

- LEGENDA DE SANEAMIENTO PLUVIAL -

|  |   |
|--|---|
|  | CANALIZACIÓN DE PVC ø 600 mm.                 |
|  | CANALIZACIÓN DE PVC ø 400 mm.                 |
|  | CANALIZACIÓN DE PVC ø 315 mm.                 |
|  | CANALIZACIÓN DE PVC ø 250 mm.                 |
|  | CANALIZACIÓN DE PVC ø 200 mm.                 |
|  | CUNETA DE DRENAJE DE HORMIGÓN 100 cms.        |
|  | POZO DE REGISTRO PREF. ø 110 mm. Y TAPA FUND. |
|  | TRAGADERO FUND. CON REGISTRO 80x83 cms.       |
|  | ARQUETA DE ACOMETIDA A PARCELA.               |
|  | IMBORNAL LATERAL DE HORMIGÓN Y REJILLA FUND.  |

CAUCES NO CATALOGADOS  
CAUCES PUBLICOS  
(Según información facilitada por el Consejo Insular de Aguas)

PLAN PARCIAL :  
**SECTOR TURÍSTICO LOS MAGUENES.**

PROMOTOR : INVERSIONES TURISTICAS CASAS BELLAS S.L.

UBICACION : T. M. GUIA DE ISORA (TENERIFE)

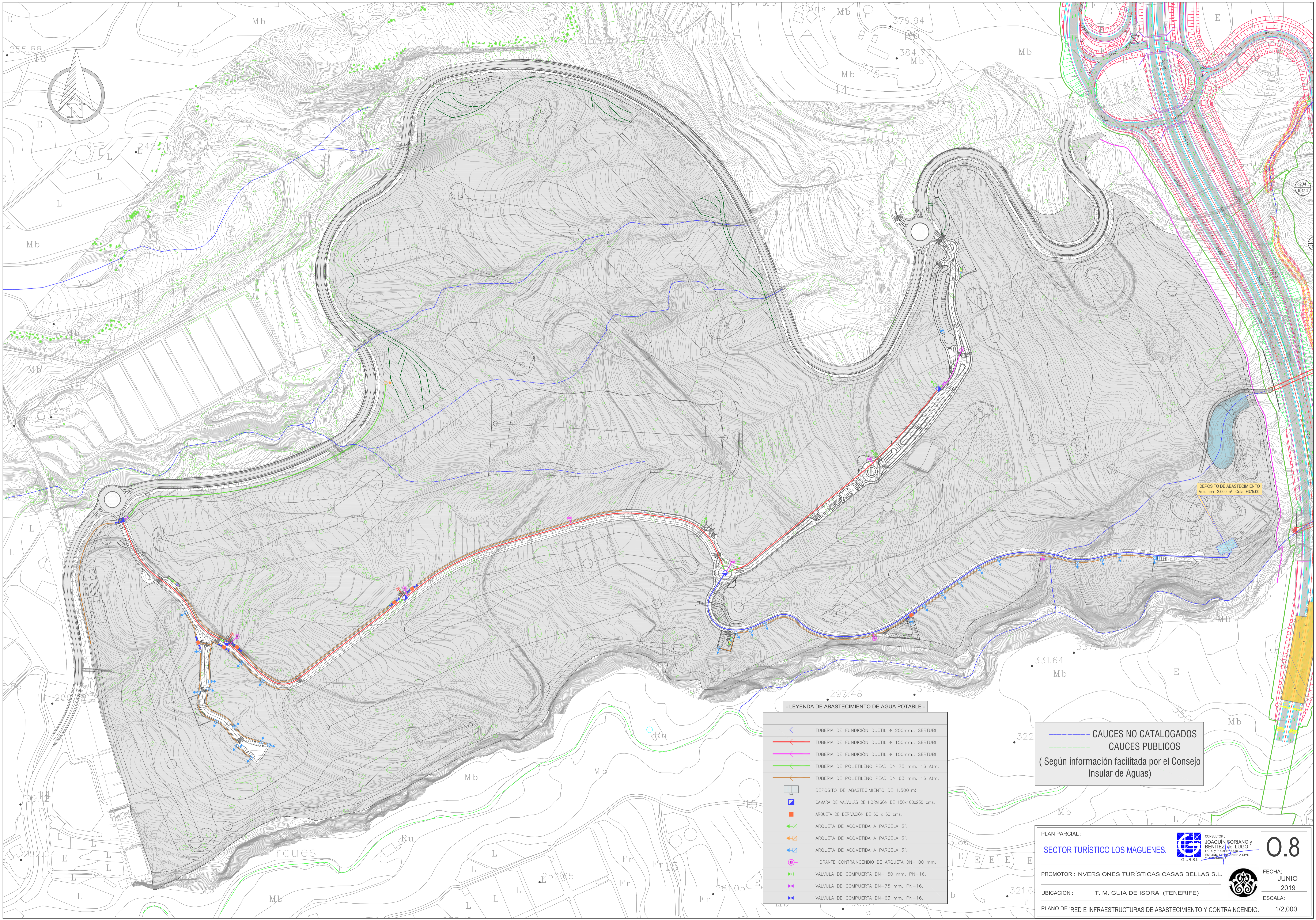
PLANO DE : RED DE AGUAS PLUVIALES.

CONSULTOR :  
JOAQUÍN SORIANO y  
BENÍTEZ, S.L.  
I.C. C/ P. DON MATEO  
ESTRADA 100 - 38100  
Y LABRADOR - TENERIFE

**0.7**

FECHA: JUNIO 2019

ESCALA: 1/2.000



| - LEYENDA DE ABASTECIMIENTO DE AGUA POTABLE - |  |
|---|--|
|   | TUBERIA DE FUNDICIÓN DUCTIL ø 200mm., SERTUBI      |
|   | TUBERIA DE FUNDICIÓN DUCTIL ø 150mm., SERTUBI      |
|   | TUBERIA DE FUNDICIÓN DUCTIL ø 100mm., SERTUBI      |
|   | TUBERIA DE POLIETILENO PEAD DN 75 mm. 16 Atm.      |
|   | TUBERIA DE POLIETILENO PEAD DN 63 mm. 16 Atm.      |
|   | DEPOSITO DE ABASTECIMIENTO DE 1.500 m³             |
|   | CAMARA DE VALVULAS DE HORMIGÓN DE 150x100x230 cms. |
|   | ARQUETA DE DERIVACIÓN DE 60 x 60 cms.              |
|   | ARQUETA DE ACOMETIDA A PARCELA 3".                 |
|   | ARQUETA DE ACOMETIDA A PARCELA 3".                 |
|   | ARQUETA DE ACOMETIDA A PARCELA 3".                 |
|   | HIDRANTE CONTRAINCENDIO DE ARQUETA DN-100 mm.      |
|   | VALVULA DE COMPUERTA DN-150 mm. PN-16.             |
|   | VALVULA DE COMPUERTA DN-75 mm. PN-16.              |
|   | VALVULA DE COMPUERTA DN-63 mm. PN-16.              |

CAUCES NO CATALOGADOS  
CAUCES PUBLICOS  
( Según información facilitada por el Consejo Insular de Aguas)

PLAN PARCIAL :  
**SECTOR TURÍSTICO LOS MAGUENES.**

CONSULTOR:  
JOAQUÍN SORIANO y  
BENÍTEZ DE LUGO  
I.C. de Ingenieros de la Construcción, S.L.

PROMOTOR : INVERSIONES TURÍSTICAS CASAS BELLAS S.L.

UBICACION : T. M. GUIA DE ISORA (TENERIFE)

PLANO DE RED E INFRAESTRUCTURAS DE ABASTECIMIENTO Y CONTRAINCENDIO.

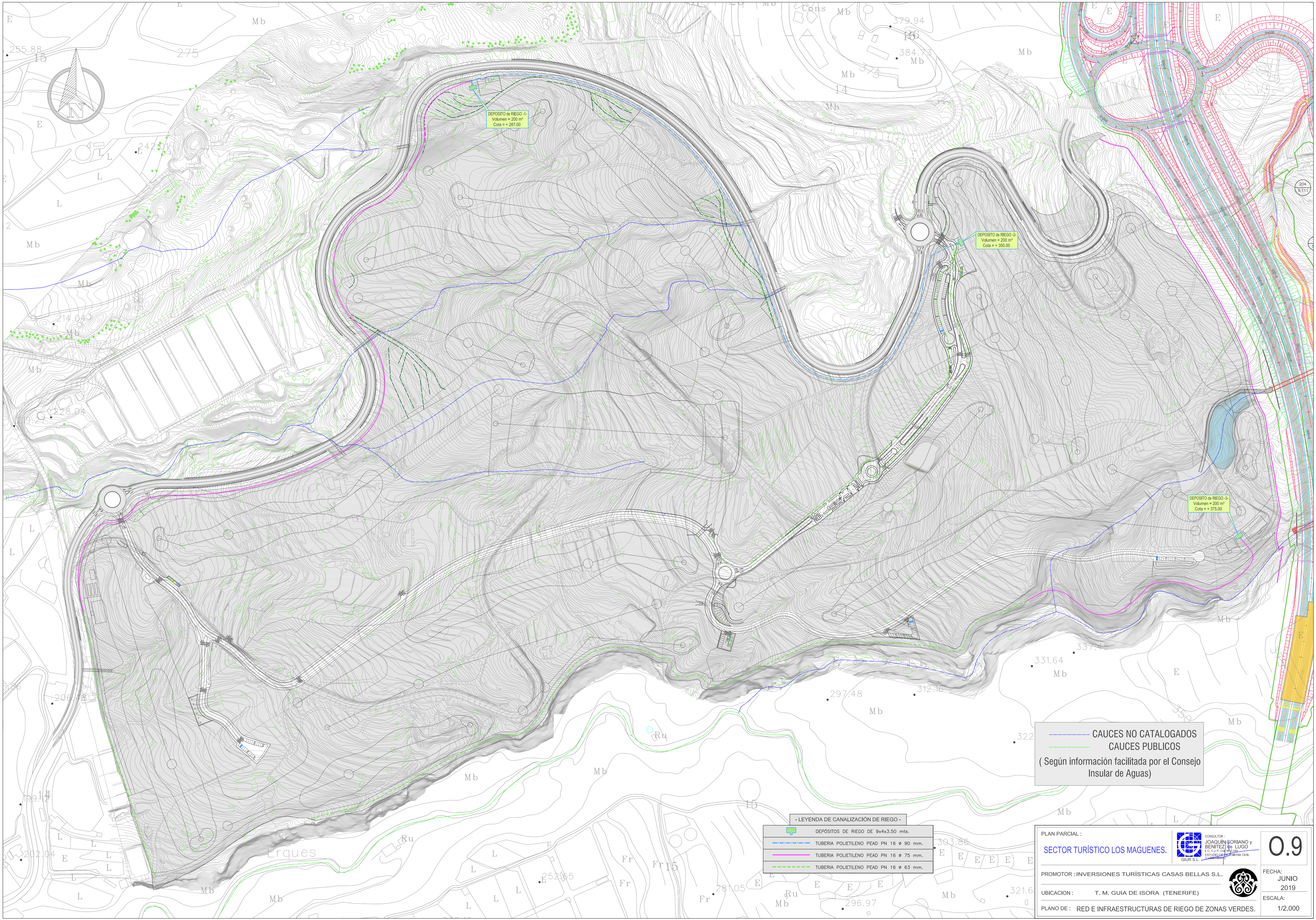
GUR S.L.

CONSULTOR:  
JOAQUÍN SORIANO y  
BENÍTEZ DE LUGO  
I.C. de Ingenieros de la Construcción, S.L.

0.8

FECHA:  
JUNIO  
2019

ESCALA:  
1/2.000



CAUCES NO CATALOGADOS  
CAUCES PUBLICOS  
( Según información facilitada por el Consejo Insular de Aguas)

| - LEYENDA DE CANALIZACIÓN DE RIEGO - |   |
|--------------------------------------|---|
|                                      | DEPÓSITOS DE RIEGO DE 9x4x3.50 mts.     |
|                                      | TUBERIA POLIETILENO PEAD PN 16 ø 90 mm. |
|                                      | TUBERIA POLIETILENO PEAD PN 16 ø 75 mm. |
|                                      | TUBERIA POLIETILENO PEAD PN 16 ø 63 mm. |

PLAN PARCIAL :  
**SECTOR TURÍSTICO LOS MAGUENES.**

PROMOTOR : INVERSIONES TURÍSTICAS CASAS BELLAS S.L.

UBICACION : T. M. GUIA DE ISORA (TENERIFE)

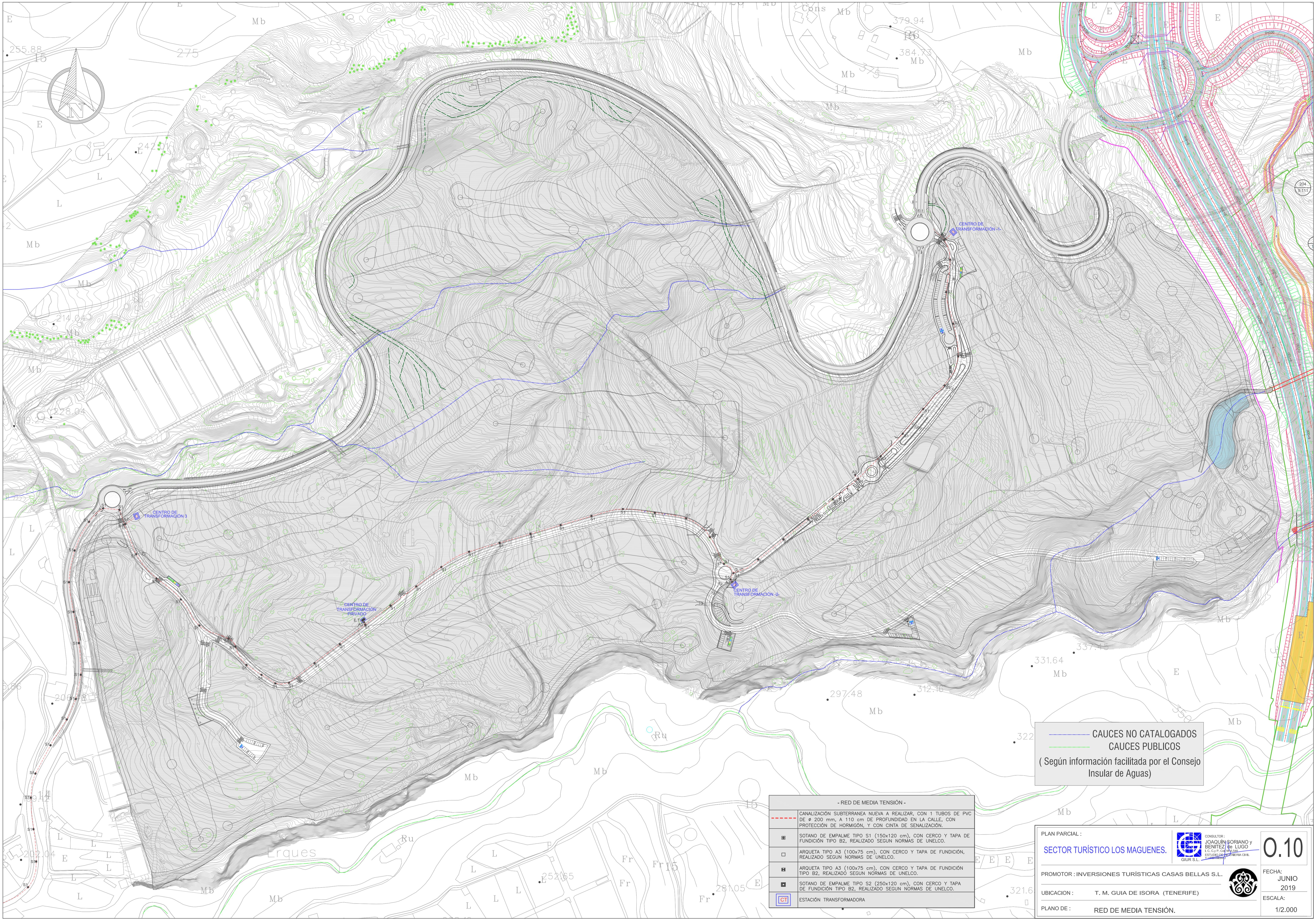
PLANO DE : RED E INFRAESTRUCTURAS DE RIEGO DE ZONAS VERDES.

