIFE]

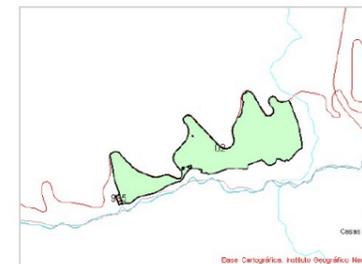


Referencia catastral: 38019A009009340000PT

Localización: DS CHIQUITA LA Polígono 9 Parcela 934
MAGUENES. GUIA ISORA [PLAYA SAN JUAN] [S.C. TENERIFE]

Titularidad principal

Apellidos Nombre / Razón social	NIF	Domicilio fiscal
EN INVESTIGACION, ARTICULO 47 DE LA LEY 33/2003		AV MARITIMA [JOSE ANTONIO] 6 PI:03 38003 SANTA CRUZ TENERIFE [SANTA CRUZ] [S.C. TENERIFE]



Referencia catastral: 38019A009009350000PF

Localización: DS CHIQUITA LA Polígono 9 Parcela 935 BR ERQUES-FC THALATTA
MAGUENES. GUIA ISORA [PLAYA SAN JUAN] [S.C. TENERIFE]

Titularidad principal

Apellidos Nombre / Razón social	NIF	Domicilio fiscal
TANEMMERK SLU	B76687375	CL SUBIDA AL MAYORAZGO 24 BI:A PI:03 38110 SANTA CRUZ TENERIFE [SANTA CRUZ] [S.C. TENERIFE]