CONSULTOR :  
JOAQUÍN SORIANO y  
BENÍTEZ de LUGO  
I.C. C/ P. DON MATEO  
ESTRADA 100 - 38100 SAN CRISTÓBAL DE LA LAGUNA (TENERIFE)

**0.9**

FECHA: JUNIO 2019

ESCALA: 1/2.000



CAUCES NO CATALOGADOS  
CAUCES PUBLICOS  
(Según información facilitada por el Consejo Insular de Aguas)

| - RED DE MEDIA TENSION - |  |
|--------------------------|--|
|                          | CANALIZACIÓN SUBTERRANEA NUEVA A REALIZAR, CON 1 TUBOS DE PVC DE Ø 200 mm, A 110 cm DE PROFUNDIDAD EN LA CALLE, CON PROTECCIÓN DE HORMIGÓN, Y CON CINTA DE SENALIZACIÓN. |
|                          | SOTANO DE EMPALME TIPO S1 (150x120 cm), CON CERCO Y TAPA DE FUNDICIÓN TIPO B2, REALIZADO SEGUN NORMAS DE UNELOCO.  |
|                          | ARQUETA TIPO A3 (100x75 cm), CON CERCO Y TAPA DE FUNDICIÓN, REALIZADO SEGUN NORMAS DE UNELOCO.   |
|                          | ARQUETA TIPO A3 (100x75 cm), CON CERCO Y TAPA DE FUNDICIÓN TIPO B2, REALIZADO SEGUN NORMAS DE UNELOCO.   |
|                          | SOTANO DE EMPALME TIPO S2 (250x120 cm), CON CERCO Y TAPA DE FUNDICIÓN TIPO B2, REALIZADO SEGUN NORMAS DE UNELOCO.  |
|                          | ESTACIÓN TRANSFORMADORA  |

PLAN PARCIAL :  
SECTOR TURÍSTICO LOS MAGUENES.

PROMOTOR : INVERSIONES TURISTICAS CASAS BELLAS S.L.

UBICACION : T. M. GUIA DE ISORA (TENERIFE)

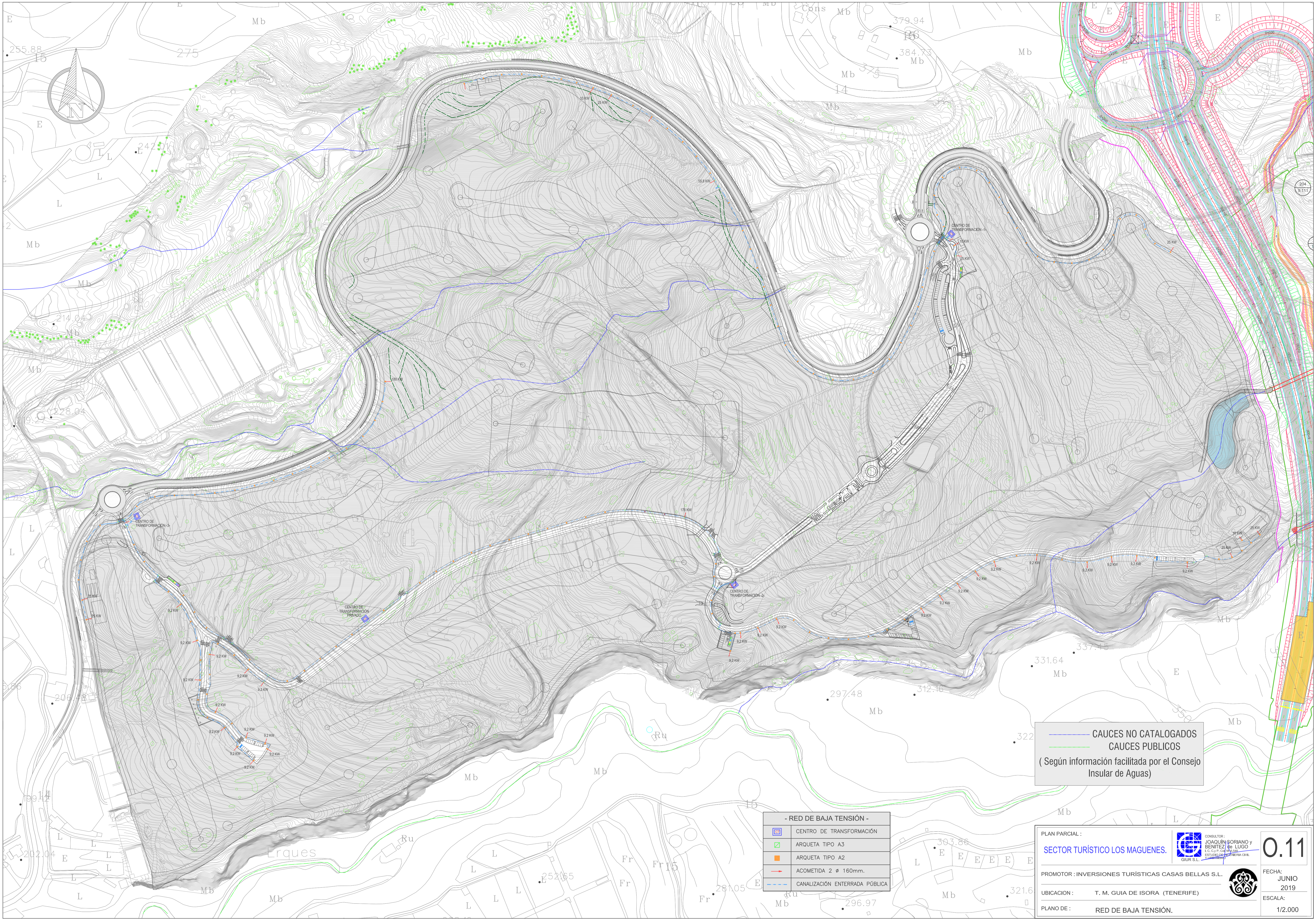
PLANO DE : RED DE MEDIA TENSION.

CONSULTOR :  
JOAQUÍN SORIANO Y  
BENÍTEZ, S.L.  
I.C. C/ P. DE LAS ROSAS  
10. 35010 SAN JUAN DE LOS RIOS  
TEL. 922 40 00 00

0.10

FECHA: JUNIO 2019

ESCALA: 1/2.000



CAUCES NO CATALOGADOS  
CAUCES PUBLICOS  
( Según información facilitada por el Consejo Insular de Aguas)

| - RED DE BAJA TENSION - |                                |
|-------------------------|--------------------------------|
|                         | CENTRO DE TRANSFORMACION       |
|                         | ARQUETA TIPO A3                |
|                         | ARQUETA TIPO A2                |
|                         | ACOMETIDA 2 ø 160mm.           |
|                         | CANALIZACION ENTERRADA PUBLICA |

PLAN PARCIAL :  
**SECTOR TURISTICO LOS MAGUENES.**

CONSULTOR:  
JOAQUÍN SORIANO y  
BENÍTEZ de LUGO  
I.C. de Ingenieros de Caminos,  
S.A.

PROMOTOR : INVERSIONES TURISTICAS CASAS BELLAS S.L.

UBICACION : T. M. GUIA DE ISORA ( TENERIFE)

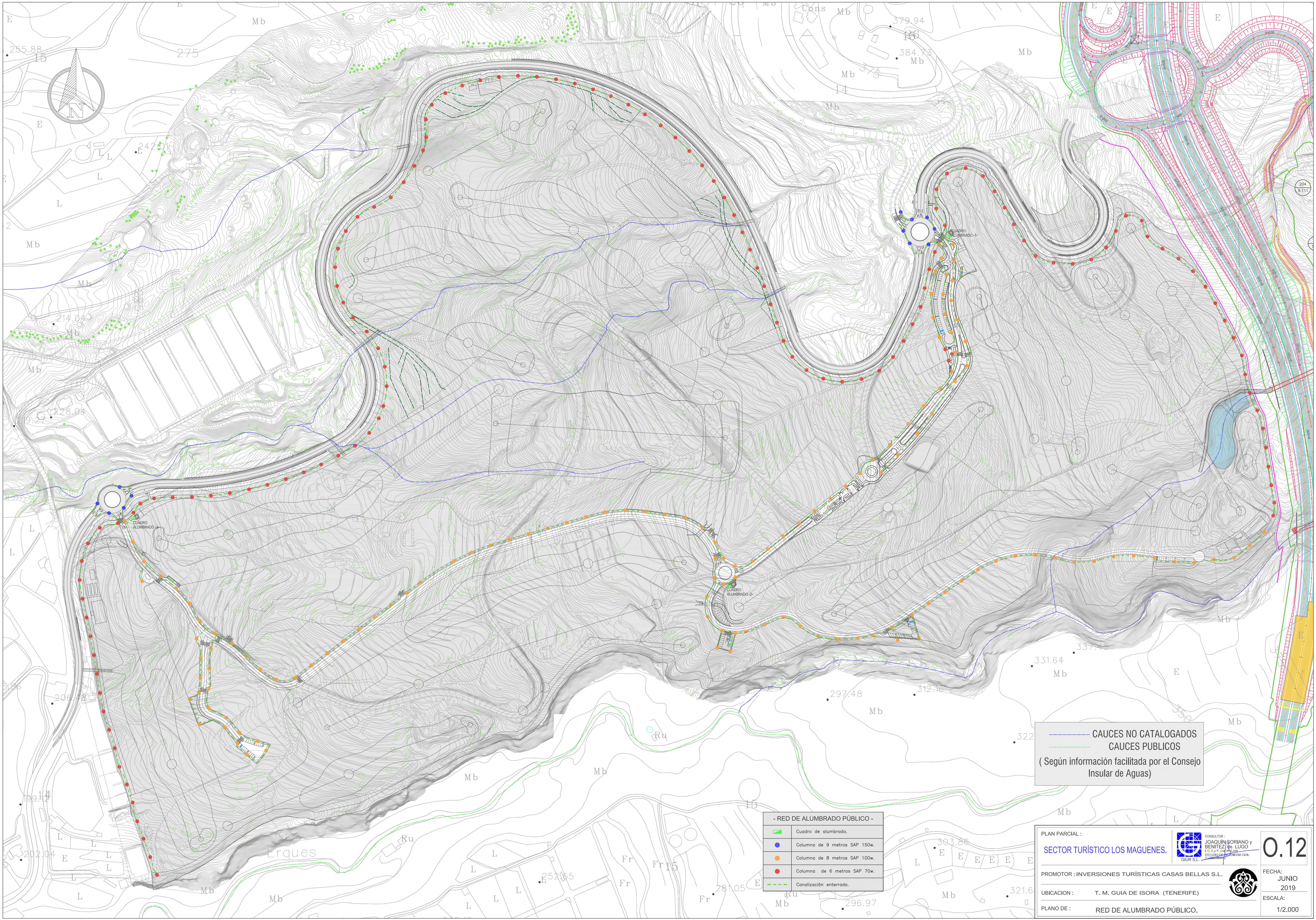
PLANO DE : RED DE BAJA TENSION.

GUR S.L.

0.11

FECHA: JUNIO 2019

ESCALA: 1/2.000



CAUCES NO CATALOGADOS  
CAUCES PUBLICOS  
( Según información facilitada por el Consejo Insular de Aguas)

| - RED DE ALUMBRADO PÚBLICO - |                               |
|------------------------------|-------------------------------|
|                              | Cuadro de alumbrado.          |
|                              | Columna de 9 metros SAP 150w. |
|                              | Columna de 8 metros SAP 100w. |
|                              | Columna de 6 metros SAP 70w.  |
|                              | Canalización enterrada.       |

PLAN PARCIAL :  
**SECTOR TURÍSTICO LOS MAGUENES.**

CONSULTOR:  
JOAQUÍN SORIANO Y  
BENÍTEZ DE LUGO  
I.C. de Ingenieros de Obras Civiles  
y Urbanismo, S.L.

PROMOTOR : INVERSIONES TURÍSTICAS CASAS BELLAS S.L.

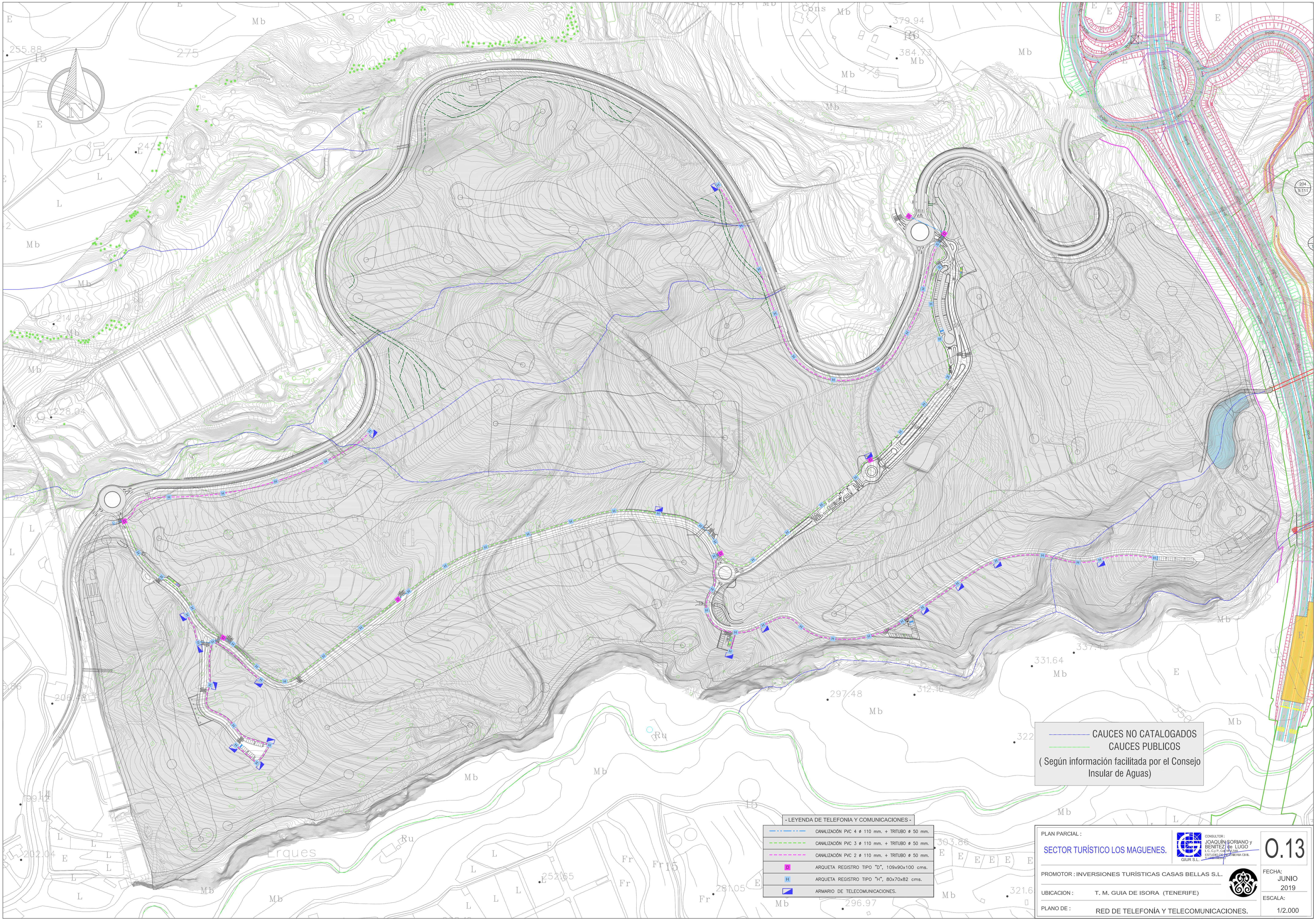
UBICACION : T. M. GUIA DE ISORA (TENERIFE)

PLANO DE : RED DE ALUMBRADO PÚBLICO.

FECHA:  
JUNIO  
2019

0.12

ESCALA:  
1/2.000



CAUCES NO CATALOGADOS  
CAUCES PUBLICOS  
( Según información facilitada por el Consejo Insular de Aguas)

| - LEYENDA DE TELEFONIA Y COMUNICACIONES - |   |
|---|---|
|   | CANALIZACIÓN PVC 4 ø 110 mm. + TRITUBO ø 50 mm. |
|   | CANALIZACIÓN PVC 3 ø 110 mm. + TRITUBO ø 50 mm. |
|   | CANALIZACIÓN PVC 2 ø 110 mm. + TRITUBO ø 50 mm. |
|   | ARQUETA REGISTRO TIPO "D", 109x90x100 cms.      |
|   | ARQUETA REGISTRO TIPO "H", 80x70x82 cms.        |
|   | ARMARIO DE TELECOMUNICACIONES.                  |

PLAN PARCIAL :  
**SECTOR TURÍSTICO LOS MAGUENES.**

CONSULTOR :  
JOAQUÍN SORIANO Y  
BENÍTEZ, S.L.  
I.C. C/ P. DON MATEO  
ESTRADA 100 - 35500  
YARBANORQUE (LA) - LAS PALMAS

PROMOTOR : INVERSIONES TURÍSTICAS CASAS BELLAS S.L.

UBICACION : T. M. GUIA DE ISORA ( TENERIFE)

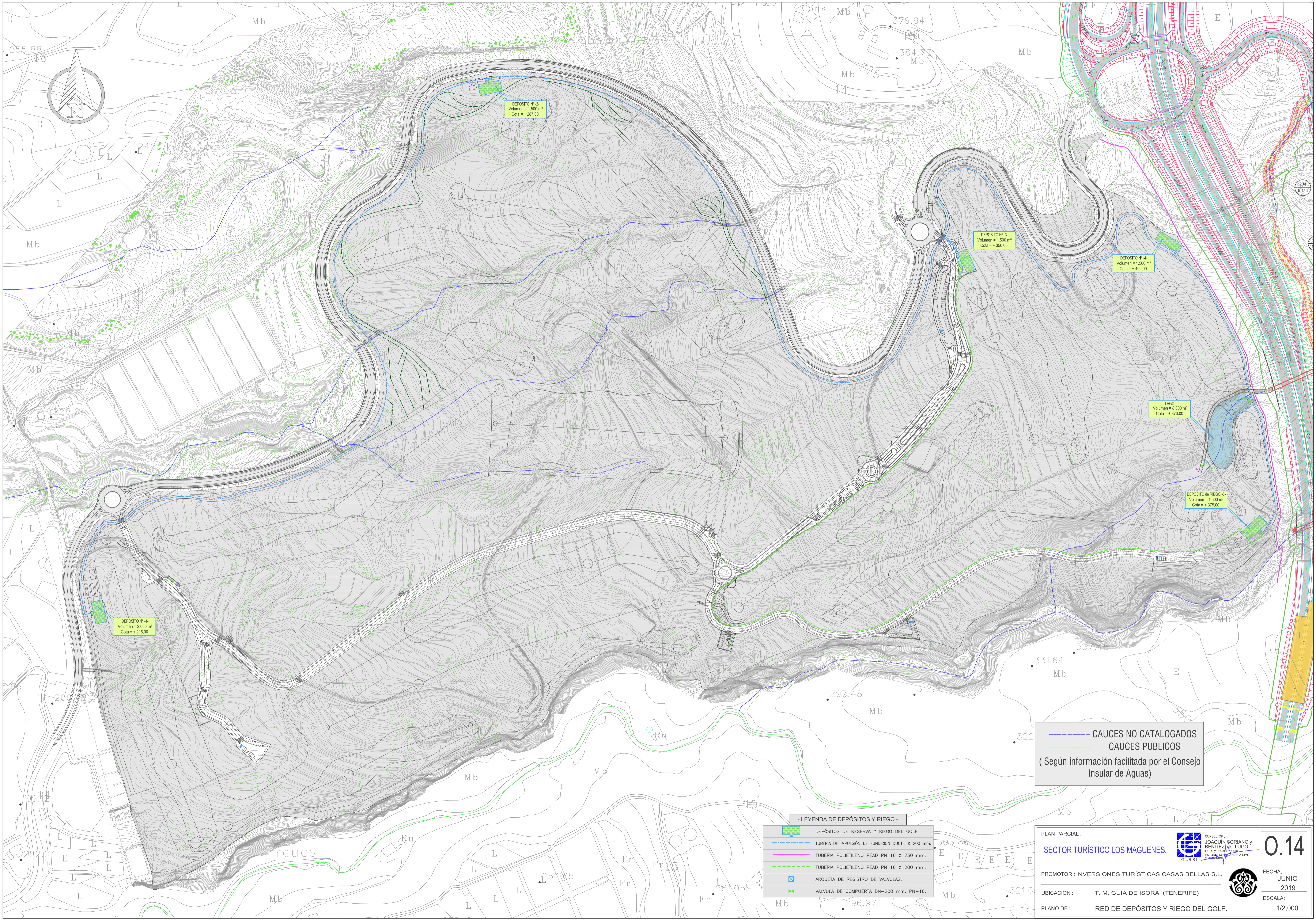
PLANO DE : RED DE TELEFONÍA Y TELECOMUNICACIONES.

GIUR S.L.

0.13

FECHA: JUNIO 2019

ESCALA: 1/2.000



CAUCES NO CATALOGADOS  
CAUCES PUBLICOS  
(Según información facilitada por el Consejo Insular de Aguas)

| -LEYENDA DE DEPÓSITOS Y RIEGO- |  |
|--------------------------------|--|
|                                | DEPÓSITOS DE RESERVA Y RIEGO DEL GOLF.             |
|                                | TUBERIA DE IMPULSION DE FUNDICION DUCTIL ø 200 mm. |
|                                | TUBERIA POLIETILENO PEAD PN 16 ø 250 mm.           |
|                                | TUBERIA POLIETILENO PEAD PN 16 ø 200 mm.           |
|                                | ARQUETA DE REGISTRO DE VALVULAS.                   |
|                                | VALVULA DE COMPUERTA DN=200 mm. PN=16.             |

PLAN PARCIAL :  
**SECTOR TURÍSTICO LOS MAGUENES.**

CONSULTOR:  
JOAQUÍN SORIANO Y  
BENÍTEZ Ing. LUGO  
I.C. Coy P.O. Box 1455  
TEL. 922 20 11 11  
Y LABORES S.L.

PROMOTOR : INVERSIONES TURÍSTICAS CASAS BELLAS S.L.

UBICACION : T. M. GUIA DE ISORA (TENERIFE)

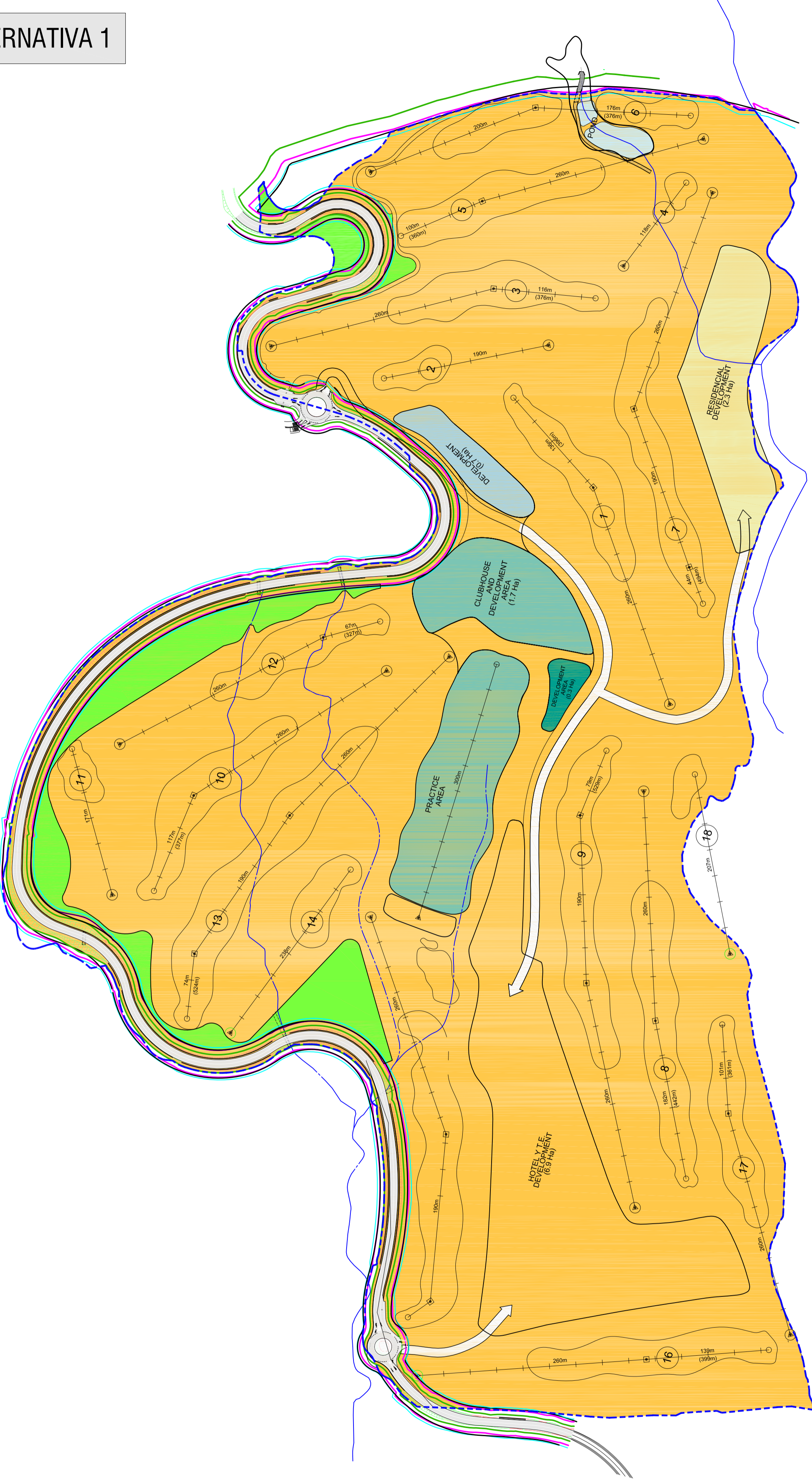
PLANO DE : RED DE DEPÓSITOS Y RIEGO DEL GOLF.

FECHA:  
JUNIO  
2019  
ESCALA:  
1/2.000

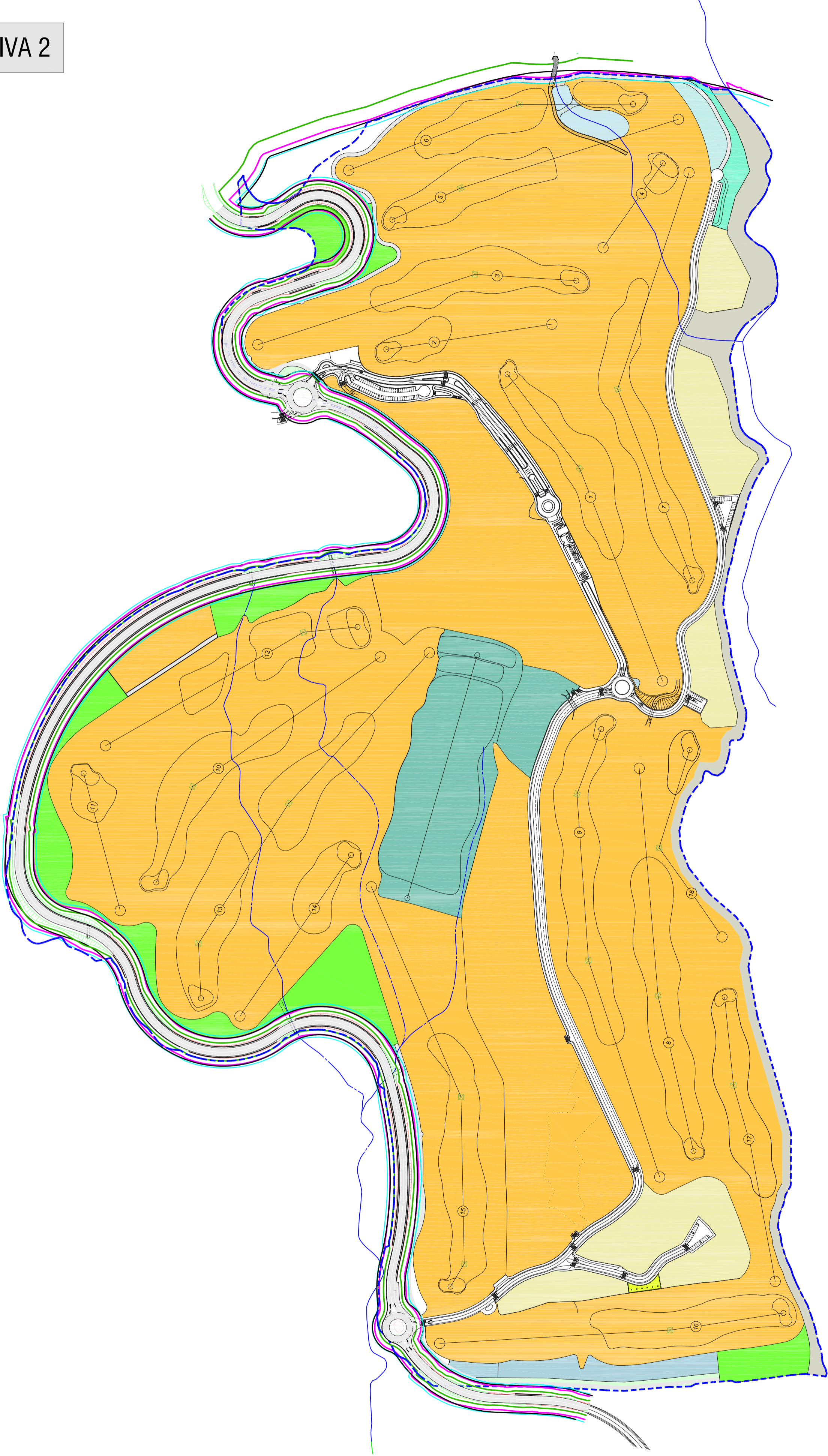
0.14



ALTERNATIVA 1



ALTERNATIVA 2



USOS

RESIDENCIAL

RU Unifamiliar

TURÍSTICO

CT Complejo Turístico  
TE Turístico Extrahotelero

ESPACIOS LIBRES

Público PZ Plazas  
PU Parques Urbanos  
AJ Áreas Ajudinadas  
LP Esp. Libre de Protección

DOTACIONES Y EQUIPAMIENTOS

ER Equipamiento Recreativo  
EDp Equipamiento Deportivo

INFRAESTRUCTURAS

IF Infraestructuras  
V Vía

PLAN PARCIAL :

SECTOR TURÍSTICO LOS MAGUENES.

PROMOTOR : INVERSIONES TURÍSTICAS CASAS BELLAS S.L.

UBICACION : T. M. GUIA DE ISORA (TENERIFE)

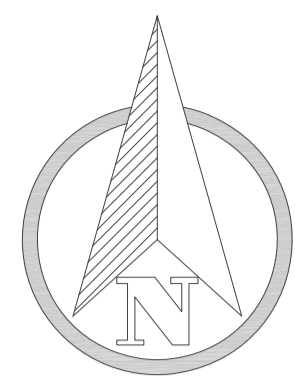
PLANO DE : DEFINICIÓN ESQUEMÁTICA DE ALTERNATIVAS



0.16

FECHA: JUNIO 2019

ESCALA: 1/3.000



SECTOR TURÍSTICO  
LOS MAGUENES

ESTRUCTURA GENERAL  
USOS CARACTERÍSTICOS

- |                       |  |
|-----------------------|--|
| RESIDENCIAL           | INDUSTRIAL   |
| RESIDENCIAL RURAL     | ESTRATÉGICO  |
| RESIDENCIAL TURÍSTICO | AGRÍCOLA   |
| TURÍSTICO             | RESERVA PARA USOS Y ACTUACIONES CON RELEVANCIA TERRITORIAL |

SUELOS DE PROTECCIÓN AMBIENTAL

- |                               |
|-------------------------------|
| ESPACIOS NATURALES PROTEGIDOS |
| OTROS                         |

SISTEMAS TERRITORIALES Y MUNICIPALES

- |                          |                            |
|--------------------------|----------------------------|
| ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS | DOTACIONES Y EQUIPAMIENTOS |
| PARQUE PERIURBANO        | DEPORTIVAS                 |
| PARQUE URBANO            | DOCENTE                    |
| PLAYAS Y COSTAS          | SANITARIO                  |
|                          | RECREATIVAS                |

INFRAESTRUCTURAS

- |             |                |            |
|-------------|----------------|------------|
| VARIAS      | VARIO REGIONAL | PORTUARIAS |
| VARIO LOCAL | VARIO INSULAR  | OTRAS      |
| VARIO RURAL |                |            |

- |                   |        |                                    |                        |                       |                     |                       |            |                      |                                     |                                 |
|-------------------|--------|------------------------------------|------------------------|-----------------------|---------------------|-----------------------|------------|----------------------|-------------------------------------|---------------------------------|
| TÉRMINO MUNICIPAL | COSTAS | DOMINIO PÚBLICO PRIVILEGIO DEL MAR | SERVICIO DE TRANSPORTE | RESERVA DE PROTECCIÓN | CONS. INSULAR AGUAS | EJE CAUCE DE BARRANCO | CARRETERAS | LÍNEA DE EDIFICACIÓN | LÍMITE DE ESPACIO NATURAL PROTEGIDO | LÍMITE BIEN DE INTERÉS CULTURAL |
|-------------------|--------|------------------------------------|------------------------|-----------------------|---------------------|-----------------------|------------|----------------------|-------------------------------------|---------------------------------|

PLAN PARCIAL :

SECTOR TURÍSTICO LOS MAGUENES.



CONSULTOR :  
JOAQUÍN SORIANO y  
BENITEZ de LUGO  
I.C. C. y P. de INGENIEROS  
ESTRUTURALES Y URBANISTAS

0.17

PROMOTOR : INVERSIONES TURÍSTICAS CASAS BELLAS S.L.

UBICACION : T. M. GUIA DE ISORA (TENERIFE)

PLANO DE : ESTRUCTURA GENERAL

FECHA:  
JUNIO  
2019

ESCALA:  
1/2.000

### 3. NORMATIVA

## ÍNDICE

### TÍTULO 1 GENERALIDADES

Art. 1.- Naturaleza, ámbito de aplicación y alcance

Art. 2.- Contenido

### TÍTULO 2 DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL PLAN PARCIAL

Art. 3.- Condiciones para el inicio de la obras de urbanización

Art. 4.- Estudios de Detalle

Art. 5.- Capacidad para edificar

Art. 6.- Cesiones de suelo

### TÍTULO 3 CONDICIONES DE LA URBANIZACIÓN

Art. 7.- Condiciones generales de la Urbanización

Art. 8.- Usos admisibles para la Urbanización

Art. 9.- Condiciones específicas del conjunto de la Urbanización

Art. 10.- Condiciones específicas de los Espacios Libres Públicos

Art. 11.- Condiciones específicas de las infraestructuras y redes de servicios

Art. 12.- Condiciones específicas de las infraestructuras Hidráulicas (IH)

Art. 13.- Condiciones específicas de las infraestructuras de Saneamiento (IS)

Art. 14.- Condiciones específicas de las infraestructuras de Energía (IE)

Art. 15.- Condiciones específicas de las infraestructuras de Residuos (IR)

Art. 16.- Condiciones específicas de las infraestructuras de Telecomunicaciones (IT)

Art. 17.- Condiciones específicas de las infraestructuras Otras - Mantenimiento del Campo de Golf (IO)

Art. 18.- Condiciones específicas de la red viaria

Art. 19.- Reserva del suelo para Sistema General

### TÍTULO 4 CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN

Art. 20.- Tipologías edificatorias admisibles

Art. 21.- Usos admisibles para la edificación

Art. 22.- Condiciones generales de las parcelas privadas

### TÍTULO 5 NORMAS PARTICULARES DE LOS USOS PORMENORIZADOS

Art. 23.- Condiciones particulares del uso Turístico. Complejo Turístico

Art. 24.- Condiciones particulares del uso Complejo Turístico-Hotel

Art. 25.- Condiciones particulares del uso Complejo Turístico-Equipamiento Turístico Complementario (Recreativo) de Deporte (Campo de Golf)

Art. 26.- Condiciones particulares del uso Residencial

Art. 27.- Condiciones particulares del uso Equipamiento Recreativo Casa Club de Golf y Campo de Prácticas de Golf

Art. 28.- Condiciones particulares del uso Equipamiento Deportivo

Art. 29.- Cuadro de parámetros y condiciones específicas

### TÍTULO 6 MEDIDAS AMBIENTALES

Art. 30.- Medidas Preventivas

Art. 31.- Medidas Correctoras

Art. 32.- Medidas Compensatorias

Art. 33.- Medidas de Seguimiento

|                 |                      |
|-----------------|----------------------|
| <b>TÍTULO 1</b> | <b>GENERALIDADES</b> |
|-----------------|----------------------|

**Art. 1.- NATURALEZA, ÁMBITO DE APLICACIÓN Y ALCANCE**

1. El presente Plan parcial tiene como objeto desarrollar los usos pormenorizados y tipologías edificatorias, y modificar la ordenación pormenorizada establecida en el Plan General para el sector Maguenes.
2. La presente Normativa contiene la regulación de la ordenación pormenorizada del sector, así como las condiciones generales para su ejecución y desarrollo, siendo esta completa y detallada, definiendo las condiciones y parámetros urbanísticos en términos suficientemente precisos para legitimar directamente los actos de transformación y usos del suelo, ajustados a la ordenación, cumpliendo las disposiciones vigentes aplicables.
3. Serán de aplicación sobre el ámbito del Sector las determinaciones de las presentes Normas Urbanísticas, siendo de aplicación subsidiaria, a estos efectos, las de las NUOP del PGO, así como, las Ordenanzas municipales correspondientes.
4. Para las consideraciones no contempladas en estas Normas Urbanísticas, se estará a lo establecido en el PTOTT y en el PGO, en las reglamentaciones sectoriales vigentes y en las Ordenanza reguladora de Edificación y Urbanización del municipio de Guía de Isora.
5. El Plan Parcial desarrolla el ámbito del Sector de Suelo Urbanizable No Ordenado Maguenes, determinado en el Plan General de Ordenación de Guía de Isora.

**Art. 2.- CONTENIDO**

1. El Plan Parcial está conformado por los siguientes documentos:

1. TOMO I: DOCUMENTO DE INFORMACIÓN

1. Memoria informativa
2. Planos de información
3. Anexos

2. TOMO II: DOCUMENTO DE ORDENACIÓN

1. Memoria justificativa de la ordenación

2. Planos de ordenación
3. Normativa
4. Estudio económico financiero
5. Plan de etapas
6. Informa de sostenibilidad económica
7. Elementos patrimoniales y ambientales
8. Anexos

3. TOMO III: DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO

|                 |  |
|-----------------|--|
| <b>TÍTULO 2</b> | <b>DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL PLAN PARCIAL</b> |
|-----------------|--|

**Art. 3.- CONDICIONES PARA EL INICIO DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN**

1. El Proyecto de Urbanización comprenderá las obras que se precisen para la urbanización del Plan Parcial, desarrollándose en etapas según lo dispuesto en el Plan de Etapas del presente Plan Parcial:

**Primera Etapa: 1 – 3 año**

- 1) Desvío de la Carretera Insular TF- 465
- 2) Equipamiento Turístico Complementario (Recreativo) de Deporte: Campo de Golf (CT)
- 3) Equipamiento Recreativo Privado (Casa Club de Golf y Campo de Prácticas de Golf) (R-Pr)
- 4) Parte de la urbanización que dé acceso a lo establecido en esta etapa
- 5) Espacios Libres Públicos – Parques Urbanos (PU)
- 6) Espacios Libres Públicos - Áreas Ajardinadas (AJ)
- 7) Espacios Libres Públicos de Protección (LP)
- 8) Infraestructuras (IF) (necesarias para el funcionamiento de lo construido en esta etapa)

**Segunda Etapa: 2 – 4 año**

- 9) Hotel 5\* (CT)
- 10) Residencial (RU)
- 11) Parte de la urbanización que dé acceso a lo establecido en esta etapa

12) Espacios Libres Públicos – Plaza (PZ)

### **Tercera Etapa: 3 – 4 año**

13) Resto de Residencial (RU)

14) Equipamiento Deportivo (EDp-Pr)

15) Parte de la urbanización que dé acceso a lo establecido en esta etapa

16) Resto de Infraestructuras (IF)

2. El Proyecto de Urbanización estará sujeto al correspondiente Informe Preceptivo del Consejo Insular de Aguas y aquellos sectoriales que precisa la normativa aplicable.

### **Art. 4.- ESTUDIOS DE DETALLE**

1. Se podrán redactar Estudios de Detalle por manzanas completas del Plan Parcial para completar o reajustar alineaciones y rasantes y ordenar los volúmenes, ocupaciones y retranqueos, así como accesibilidad y eficiencia energética, sin modificar las tipologías edificatorias, de conformidad con lo previsto en el art.150 de la LSENPC.

### **Art. 5.- CAPACIDAD PARA EDIFICAR**

1. No podrán otorgarse licencias para la construcción hasta tanto no se dispongan de las infraestructuras previstas para esa parcela por el Plan Parcial.
2. Para poder simultanear las obras de edificación y urbanización, las mínimas de estas últimas a desarrollar serán todas las correspondientes a la etapa concreta en la que se encuentre, además de las infraestructuras necesarias para que puedan prestarse los servicios públicos precisos, hasta el punto de enlace con las redes generales que estén en funcionamiento.

### **Art. 6.- CESIONES DE SUELO**

1. Las cesiones obligatorias y gratuitas, en cumplimiento del artículo 44 de la LSENPC, serán las siguientes:

- a) Al Ayuntamiento, el suelo destinado a viales, aparcamientos y espacios libres públicos.
- b) Al Cabildo Insular de Tenerife, el suelo destinado a la Carretera Insular TF-465 que discurre por el interior del sector, una vez ejecutada.
- c) Al Ayuntamiento, el 10 % del aprovechamiento del sector que se realizará, según se determine en el Convenio Urbanístico de Gestión, materializándola en la superficie de suelo precisa, o bien, sustituyéndola por el abono en dinero de una cantidad que, en ningún caso será inferior al valor de mercado.
- d) Así mismo, será de cesión obligatoria la superficie de suelo rústico colindante del espacio natural del Barranco de Erques y de Chindia, en cumplimiento del Convenio Urbanístico suscrito entre las partes intervinientes en abril de 2000.

|                 |                                       |
|-----------------|---------------------------------------|
| <b>TÍTULO 3</b> | <b>CONDICIONES DE LA URBANIZACIÓN</b> |
|-----------------|---------------------------------------|

### **Art. 7.- CONDICIONES GENERALES DE LA URBANIZACIÓN**

1. Conforme al artículo 8 del Decreto 584/72 de Servidumbres Aeronáuticas, en su actual redacción, la ejecución de cualquier construcción, instalación (postes, antenas, aerogeneradores, incluidas las palas, medios necesarios para la construcción, incluidas las grúas de construcción y similares, o plantación, que se eleve a una altura superior a los 100 m sobre el terreno), requerirá pronunciamiento previo de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA) en relación con su incidencia en la seguridad de las operaciones aéreas.
2. El Proyecto de Urbanización incorporará las conexiones a las infraestructuras que se localizan fuera de los límites del sector, necesarias para el acople de las redes de servicio a las redes generales, que se detallan en el apartado **6.2 Actuaciones externas al sector** de la presente Memoria Justificativa de Ordenación, y son las siguientes:
  1. Media Tensión: para la alimentación de la energía en el sector se cuenta con un punto de conexión (Apoyo A407415) que está ubicado en la Carretera Insular TF-465 a la cota +120 y a una distancia, aproximada, de 1000 metros al centro de transformación nº 3 del sector por ser el más cercano.
  2. Abastecimiento: la fuente de suministro de agua para el abastecimiento es la procedente de la Desaladora Comarcal del Oeste situada en Fonsalía. Para su aducción con el sector será necesario realizar una canalización desde nuestro

depósito regulador, situado a la cota +375,00, hasta el punto de enganche previsto por el Consejo Insular de Aguas (intersección de la Carretera Insular TF-47 con la TF-465).

3. Reutilización (riego): el suministro de agua apta para el riego (no potable) es el agua regenerada procedente Sistema Territorial Adeje-Santiago del Teide (Complejo Adeje-Arona y Balsa de Las Charquetas). Tiene presión para llegar hasta la cota +150, por lo que implicaría realizar un bombeo hasta la parcela hidráulica del sector más próxima. Desde esta parcela hidráulica, se mezclará con el resto de aguas del sector y, mediante los bombeos correspondientes, se distribuirá a todos los puntos de almacenamiento y riego del ámbito.
4. Saneamiento (conexión con el Sistema Comarcal): respecto al tratamiento de aguas residuales, en el futuro, este sector se conectará con el Sistema Territorial de Infraestructuras de Saneamiento del Oeste (tubería de 400 mm de diámetro PVC SN8, funcionamiento por gravedad de 2.445 metros de longitud, a través de las carreteras TF-465 y TF-47).

#### Art. 8.- USOS ADMISIBLES PARA LA URBANIZACIÓN

1. Los usos admisibles son los siguientes:

- Espacios Libres Públicos:
  - Parques Urbanos (PU)
  - Plaza (PZ)
  - Áreas Ajardinadas (AJ)
  - Espacio Libre de Protección (LP)
- Infraestructuras:
  - Infraestructuras Hidráulicas (IH)
  - Infraestructuras de Saneamiento (IS)
  - Infraestructuras de Energía (IE)
  - Infraestructuras de Residuos (IR)
  - Infraestructuras de Aparcamientos (IA)

- Infraestructuras Otras (IO)
- Infraestructura Red Viaria

#### ARTÍCULO 9.- CONDICIONES ESPECÍFICAS DEL CONJUNTO DE LA URBANIZACIÓN

1. Los muros de contención de la urbanización dispondrán de un acabado externo ejecutado, preferentemente, mediante mampostería de piedra extraída del lugar.
2. En todos los espacios públicos, tanto en los alcorques del viario como en las zonas ajardinadas, se garantizará la provisión de tierra vegetal de profundidad adecuada al máximo desarrollo de los árboles y sistemas automáticos de riego programable.
3. Las redes de servicio deberán ejecutarse subterráneamente bajo las aceras o la calzada, según corresponda, estando prohibidas las redes aéreas.

#### ARTÍCULO 10.- CONDICIONES ESPECÍFICAS DE LOS ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS

1. Los espacios libres públicos deberán cumplir los siguientes criterios:
  - a) Se dispondrán conformando una red 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.
  - b) La plaza, áreas ajardinadas y parques urbanos deberán estar dotadas de vegetación de fuste. Tales espacios 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.
  - c) Se integrarán las áreas de interés a conservar en los espacios libres públicos o en el campo de golf, además de trasplantar ejemplares de vegetación autóctona. Asimismo, el proyecto de jardinería potenciará la flora autóctona.
  - d) Se dispondrá de una franja de protección (LP) en todo el límite Sur del Plan Parcial con la finalidad de preservar los recursos ambientales limítrofes que dispone la ZEC Barranco de Erques. Ello implica no intervenir en una franja de ancho variable de entre 10 y 50 metros en la zona limítrofe con esta ZEC.
  - e) A los parques urbanos y plaza se les asigna una edificabilidad no lucrativa, admitiéndose el uso comercial o de hostelería en la categoría de puestos de venta o kioscos, siempre que la superficie construida 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.

- f) Los espacios libres públicos limítrofes con la Servidumbre de la Carretera Insular TF-465 deberán estar dotadas con barreras vegetales de separación (de hoja perenne) para reducir la exposición de contaminantes y ruidos a peatones y ciclistas.
- g) En los espacios libres públicos se admite el uso de infraestructuras que deberán de disponerse enterradas o semienterradas con las limitaciones establecidas en la legislación sectorial.
- h) La pendiente media de los Parques Urbanos (PU1\*, PU2\* y PU3\*, designación establecida en los planos de ordenación) no superarán en ningún caso el 6%.

## ARTÍCULO 11.- CONDICIONES ESPECÍFICAS DE LAS INFRAESTRUCTURAS Y REDES DE SERVICIOS

1. Los usos de infraestructuras son los que se realizan en los espacios, edificaciones, elementos o instalaciones destinados a proveer servicios básicos para el ejercicio de cualquier otro uso.
2. Las categorías pormenorizadas y específicas de las infraestructuras del presente Plan Parcial son:

**2.1. HIDRÁULICAS (IH):** comprende los elementos e instalaciones cuya finalidad es el tratamiento, almacenamiento y distribución de agua. Se establecen los siguientes tipos:

- Depósito regulador: infraestructura cubierta, de almacenamiento y regulación para el riego y abastecimiento tanto público como privado.
- Tomaderos: pequeñas presas dispuestas en los barrancos junto con un canal de derivación, construidas para aprovechar la escorrentía superficial y dirigirla hacia infraestructuras de almacenamiento.
- Estación de tratamiento: planta e instalación en las que con tecnologías específicas se mejora la calidad de las aguas para alcanzar las exigencias de cada tipo de consumo.
- Conducciones de aguas depuradas: todas aquellas que transportan aguas que han sido depuradas para su reutilización en el riego de zonas verdes y campo de golf.

- Conducciones de abasto: todas aquellas que transportan agua desde los depósitos reguladores hasta su consumo humano.

**2.2. SANEAMIENTO (IS):** Comprende los elementos e instalaciones cuya finalidad es la recogida, tratamiento y evacuación de aguas. Se establecen los siguientes tipos:

- Red interior de saneamiento: conjunto de conducciones o instalaciones que discurren bajo la trama urbana, permitiendo la evacuación de aguas residuales; forman la red de recogida de aguas, desde las acometidas domiciliarias hasta la entrega a los colectores generales.
- Colectores generales: tuberías a las que confluyen las redes de alcantarillado de un ámbito territorial para ser transportadas a una planta de tratamiento.
- Depuradora de aguas residuales: instalaciones que reciben aguas residuales y las someten a un tratamiento de depuración física, biológica y/o química para su ulterior vertido o reutilización a través de redes de distribución específicas.

**2.3. ENERGÍA:** Comprende las instalaciones y elementos destinados a la transformación, acumulación, transporte y distribución de la electricidad, incluyendo las instalaciones y equipos complementarios para su correcto funcionamiento y seguridad. Se establecen los siguientes tipos:

- Líneas de distribución: conducciones por las que se transporta la energía eléctrica con tensión igual o superior a 6 kv.
- Líneas de conexión: conducciones que transportan la energía eléctrica a menos de 6 kv para su consumo final.
- Centro de transformación: instalación en la que sólo confluyen líneas de distribución y donde, por tanto, la transformación del potencial eléctrico se mantiene dentro del rango de la media tensión.
- Transformadores: instalaciones en las que confluyen líneas de Media Tensión para transformar el potencial eléctrico a Baja Tensión.

**2.4. TELECOMUNICACIONES:** Instalaciones y elementos destinados a la emisión, transmisión o recepción de signos, señales, escritos, imágenes, sonidos o información de todo tipo por hilo, radioelectricidad, medios ópticos u otros sistemas electromagnéticos. Se establecen los siguientes tipos:

- Líneas secundarias: comprenden las conducciones y cables que completan las redes subinsulares sin formar parte de la categoría anterior. No se consideran en este grupo las líneas de distribución de señal en el interior de las edificaciones.
- Otras infraestructuras de telecomunicación: en esta categoría se incluye cualquier elemento no incluido en el anterior apartado.

**2.5. TRATAMIENTO DE RESIDUOS:** Son infraestructuras de gestión de residuos las que se destinan al tratamiento, reciclado, reutilización, recuperación y/o eliminación de los residuos (salvo las correspondientes a las aguas residuales), mediante los métodos más adecuados para limitar sus impactos sobre el medio ambiente. Se establecen las siguientes subcategorías:

- Punto limpio: área acotada para la recepción de residuos que son entregados directamente por los particulares. Son de acceso libre de los particulares, y serán áreas de almacenamiento temporal de los residuos antes de transportarlos a dónde se reciclan o eliminan.

**2.6. APARCAMIENTO:** Espacios o edificaciones con acceso directo desde la vía pública, bien en parcelas adaptadas o bien en parte o en todo un edificio, que se destinan al estacionamiento de vehículos de forma temporal, pudiendo ser de titularidad pública (con gestión directa o con explotación mediante concesión administrativa) o privada.

**2.7. RED VIARIA:** Espacios construidos para que sobre los mismos se produzca la circulación o movimientos de personas, animales o vehículos, y servir de acceso al de resto usos del territorio. Todas las infraestructuras viarias conforman una única red de titularidad pública.

Forman parte de esta categoría específica de uso dotacional el propio elemento soporte de circulación, los elementos funcionales vinculados (obras de fábrica, puentes, túneles, así como los espacios para estacionamiento, auxilio, urgencias, parada de guaguas, etc.) y las franjas de terreno de dominio público vinculadas al viario.

Según las características dimensionales, materiales y funcionales dentro de la red, y los niveles y titularidades derivados de la legislación de carreteras, se pueden distinguir las siguientes categorías pormenorizadas de infraestructuras viarias:

- Carreteras: viarios para la circulación preferente de vehículos, comprendiendo las categorías correspondientes de la legislación canaria de carreteras.
- Calles urbanas: viarios cuya función principal es canalizar el tránsito hacia las actividades urbanas a las que dan servicio y acceso, formando la trama urbana de detalle de un núcleo de población.
- Peatonales: viarios de las tramas urbanas o rurales de características adecuadas para su uso preferente por peatones y en los que no se permite la circulación de vehículos a motor o se restringe a servicios públicos o a periodos limitados de tiempo.

## ARTÍCULO 12.- CONDICIONES ESPECÍFICAS DE LAS INFRAESTRUCTURAS HIDRÁULICAS (IH)

1. Se plantean tres depósitos para el riego de los espacios libres públicos localizados en parcelas de dominio público. Están designados como IF9\* y IF10.2\* en el plano de ordenación **0.1 ÁMBITO Y TIPOLOGÍAS**. El tercer depósito se sitúa semienterrado en el Parque Urbano PU1\*. Estos tres depósitos tendrán una capacidad de 200 m³ cada uno.
2. Se plantean cinco depósitos para el riego del campo de golf localizados en parcelas de dominio privado. Están designados como IF1\*, IF2\*, IF3\* y IF4\* en el plano de ordenación **0.1 ÁMBITO Y TIPOLOGÍAS**. El quinto depósito se sitúa semienterrado en el Parque Urbano PU1\*. Estos cinco depósitos tendrán una capacidad de 2.000 m³ (IF1\*) y 1.500 m³ (el resto de depósitos).
3. Los depósitos de riego de los espacios libres públicos y del campo de golf situados en el Espacio Libre Público de Parque Urbano (PU1\*) irán semienterrados y con cubierta aprovechable y ajardinada.
4. Se plantea la regeneración de una pequeña presa existente (lago) para almacenamiento de agua de reserva para el riego del campo de golf. Será de dominio privado. Esta parcela está designada como IF6\* en el plano de ordenación **0.1 ÁMBITO Y TIPOLOGÍAS**. El lago tendrá una capacidad de 8.000 m³.
5. Se plantea un depósito de abastecimiento en una parcela de dominio público. Está designado como IF10.1\* en el plano de ordenación **0.1 ÁMBITO Y TIPOLOGÍAS**. Este depósito tendrá una capacidad de 1.620 m³. Para la estimación de la capacidad de

reserva, siguiendo las directrices del PHT, se ha considerado 1 m³ por habitante (uso residencial) o cama (uso hotelero). Para el resto de usos, una vez estimado el consumo de los mismos, se considera también una reserva superior a cuatro (4) días de reserva.

6. En función de la calidad de las aguas se prevé la posible necesidad de tratamiento de las aguas para su posible consumo. La calidad del agua para el consumo humano se rige por el *“Real Decreto 140/2003 de 7 de febrero por el que se establece los criterios sanitarios de la calidad del agua de consumo humano”*.
7. Las parcelas de infraestructuras hidráulicas de depósitos de riego de los espacios libres públicos, depósitos de riego del campo de golf y el depósito de abastecimiento no tendrán retranqueo ni cuentan con círculo inscribible y frente mínimo. La ocupación será del 100 % y tendrán una altura máxima de 4,00 m y una planta. En cuanto a la edificabilidad máxima, para las parcelas de riego del campo de golf será de 100 m²c cada una, para la parcela de abastecimiento será de 600 m²c y para las parcelas de riego de espacios libres públicos será de 50 m²c cada una.
8. Para la infraestructura hidráulica de reserva de agua de riego del golf (lago), no será de aplicación parámetros urbanísticos.
9. En la parcela IF9\*, de riego de espacios libres públicos, se destinará 1 plaza de aparcamiento. En la parcela IF10.1\*, de abastecimiento, se destinarán 2 plazas de aparcamientos.

#### ARTÍCULO 13.- CONDICIONES ESPECÍFICAS DE LAS INFRAESTRUCTURAS DE SANEAMIENTO (IS)

1. Se plantea una depuradora de dominio privado. Esta parcela está designada como IF7\* en el plano de ordenación **O.1 ÁMBITO Y TIPOLOGÍAS**. Esta parcela es de dominio privado.
2. La depuradora tratará un caudal de aproximadamente 310 m³/día. El tratamiento de las aguas residuales urbanas consistirá en:
  - Pretratamiento (desbaste y separador de grasas).
  - Tratamiento biológico de fangos activos de baja carga (aireación prolongada con eliminación de nitrógeno por vía biológico).

- Clarificación.
- Tratamientos secundarios de reutilización.

3. La parcela de infraestructura de saneamiento-depuradora no tendrá retranqueo ni cuenta con círculo inscribible y frente mínimo. La ocupación será del 100 % y tendrá una altura máxima de 4,00 m y una planta. En cuanto a la edificabilidad máxima, será de 540 m²c.

#### ARTÍCULO 14.- CONDICIONES ESPECÍFICAS DE LAS INFRAESTRUCTURAS DE ENERGÍA (IE)

1. No se permiten tendidos aéreos, por lo que deberán ser todos subterráneos.
2. Se instalan tres casetas de transformadores para dar servicio en baja tensión a las parcelas de uso residencial y de equipamiento y dar acometida en media tensión a las parcelas de uso turístico u hotelero. Están designados como IF11\*, IF12\* y IF13\* en el plano de ordenación **O.1 ÁMBITO Y TIPOLOGÍAS**. Estas parcelas son de dominio público.
3. Las casetas de transformadores, para servicio de las infraestructuras que sean imprescindibles en la urbanización, estarán integradas en las áreas de jardín y serán, normalmente, subterráneas. Sólo se admitirán en superficie cuando, por su diseño, se justifique en el proyecto su integración en el entorno.
4. Las parcelas de infraestructuras de energía no tendrán retranqueo ni cuentan con círculo inscribible y frente mínimo. La ocupación será del 100 % y tendrá una altura máxima de 4,00 m y una planta. En cuanto a la edificabilidad máxima, será de 80 m²c cada una.
5. En la parcela IF12\*, se destinarán 2 plazas de aparcamientos.

#### ARTÍCULO 15.- CONDICIONES ESPECÍFICAS DE LAS INFRAESTRUCTURAS DE RESIDUOS (IR)

1. Los depósitos de contenedores de residuos (IR) se permitirán en las parcelas calificadas en el plano de ordenación para tal fin. Se plantean dos parcelas designadas como IF14\* e IF15\*, según plano de ordenación **O.1 ÁMBITO Y TIPOLOGÍAS**. Estas parcelas son de dominio público.

2. No dispondrán de alguna instalación especial puesto que los elementos de recogida serán con la tipología insular o gestor autorizado.

## ARTÍCULO 16.- CONDICIONES ESPECÍFICAS DE LAS INFRAESTRUCTURAS DE TELECOMUNICACIONES (IT)

1. El emplazamiento y las condiciones de implantación de las infraestructuras de telecomunicaciones se ajustarán a lo contenido en la legislación sectorial aplicable, en el planeamiento territorial y en cualquier normativa de aplicación.

## ARTÍCULO 17.- CONDICIONES ESPECÍFICAS DE LAS INFRAESTRUCTURAS OTRAS-MANTENIMIENTO DEL CAMPO DE GOLF (IO)

1. Se plantea una parcela designada como IF8\*, según plano de ordenación **0.1 ÁMBITO Y TIPOLOGÍAS**. Esta parcela es de dominio privado.
2. La parcela de infraestructura Otras-Mantenimiento de Golf no tendrá retranqueo ni cuenta con círculo inscribible y frente mínimo. La ocupación será del 100 % y tendrá una altura máxima de 4,00 m y una planta. En cuanto a la edificabilidad máxima, será de 800 m<sup>2</sup>c.

## ARTÍCULO 18.- CONDICIONES ESPECÍFICAS DE LA RED VIARIA

1. El diseño de las calles facilitará la coexistencia del tráfico rodado con el tránsito peatonal, incorporando aceras o bandas de circulación peatonal en alguno de sus márgenes.
2. Las aceras o bandas de circulación peatonal cumplirán con lo siguiente:
  - En los cruces peatonales de calzada se rebajará el bordillo de la acera formando rampas de transición.
  - Las aceras tendrán: un ancho libre de paso de, mínimo, 1,80 metros; 0,10 metros de banda de acceso; y, mínimo, 0,50 metros de banda externa, destinada a la iluminación, señalización, mobiliario urbano, jardinería, etc.

- Las aceras irán acompañadas de vegetación mediante alcorques o franjas de jardín en la banda externa.

3. Toda la urbanización contempla un trazado de viales y peatonales que disponen de ancho de vía suficiente para actuar protección civil y salvamento ante cualquier emergencia.
4. La red peatonal preverá la eventual incidencia de los recorridos de emergencia, policía, limpieza, recogida de basuras y otros servicios sujetos a horario.
5. 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.
6. Se contará con las medidas necesarias (pantallas vegetales y acústicas) para reducir los ruidos molestos, la contaminación y el impacto visual que producirá la nueva Carretera TF-465 al resto del sector.
7. La red viaria rodada interior permitirá una velocidad máxima de 40 km/h.
8. Se permiten los fondos de saco siempre y cuando las dimensiones puedan garantizar su permanente fluidez y accesibilidad con relación al áreas servida de las actividades potenciales de las mismas, permanente fluidez y accesibilidad de emergencia.
9. La red de aparcamientos de la urbanización se habrá de adecuar a las siguientes determinaciones:

- La plazas en las zonas destinadas a aparcamiento en beneficio de personas con movilidad reducida deberán cumplir el siguiente criterio previsto en la normativa sobre accesibilidad y supresión de barreras físicas y de la comunicación:

|                    |                           |
|--------------------|---------------------------|
| De 20 a 40 plazas  | 1 plaza adaptada          |
| De 41 a 200 plazas | 1 más cada 40 o fracción  |
| De 201 en adelante | 1 más cada 100 o fracción |

**ARTÍCULO 19.- RESERVA DE SUELO PARA SISTEMA GENERAL**

1. El trazado de la carretera insular TF-465 existente deberá adaptarse a las nuevas áreas turísticas mediante la aprobación de un proyecto de rectificación de la actual carretera en el tramo que discurre en el interior de la urbanización para su posterior tramitación dentro del proyecto de urbanización.

|                 |                                      |
|-----------------|--------------------------------------|
| <b>TÍTULO 4</b> | <b>CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN</b> |
|-----------------|--------------------------------------|

**Art. 20.- TIPOLOGÍAS EDIFICATORIAS ADMISIBLES**

1. Las tipologías admisibles en este Plan Parcial son las siguientes:

- Abierta en bloque (AB)
- Ciudad Jardín Agrupada (CJ3)
- Ciudad Jardín Aislada Grado 1 (CJ1)
- Infraestructuras (IF)

Las tipologías de los distintos usos que no se ajusten a los parámetros y condiciones establecidos en las NUOP del PGO se indicarán con un asterisco (\*) con el que se establece que tiene *Parámetros y condiciones específicos*.

A la tipología de Infraestructuras (IF) del Plan Parcial se les ha asignado parámetros específicos por la singularidad de la actividad a desarrollar.

2. La regulación de estas tipologías se establecen en los artículos siguientes de estas normas.

**Art. 21.- USOS ADMISIBLES PARA LA EDIFICACIÓN**

1. La clasificación de los usos admisibles, cuya distribución se refleja en el correspondiente plano **0.2 USOS PORMENORIZADOS**, es la siguiente:

- Turístico

- Complejo Turístico - Hotel 5\* y Equipamiento Turístico Complementario (Recreativo) de Deporte: Campo de Golf.

- Residencial

- Residencial Unifamiliar (RU)

- Equipamientos

- Equipamiento Recreativo (R Pr): Casa Club de Golf y Campo de Prácticas de Golf

- Equipamiento Deportivo (EDp Pr)

- Infraestructuras

- Infraestructuras Hidráulicas (IH)

- Infraestructuras de Saneamiento (IS)

- Infraestructuras de Energía (IE)

- Infraestructuras de Telecomunicaciones (IT)

- Infraestructuras de Residuos (IR)

- Infraestructuras Otras (IO). Mantenimiento de Golf

- Infraestructuras Viarias (Red Viaria-peatonal y Red Viaria), Aparcamientos (IA)

- Espacios Libres Públicos

- Parques Urbanos (PU)

- Plaza (PZ)

- Áreas Ajardinadas (AJ)

- Espacio Libre de Protección (LP)

2. Se admitirán como usos secundarios y compatibles los establecidos en las NUOP del PGO y en la ficha del ámbito particular Maguenes 28 del PTOTT.

3. La regulación de estos usos se establece en los artículos correspondientes de estas normas.

**Art. 22.- CONDICIONES GENERALES DE LAS PARCELAS PRIVADAS**

1. El conjunto de cada parcela tendrá tratamiento unitario.
2. Los proyectos responderán a condiciones de calidad en sus materiales y diseño arquitectónico, acorde en el entorno en el que se insertan, a fin de minimizar el impacto paisajístico de las edificaciones. En los paramentos exteriores de las edificaciones, se priorizará la utilización de materiales locales y se usarán colores y texturas acordes para amortiguar la presencia de las edificaciones.

|                 |  |
|-----------------|--|
| <b>TÍTULO 5</b> | <b>CONDICIONES PARTICULARES DE LOS USOS PORMENORIZADOS</b> |
|-----------------|--|

**Art. 23.- CONDICIONES PARTICULARES DEL USO TURÍSTICO. COMPLEJO TURÍSTICO**

1. El uso turístico es el que tiene como fin la prestación, en régimen de libre concurrencia 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 en distintas categorías o modalidades (estrellas o llaves). En el plan Parcial presente, la categoría a implantar corresponde a Complejo Turístico, entendida como aquellos 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.
3. Las parcelas destinadas al uso turístico en la categoría de Complejo Turístico, designadas con la tipología CJ3A<sup>17</sup> (Hotel) y AB1\* (Equipamiento Turístico Complementario), tendrán

como finalidad la implantación de un establecimiento turístico alojativo de Hotel de categoría mínima de 5 estrellas y una actividad turística complementaria de Equipamiento Turístico Complementario Recreativo de tipo Deporte (Campo de Golf).

4. La principal oferta complementaria del Plan Parcial, el Campo de Golf de 18 hoyos, no podrá ser inferior al 50% de la superficie total del sector. A esta oferta complementaria le acompaña otras de menor dimensión destinadas también a usos deportivos y/o recreativos.
5. Los establecimientos del Complejo Turístico (Hotel y equipamiento turístico complementario) serán gestionados de manera conjunta, bajo el principio de unidad de explotación. Quedarán vinculados por medio de un “compromiso”. Hasta la completa finalización del equipamiento complementario, no se podrá presentar la comunicación previa de primera ocupación del hotel.
6. La cifra de plazas de aparcamientos destinadas al Complejo Turístico y situadas en el establecimiento hotelero es de **615 plazas**, superando lo exigido en la legislación, y localizadas principalmente en el subsuelo de la edificación.
7. Dentro de las zonas destinadas a aparcamiento, se reservarán las plazas en beneficio de personas con movilidad reducida en los términos establecidos en la normativa sobre accesibilidad y supresión de barreras físicas y de la comunicación.
8. Para el cálculo del aprovechamiento urbanístico, le será de aplicación los coeficientes de uso y tipología siguientes:
  - a) Coeficiente de ponderación por Usos:
    1. Turístico-Hotel: 1,00
    2. Turístico-Campo de Golf: 1,00
  - a) Coeficiente de ponderación por tipologías:
    1. CJ3A\* (>0,50 m<sup>2</sup>c/m<sup>2</sup>s): 1,60
    2. AB1\*(>0,00 m<sup>2</sup>c/m<sup>2</sup>s): 4,80
9. Para la conexión entre cada una de las zonas del Complejo Turístico, se permitirán accesos de comunicación entre ellas cruzando los pasajes peatonales y viales a nivel o subterráneamente.

<sup>17</sup> Designación correspondiente al apartado **6.1.7. CUADRO DE CARACTERÍSTICAS DE LA ORDENACIÓN** de la presente Memoria Justificativa de Ordenación y al plano **0.1 ÁMBITOS Y TIOLOGÍAS**

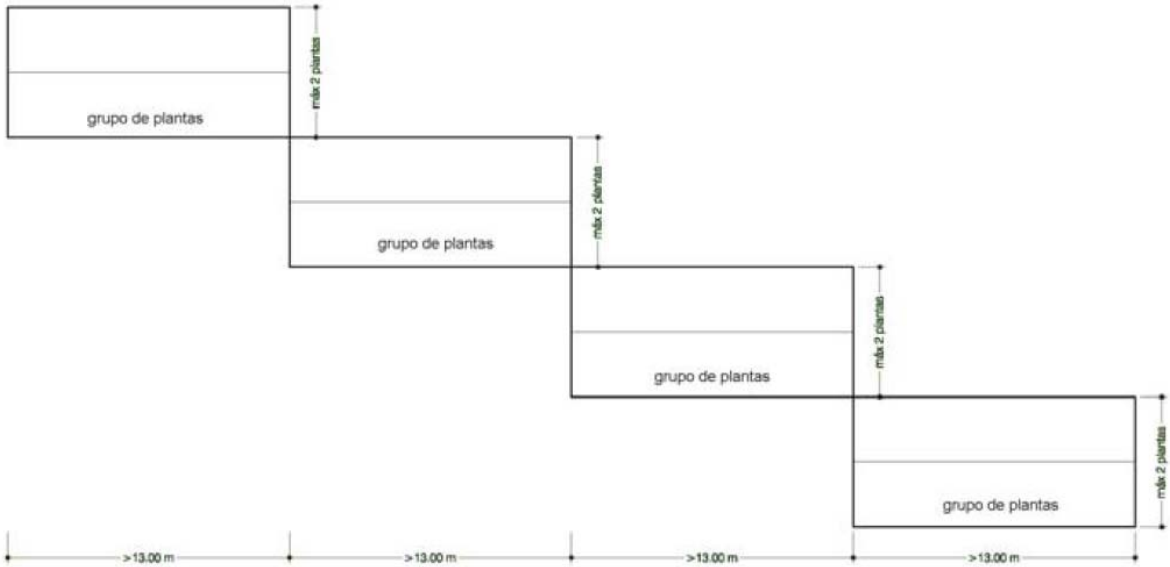
Art. 24.- CONDICIONES PARTICULARES DEL USO COMPLEJO TURÍSTICO - HOTEL

1. La parcela designada con la con la tipología **CJ3A\*** está destinada al uso **Turístico** en categoría de **Complejo Turístico – Hotel con categoría mínima 5\***. Para su regulación, se estará en lo dispuesto en las disposiciones normativas del PTOTT, en las NUOP del PGO y en cualquier normativa que le sea de aplicación, con las siguientes condiciones particulares:
- a) La categoría mínima del establecimiento turístico alojativo de hotel será la de 5 estrellas, o en su caso, deberá cumplir unos estándares de calidad edificatoria y del servicio ofrecido que garanticen el mínimo impacto medioambiental en términos de, al menos, ahorro de agua, contaminación acústica y lumínica y de gestión de residuos, y reunir las condiciones de densidad, equipamiento, infraestructuras y servicios establecidas reglamentariamente para configurar un modelo de excelencia y ecoeficiencia, así como para obtener certificaciones de calidad y gestión medioambiental turística y de máxima eficiencia energética.
  - b) La parte de los espacios libres privados de las parcelas que se encuentren afectadas por la zona de servidumbre de la Carretera TF-465 (espacios de titularidad privada permitida en el artículo 50 del Decreto 131/1995, de 11 de mayo, por el que se aprueba el Reglamento de Carreteras de Canarias) albergará usos o actividades permitidas según la Ley 9/1991, de 8 de mayo, de carreteras de Canarias.
  - c) En el interior de la parcela se deberá contar con una superficie mínima del 30% destinada a espacio libre común. A estos efectos, se conservará un espacio de gran belleza natural con una superficie aproximada de **5.539 m²s** que se indica en líneas discontinuas en los planos de ordenación
2. El número máximo de plazas alojativas es de **900 plazas**.
3. Con el fin de determinar el estándar de densidad, se computarán como mínimo dos plazas alojativas por dormitorio de que disponga cada establecimiento.
4. La tipología asignada es la de **Ciudad Jardín Agrupada (CJ3A\*)**, con los siguientes parámetros y condiciones específicos:

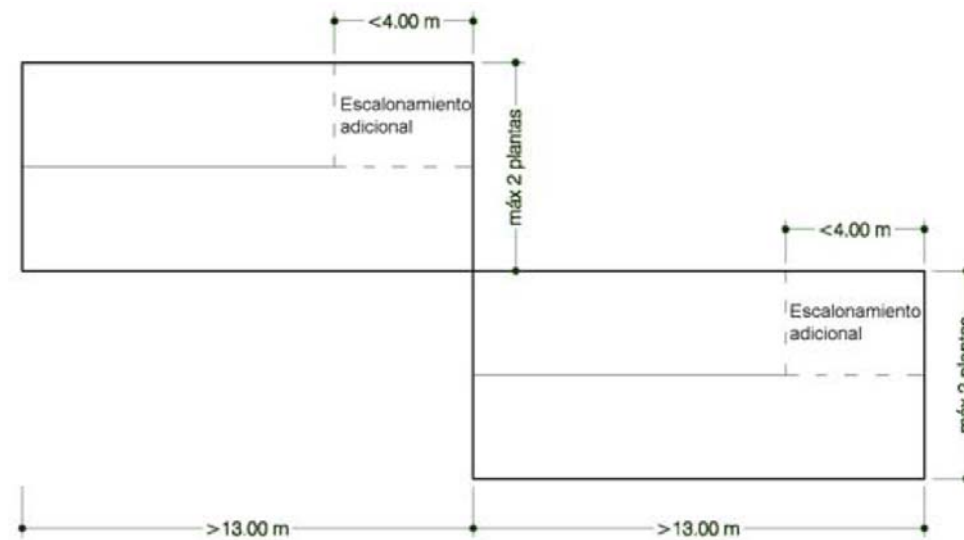
Ciudad Jardín Agrupada (CJ3A\*)

|                           |   |
|---------------------------|---|
| Parcela mínima:           | Indivisible   |
| Ocupación máxima:         | 40%   |
| Índice de edificabilidad: | 0,70 m²c/m²s  |
| Edificabilidad máxima:    | 67.015 m²c  |
| Altura máxima:            | 7,40 metros y 2 plantas                             |
| Retranqueos:              | 3,00 m a vías o espacios públicos<br>3,00 m a resto |

5. Para uso hotelero, la máxima longitud de fachada que pueda alcanzar las agrupaciones será de 90 metros y el ancho máximo será de 15 metros.
6. 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.



Escalonamiento de grupos de plantas



Escalonamiento dentro de grupos de plantas

7. Se admitirán como usos secundarios y compatibles los establecidos en las NUOP del PGO.
8. El proyecto técnico deberá llevar un proyecto de ajardinamiento del espacio libre de la parcela.
9. Si bien las parcelas son discontinuas, dado su vinculación a una misma finalidad turística en cumplimiento del principio de unidad de explotación, serán consideradas urbanísticamente y registralmente como una única finca.
10. El establecimiento turístico de alojamiento deberán contar con los siguientes equipamientos mínimos:
  - a) Aparcamiento privado de turismos en una proporción de 1 plaza cada 3 plazas alojativas, que deberán situarse en el interior de los edificios. También podrán estar ubicadas al aire libre, dotados de barrera vegetal arbolada y umbráculos que minimicen el impacto paisajístico. Dentro de las zonas destinadas a aparcamiento se realizará la oportuna reserva de plazas en beneficio de personas con movilidad reducida en los términos establecidos en la normativa sobre accesibilidad y supresión de barreras físicas y de la comunicación, que actualmente es la siguiente:

| RESERVA DE PLAZAS DE APARCAMIENTO PARA PERSONAS CON MOVILIDAD REDUCIDA |                           |
|--|---------------------------|
| De 20 a 40 plazas  | 1 plaza adaptada          |
| De 41 a 200 plazas   | 1 más cada 40 o fracción  |
| De 201 en adelante   | 1 más cada 100 o fracción |

- b) Andenes situados dentro del recinto de la parcela, aptos para resolver la llegada y recepción de, al menos, 1 autocar y 1 turismo simultáneos, debiendo quedar resuelto el tráfico interno y su conexión con la red viaria pública.
- c) Superficie mínima de 9 metros cuadrados de parcela por plaza de alojamiento destinada a zonas ajardinadas. De ésta, 2 metros cuadrados podrán destinarse a zonas deportivas o recreativas.

**Art. 25.- CONDICIONES PARTICULARES DEL USO COMPLEJO TURÍSTICO - EQUIPAMIENTO TURISTICO COMPLEMENTARIO (RECREATIVO) DE DEPORTE (CAMPO DE GOLF)**

1. El equipamiento turístico complementario es el conjunto de usos de carácter colectivo o general, de iniciativa y titularidad 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.
2. Deberá cumplir unos estándares de calidad edificatoria y del servicio ofrecido que garanticen el mínimo impacto medioambiental en términos de, al menos, ahorro de agua, contaminación acústica y lumínica y de gestión de residuos, y reunir las condiciones de densidad, equipamiento, infraestructuras y servicios establecidas reglamentariamente para configurar un modelo de excelencia y ecoeficiencia, así como para obtener certificaciones de calidad y gestión medioambiental turística y de máxima eficiencia energética.
3. La parcela designada con la con la tipología **AB1\***<sup>18</sup> está destinada al uso **Turístico** en categoría de **Complejo Turístico – Equipamiento Turístico Complementario (Recreativo)**. Para su regulación, se estará en lo dispuesto en las disposiciones normativas del PTOTT, en las NUOP del PGO y en cualquier normativa que le sea de aplicación, con las siguientes condiciones particulares:
  - a) Estará destinada a la actividad turística complementaria correspondiente a la categoría de uso recreativo de deporte, con uso principal de Campo de Golf.
  - b) El Campo de Golf será de 18 hoyos y su superficie no será inferior a 450.000 m²s.
  - c) Como usos compatibles podrán ubicarse otros usos deportivos establecidos en el artículo 4.2.2. 3-R d) del PTOTT (polideportivos, pistas especializadas, canchas deportivas, piscinas deportivas, clubes deportivos, gimnasios, etc.).
  - d) Se admitirán como usos secundarios y compatibles los establecidos en las NUOP del PGO.

4. En el campo de golf se admiten pequeñas construcciones auxiliares destinadas al propio uso principal de campo de golf.
5. Para el diseño del Campo de Golf se tendrá en cuenta la conservación e integración de las áreas de vegetación de interés (cardones, tabaibas y balos) y afloramientos rocosos más significativos, logrando superar el 80 % de la conservación de estas zonas en el diseño del ámbito. Conforme marca la normativa vigente, los ejemplares de especies autóctonas (tabaibas y cardones particularmente) se deberán trasplantar, en el caso de que no puedan mantenerse en su lugar original.
6. Si fruto de los movimientos de tierras hubiera excedentes de piedras de interés constructivo, se reutilizará como material para ejecutar, en el Campo de Golf, para lo siguiente:
  - La subbase granular de los caminos del campo.
  - El drenaje de los tees, greens y búnkers.
  - El relleno granular de las zanjas del drenaje del campo.
  - El trasdós de los muros a ejecutar.
7. En el Campo de Golf se prohibirá utilizar especies potencialmente invasoras para evitar su introducción en el Barranco de Erques y la alteración de su composición florística. Todas las especies a utilizar serán vegetación potencial de la zona. En ningún caso se podrán utilizar endemismos de otras islas ni de otros puntos de la isla, en particular aquellas especies que presentan un mayor problema de hibridación, como son las de los géneros *Argyranthemum*, *Sonchus*, *Limonium*, o *Aeonium*.
8. La tipología asignada es la de **Abierta en Bloque (AB1\*)**, con los siguientes parámetros específicos y condiciones particulares:

**Abierta en Bloque (AB1\*)**

|                           |   |
|---------------------------|---|
| Parcela mínima:           | Indivisible   |
| Ocupación máxima:         | 40%   |
| Índice de edificabilidad: | 0,0007 m²c/m²s                                      |
| Edificabilidad máxima:    | 351 m²c   |
| Altura máxima:            | 4,00 metros y 1 planta                              |
| Retranqueos:              | 5,00 m a vías o espacios públicos<br>3,00 m a resto |

<sup>18</sup> Designación correspondiente al apartado **6.1.7. CUADRO DE CARACTERÍSTICAS DE LA ORDENACIÓN** de la presente Memoria Justificativa de Ordenación y al plano **0.1 ÁMBITOS Y TIOLOGÍAS**.

**Art. 26. CONDICIONES PARTICULARES DEL USO RESIDENCIAL**

1. El uso residencial es el que tiene como fin proporcionar alojamiento permanente a las personas, en régimen de propiedad y/o alquiler, comprendiendo la actividad propia de vivienda y entendiendo ésta como el espacio edificado compuesto por estancias y dotado de los servicios suficientes para permitir la vida cotidiana de las personas que lo habiten, reuniendo los requisitos de habitabilidad, calidad y seguridad exigibles.
2. Deberá cumplir unos estándares de calidad edificatoria y del servicio ofrecido que garanticen el mínimo impacto medioambiental en términos de, al menos, ahorro de agua, contaminación acústica y lumínica y de gestión de residuos, y reunir las condiciones de densidad, equipamiento, infraestructuras y servicios establecidas reglamentariamente para configurar un modelo de excelencia y ecoeficiencia, así como para obtener certificaciones de calidad y gestión medioambiental turística y de máxima eficiencia energética.
3. Las parcelas designadas con las tipologías **CJ1A\***, **CJ1B\***, **CJ1C\***, **CJ1D\*** y **CJ1E\***<sup>19</sup> están destinadas al uso **Residencial** en la categoría de **Unifamiliar**. Para su regulación, se estará en lo dispuesto en las NUOP del PGO y en cualquier normativa que le sea de aplicación, con las siguientes condiciones particulares:
  - a) Para el cálculo del porcentaje máximo de plazas de cada vivienda se utilizará 3 plazas alojativas.
  - b) Se prohíben las viviendas acogidas a algún régimen de protección pública.
  - c) Se admitirán como usos secundarios y compatibles los establecidos en las NUOP del PGO.
  - d) 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.
4. La tipología asignada es la de **Ciudad Jardín Aislada Grado 1 (CJ1A\*, CJ1B\*, CJ1C\*, CJ1D\* y CJ1E)**, con los siguientes parámetros específicos:

**Ciudad Jardín Aislada Grado 1 (CJ1A\*, CJ1B\*, CJ1C\*, CJ1D\* y CJ1E\*)**

|  |   |
|--|---|
| Parcela mínima:                            | 500 m <sup>2</sup> s                                |
| Círculo mínimo inscribible:                | 20 m  |
| Frente mínimo:                             | 15 m  |
| Ocupación máxima:                          | 30%   |
| Índice de edificabilidad:                  | 0,35 m <sup>2</sup> c/m <sup>2</sup> s              |
| Altura máxima:                             | 7,00 metros y 2 plantas                             |
| Retranqueos:                               | 5,00 m a vías o espacios públicos<br>3,00 m a resto |
| Superficie edificable mínima por vivienda: | 150 m <sup>2</sup> c                                |

5. 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.
6. Para el cálculo del aprovechamiento urbanístico, le será de aplicación los coeficientes de uso y tipología de las NUOP del PGO.
  - b) Coeficiente de ponderación por Uso:
    1. Residencial: 1,00
  - c) Coeficiente de ponderación por tipología:
    1. CJ1\* (>0,25 m<sup>2</sup>c/m<sup>2</sup>s): 2,40
7. Los aparcamientos se establecen según la proporción de 3 plazas por vivienda, es decir, 99 plazas (33 viv. \* 3 plazas = 99 plazas). Podrán situarse dentro del edificio o en el espacio libre de parcela.
8. El proyecto técnico para la edificación deberá llevar anexo el proyecto de ajardinamiento de los espacios libres de la parcela. En él se detallarán el tratamiento del suelo, las especies a plantar y la cantidad, las medidas necesarias para su conservación y la infraestructura que para ello se dispone, así como el origen del agua a utilizar.

<sup>19</sup> Designación correspondiente al apartado **6.1.7. CUADRO DE CARACTERÍSTICAS DE LA ORDENACIÓN** de la presente Memoria Justificativa de Ordenación y al plano **O.1 ÁMBITOS Y TIOLOGÍAS**.

Art. 27. CONDICIONES PARTICULARES DEL USO EQUIPAMIENTO RECREATIVO CASA CLUB DE GOLF Y CAMPO DE PRÁCTICAS DE GOLF

- 1. Categoría comprensiva de los usos recreativos para la realización de actividades de ocio y esparcimiento, cuya implantación requiera construcciones, con sus correspondientes instalaciones, de uso abierto al público o de utilidad comunitaria o círculos indeterminados de personas, de titularidad privada.
- 2. Deberá cumplir unos estándares de calidad edificatoria y del servicio ofrecido que garanticen el mínimo impacto medioambiental en términos de, al menos, ahorro de agua, contaminación acústica y lumínica y de gestión de residuos, y reunir las condiciones de densidad, equipamiento, infraestructuras y servicios establecidas reglamentariamente para configurar un modelo de excelencia y ecoeficiencia, así como para obtener certificaciones de calidad y gestión medioambiental turística y de máxima eficiencia energética.
- 3. La parcela designada con la tipología **AB2\*<sup>20</sup>** está destinada al uso de **Equipamiento Recreativo**. Para su regulación, se estará en lo dispuesto en las NUOP del PGO y en cualquier normativa que le sea de aplicación, con las siguientes condiciones particulares:
  - d) Estará destinado al uso de **Equipamiento Recreativo de Casa Club de Golf y Campo de Prácticas de Golf**.
  - e) Se admitirán como usos secundarios y compatibles los establecidos en las NUOP del PGO.
- 4. La tipología asignada es la de **Abierta en Bloque (AB2\*)**, con los siguientes parámetros específicos:

Abierta en Bloque (AB2\*)

|                           |                                   |
|---------------------------|-----------------------------------|
| Parcela mínima:           | Indivisible                       |
| Ocupación máxima:         | 40%                               |
| Índice de edificabilidad: | 0,05 m²c/m²s                      |
| Altura máxima:            | 7,50 metros y 2 plantas           |
| Retranqueos:              | 5,00 m a vías o espacios públicos |

<sup>20</sup> Designación correspondiente al apartado **6.1.7. CUADRO DE CARACTERÍSTICAS DE LA ORDENACIÓN** de la presente Memoria Justificativa de Ordenación y al plano **O.1 ÁMBITOS Y TIOLOGÍAS**.

|  |                |
|--|----------------|
|  | 3,00 m a resto |
|--|----------------|

- 5. Para el cálculo del aprovechamiento urbanístico, le será de aplicación los coeficientes de uso y tipología de las NUOP del PGO.
  - a) Coeficiente de ponderación por Uso:
    - 1. Equipamiento privado: 0,50
  - b) Coeficiente de ponderación por tipología:
    - 1. AB2\*(>0,00 m²c/m²s): 4,80
- 6. El número de aparcamientos es de 125 plazas. Podrán situarse dentro del edificio o en el espacio libre de parcela. Dentro de las zonas destinadas a aparcamiento, se reservarán las plazas en beneficio de personas con movilidad reducida en los términos establecidos en la normativa sobre accesibilidad y supresión de barreras físicas y de la comunicación.

Art. 28. NORMAS PARTICULARES DEL USO EQUIPAMIENTO DEPORTIVO

- 1. Categoría comprensiva de los usos de índole colectiva o general, cuya implantación requiera construcciones, con sus correspondientes instalaciones, de uso abierto al público o de utilidad comunitaria o círculos indeterminados de personas, de titularidad privada.
- 2. Deberá cumplir unos estándares de calidad edificatoria y del servicio ofrecido que garanticen el mínimo impacto medioambiental en términos de, al menos, ahorro de agua, contaminación acústica y lumínica y de gestión de residuos, y reunir las condiciones de densidad, equipamiento, infraestructuras y servicios establecidas reglamentariamente para configurar un modelo de excelencia y ecoeficiencia, así como para obtener certificaciones de calidad y gestión medioambiental turística y de máxima eficiencia energética.
- 3. La parcela designada con la tipología **AB3\*** está destinada a **Equipamiento Deportivo**. Para su regulación, se estará en lo dispuesto en las NUOP del PGO y en cualquier normativa que le sea de aplicación, con las siguientes condiciones particulares:
  - a) Tendrá la categoría de Deportivo.
  - b) Se admitirán como usos secundarios y compatibles los establecidos en las NUOP del PGO.

4. La tipología asignada es la de **Abierta en Bloque (AB3\*)**, con los siguientes parámetros específicos:

**Abierta en Bloque (AB3\*)**

|                           |   |
|---------------------------|---|
| Parcela mínima:           | Indivisible   |
| Ocupación máxima:         | 40%   |
| Índice de edificabilidad: | 0,10 m²c/m²s  |
| Altura máxima:            | 4 metros y 1 planta                                 |
| Retranqueos:              | 5,00 m a vías o espacios públicos<br>3,00 m a resto |

5. Para el cálculo del aprovechamiento urbanístico, le será de aplicación los coeficientes de uso y tipología de las NUOP del PGO.
- a) Coeficiente de ponderación por Uso:
1. Equipamiento privado: 0,50
- b) Coeficiente de ponderación por tipología:
1. AB3\*(>0,00 m²c/m²s): 4,80
6. El número de aparcamientos es de 8 plazas. Podrán situarse dentro del edificio o en el espacio libre de parcela. Dentro de las zonas destinadas a aparcamiento, se reservarán las plazas en beneficio de personas con movilidad reducida en los términos establecidos en la normativa sobre accesibilidad y supresión de barreras físicas y de la comunicación.
7. La parcela deberá contener un 30 % de la superficie de la destinado a jardín, cumpliendo el artículo 4.5.3.4. de las NUOP del PGO<sup>21</sup>.

**Art. 29. CUADRO DE PARÁMETROS Y CONDICIONES ESPECÍFICAS**

1. Se incluye un cuadro de “Parámetros y condiciones específicas” del Sector Maguenes:

<sup>21</sup> Artículo 4.5.3.4. Ocupación máxima: Habrá de destinarse a jardín un mínimo del 30% de la superficie de la parcela.

## PARÁMETROS Y CONDICIONES ESPECÍFICAS

| Código  | Tipología                     | Parcela mínima |              | Ocupación | Retranqueos |             | Superficie Edificable |           | Altura |      | Usos Específicos  | Viv/Plazas | OBSERVACIONES   |
|---------|-------------------------------|----------------|--------------|-----------|-------------|-------------|-----------------------|-----------|--------|------|---|------------|---|
|         |                               | Sup<br>m²s     | Fachada<br>m | %         | Calle<br>m  | Lindes<br>m | m²c/m²s               | m²c       | m      | nº p |   | Nº         |   |
| CJ3A*   | Ciudad Jardín Agrupada (1)    | Indivisible    | -            | 40        | 3,00        | 3,00        | 0,70                  | 67.015    | 7,40   | 2    | Complejo Turístico (CT)<br>Hotel (2)  | 900        | - 615 aparcamientos<br>- Ambos usos serán gestionados de manera conjunta, bajo el principio de unidad de explotación. |
| AB1*    | Abierta                       | Indivisible    | -            | 40        | 5,00        | 3,00        | 0,0007                | 351       | 4,00   | 1    | Complejo Turístico (CT)<br>E. Turístico Complementario (Recreativo) Campo de Golf (3) | -          |   |
| CJ1A*   | Ciudad Jardín Aislada Grado 1 | 500            | 15           | 30        | 5,00        | 3,00        | 0,35                  | 1.531 (4) | 7,00   | 2    | Residencial Unifamiliar (RU)  | 18         | 18 aparcamientos (5)  |
| CJ1B*   | Ciudad Jardín Aislada Grado 1 | 500            | 15           | 30        | 5,00        | 3,00        | 0,35                  | 5.079 (4) | 7,00   | 2    | Residencial Unifamiliar (RU)  | 42         | 42 aparcamientos (5)  |
| CJ1C*   | Ciudad Jardín Aislada Grado 1 | 500            | 15           | 30        | 5,00        | 3,00        | 0,35                  | 1.739 (4) | 7,00   | 2    | Residencial Unifamiliar (RU)  | 12         | 12 aparcamientos (5)  |
| CJ1D*   | Ciudad Jardín Aislada Grado 1 | 500            | 15           | 30        | 5,00        | 3,00        | 0,35                  | 3.087 (4) | 7,00   | 2    | Residencial Unifamiliar (RU)  | 18         | 18 aparcamientos (5)  |
| CJ1E*   | Ciudad Jardín Aislada Grado 1 | 500            | 15           | 30        | 5,00        | 3,00        | 0,35                  | 1.565 (4) | 7,00   | 2    | Residencial Unifamiliar (RU)  | 9          | 9 aparcamientos (5)   |
| AB2*    | Abierta                       | Indivisible    | -            | 40        | 5,00        | 3,00        | 0,05                  | 1.878     | 7,50   | 2    | E. Recreativo (R-Pr)<br>Casa Club de Golf y Campo de Prácticas                        | -          | 125 aparcamientos   |
| AB3*    | Abierta                       | Indivisible    | -            | 40        | 5,00        | 3,00        | 0,10                  | 271       | 4,00   | 1    | E. Deportivo (EDp-Pr)   | -          | 8 aparcamientos   |
| IF1*    | Infraestructuras              | -              | -            | 100       | -           | -           | -                     | 100       | 4,00   | 1    | Infraestructura Hidráulica (IH)<br>Riego del Golf                                     | -          |   |
| IF2*    | Infraestructuras              | -              | -            | 100       | -           | -           | -                     | 100       | 4,00   | 1    | Infraestructura Hidráulica (IH)<br>Riego del Golf                                     | -          |   |
| IF3*    | Infraestructuras              | -              | -            | 100       | -           | -           | -                     | 100       | 4,00   | 1    | Infraestructura Hidráulica (IH)<br>Riego del Golf                                     | -          |   |
| IF4*    | Infraestructuras              | -              | -            | 100       | -           | -           | -                     | 100       | 4,00   | 1    | Infraestructura Hidráulica (IH)<br>Riego del Golf                                     | -          |   |
| IF6*    | Infraestructuras              | -              | -            | -         | -           | -           | -                     | -         | -      | -    | Infraestructura Hidráulica (IH)<br>Reserva de agua de riego (Lago)                    | -          |   |
| IF7*    | Infraestructuras              | -              | -            | 100       | -           | -           | -                     | 540       | 4,00   | 1    | Infraestructura de Saneamiento (IS)<br>Depuradora                                     | -          |   |
| IF8*    | Infraestructuras              | -              | -            | 100       | -           | -           | -                     | 800       | 4,00   | 1    | Infraestructura Otras (IO)<br>Mantenimiento de Golf                                   | -          |   |
| IF9*    | Infraestructuras              | -              | -            | 100       | -           | -           | -                     | 50        | 4,00   | 1    | Infraestructura Hidráulica (IH)<br>Riego de Zonas Verdes                              | -          | 1 aparcamiento  |
| IF10.1* | Infraestructuras              | -              | -            | 100       | -           | -           | -                     | 600       | 4,00   | 1    | Infraestructura Hidráulica (IH)<br>Abastecimiento                                     | -          | 2 aparcamientos   |
| IF10.2* | Infraestructuras              | -              | -            | 100       | -           | -           | -                     | 50        | 4,00   | 1    | Infraestructura Hidráulica (IH)<br>Riego de Zonas Verdes                              | -          |   |
| IF11*   | Infraestructuras              | -              | -            | 100       | -           | -           | -                     | 80        | 4,00   | 1    | Infraestructura de Energía (IE)<br>Estación Transformadora                            | -          |   |

|       |                                |   |   |     |   |   |   |    |      |   |  |   |                   |
|-------|--------------------------------|---|---|-----|---|---|---|----|------|---|--|---|-------------------|
| IF12* | Infraestructuras               | - | - | 100 | - | - | - | 80 | 4,00 | 1 | Infraestructura de Energía (IE)<br>Estación Transformadora | - | 2 aparcamientos   |
| IF13* | Infraestructuras               | - | - | 100 | - | - | - | 80 | 4,00 | 1 | Infraestructura de Energía (IE)<br>Estación Transformadora | - |                   |
| IF14* | Infraestructuras               | - | - | -   | - | - | - | -  | -    | - | Infraestructura de Residuos (IR)                           | - |                   |
| IF15* | Infraestructuras               | - | - | -   | - | - | - | -  | -    | - | Infraestructura de Residuos (IR)                           | - |                   |
| IF17* | Infraestructuras               | - | - | -   | - | - | - | -  | -    | - | Infraestructura de Aparcamientos (IA)                      | - | 55 aparcamientos  |
| IF16* | Infraestructuras               | - | - | -   | - | - | - | -  | -    | - | Infraestructura Viaria-Peatonal                            | - |                   |
| IF5*  | Infraestructuras               | - | - | -   | - | - | - | -  | -    | - | Infraestructura Viaria                                     | - | 229 aparcamientos |
| PU1*  | Parque Urbano                  | - | - | -   | - | - | - | -  | -    | - | Espacio Libre Público – Parque Urbano (PU1)                | - |                   |
| PU2*  | Parque Urbano                  | - | - | -   | - | - | - | -  | -    | - | Espacio Libre Público – Parque Urbano (PU2)                | - |                   |
| PU3*  | Parque Urbano                  | - | - | -   | - | - | - | -  | -    | - | Espacio Libre Público – Parque Urbano (PU3)                | - |                   |
| PZ*   | Plaza                          | - | - | -   | - | - | - | -  | -    | - | Espacio Libre Público – Plaza (PZ)                         | - |                   |
| AJ*   | Áreas Ajardinadas              | - | - | -   | - | - | - | -  | -    | - | Espacio Libre Público – Áreas Ajardinadas (AJ)             | - |                   |
| LP*   | Espacio Libre de<br>Protección | - | - | -   | - | - | - | -  | -    | - | Espacio Libre Público – Libre Protección (LP)              | - |                   |

OTRAS CONDICIONES:

|            |   |
|------------|---|
| <p>(1)</p> | <p>- La máxima longitud de fachada que puede alcanzar las agrupaciones será de 90 metros y el ancho máximo será de 15 metros.</p> <p>- 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 las 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 de 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.</p> <div data-bbox="338 499 1730 850"></div> <p>Escalonamiento de grupos de plantas y escalonamiento dentro de grupos de plantas</p> |
| <p>(2)</p> | <p>- Los establecimientos hoteleros serán de categoría mínima de 5 estrellas.</p>   |
| <p>(3)</p> | <p>- 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.</p>   |
| <p>(4)</p> | <p>La superficie edificable mínima por vivienda será de 150 m²c.</p>  |
| <p>(5)</p> | <p>Los aparcamientos se establecen según la proporción de 3 plazas por vivienda.</p>  |
|            | <p>MAGUENES</p>   |

|                 |                            |
|-----------------|----------------------------|
| <b>TÍTULO 6</b> | <b>MEDIDAS AMBIENTALES</b> |
|-----------------|----------------------------|

**Art. 30.- MEDIDAS PREVENTIVAS**

La medida preventiva de mayor valor que se puede adoptar desde la fase de preoperacional es la de respetar e integrar en el diseño de la urbanización y el campo de golf las áreas calificadas de interés por la existencia de rodales de vegetación natural en buen estado de conservación (tabaibal dulce con algunos ejemplares de cardones de porte medio-alto acompañado de un cortejo florístico constituido por tasaigos, cardoncillos, cornicales, mato de risco, etc.) asociadas a pequeños cauces, así como las estructuras geomorfológicas de interés (afloramientos rocosos de basalto) existentes en el Sector, y que en total ocupan una superficie de **74.432 m²**. De esta forma se logra un mayor grado de integración ambiental del proyecto, atribuyéndole de manera intrínseca valor añadido al Complejo Turístico.

En consecuencia, para evitar durante la fase de movimiento de tierras afectar a estas áreas de interés, con carácter previo al inicio de las obras, se acotarán y balizarán. Asimismo, se darán instrucciones por parte de la Dirección de Obra a los maquinistas para el estricto cumplimiento de esta medida.

Como segunda gran medida preventiva cabe citar la disposición de una franja de protección (LP) de **23.346 m²** en el límite Sur del Plan Parcial con la finalidad de preservar los recursos ambientales limítrofes que dispone la ZEC Barranco de Erques ante posibles impactos indirectos producto del desarrollo turístico previsto. Ello implica no intervenir en una franja de ancho variable de entre 10 y 50 metros en la zona limítrofe con esta ZEC.

Para lograr que la protección resulte efectiva, con carácter previo al inicio de las obras se acotará y balizará dicha franja de protección (LP), y se establecerá un control estricto por parte de la Dirección de Obra a efectos de evitar que éstas se realicen en las zonas limítrofes con este Barranco, de tal forma que no se produzca ninguna alteración sobre su vegetación o geomorfología. Tras la finalización de esta fase se deberá realizar una labor de limpieza de todo el material que pudiera haber caído en estas zonas.

Desde el punto de vista patrimonial y en virtud de lo dispuesto en el artículo 59 de la Ley 11/2019, de 25 de abril, de Patrimonio Cultural de Canarias, se deberán de adoptar las medidas

cautelares a efectos de evitar la destrucción o deterioro de los bienes integrantes del patrimonio histórico, incluso en aquellos casos en que, aún no estando formalmente declarados de interés cultural o inventariados, tales bienes contengan los valores propios del patrimonio histórico de Canarias que se especifican en el artículo 2 de la referida Ley.

Para ello, al tratarse de un recurso etnográfico y tradicional, se conservarán los muros presa de mampostería basáltica situados en la antigua charca del sector, dado su interés arquitectónico e histórico como estructura hidráulica construida en piedra seca.

Igualmente se contemplan desde la fase de diseño del Plan Parcial otras medidas tendentes a evitar la generación de impactos en consonancia con las determinaciones ambientales emanadas del PGO de Guía de Isora:

1. Utilización de **agua depurada para el riego del campo de golf** proveniente de la depuradora del Sector y del sistema de reutilización “Arona – Adeje – Santiago del Teide”, suministrándose ésta de la conducción de aguas residuales tratadas que discurre a lo largo de la carretera Insular TF-47, próxima al Sector.
2. Disposición de las **edificaciones de manera escalonada** formando bancales con muros de piedra reutilizada de los antiguos terrenos de cultivo y altura máxima de 2 plantas.
3. Con carácter previo a la fase de movimiento de tierras habrá que **recuperar, de conformidad con la normativa vigente, todos los ejemplares de las especies catalogadas** presentes en el ámbito. Dichos ejemplares se dispondrán en un vivero provisional situado en la futura zona de mantenimiento del golf al objeto de su reutilización en las labores de ajardinamiento posterior del propio Complejo Turístico, evitando de esta forma el incremento de los requerimientos de agua.
4. **Prohibición de usar especies potencialmente invasoras en los ajardinados** para evitar su introducción en el Barranco de Erques y la alteración de su composición florística. En ningún caso se podrán utilizar endemismos de otras islas ni de otros puntos de la isla, en particular aquellas especies que presentan un mayor problema de hibridación, como son las de los géneros *Argyranthemum*, *Sonchus*, *Limonium*, o *Aeonium* y, en todo caso, se prohibirá la utilización de especies catalogadas como exóticas invasoras de conformidad con lo dispuesto en el Real Decreto 6301/2013, de 2 de agosto, por el que se regula el Catálogo Español de Especies Exóticas Invasoras.
5. Las **especies a utilizar en el ajardinado** de la urbanización y el campo de golf deberán ser autóctonas propias de la zona. En caso de utilizar especies alóctonas, se seleccionarán

aquellas que tengan bajos requerimientos hídricos y que no sean susceptibles de hibridación con las especies autóctonas presentes. En concreto, para la selección de especies arbóreas y arbustivas, además de considerar prioritariamente las autóctonas, se abre la posibilidad de utilizar aquellas que han configurado históricamente los paisajes agrarios tradicionales del entorno.

6. Seguimiento de la **alteración en la composición florística** de los terrenos aledaños al Complejo Turístico para valorar el efecto del uso de agroquímicos sobre el espacio natural de acuerdo con lo estipulado en el artículo 48.12 del Plan Especial del Paisaje Protegido. Para ello, se deberá profundizar en la evaluación del posible efecto sobre la flora y la fauna del espacio natural de la percolación del agua de riego con fitosanitarios, procedente del campo de golf y zonas ajardinadas, incluyendo indicadores para detectar, en su caso, posibles afecciones al respecto.
7. Se extremará la atención en el manejo de los restos de poda, tratamiento del césped, etc., al objeto de prevenir afecciones sobre el espacio protegido.
8. **Retirada y reutilización de las piedras de mampostería basáltica** existentes en los muros de los bancales existentes para el revestimiento de muros y otros elementos constructivos del Complejo Turístico.
9. Con la finalidad de **minimizar la afección sobre la avifauna** por efecto de los deslumbramientos de la iluminación exterior, se dispondrán iluminarias de exterior de baja intensidad lumínica, analizándose paralelamente su ubicación de forma que molesten lo mínimo a las áreas naturales.
10. Las obras que se realicen más próximas al Barranco de Erques deberán de programarse **fuera de la época de cría de la avifauna local** (enero-junio) a efectos de evitar posibles afecciones, evitándose cualquier tipo de molestia o persecución sobre ellos durante toda la fase constructiva.
11. Durante la fase de construcción un especialista ornitólogo garantizará que las medidas preventivas sobre la avifauna se cumplan, disponiéndose cualquier otra nueva medida que se considere oportuna.
12. Además de contemplar entre las variables consideradas en la fase de selección de las alternativas de ordenación el grado de afección sobre la *Echium Triste*, a fin de que la elegida fuese la menos impactante sobre esta especie, y dado el hábito terófito de *Echium triste ssp. nivariense*, las medidas que tradicionalmente se abordarían en un caso como el presente no resultan adecuadas. Por ejemplo, el trasplante de ejemplares es poco efectivo,

ya que los individuos trasplantados van a morir al poco tiempo tras finalizar el ciclo vital, y sólo estaría recomendado en casos particulares que se comentarán más adelante. Por tanto, las medidas preventivas que se pueden proponer para evitar la pérdida de recursos bióticos y genéticos serían las siguientes:

- ❖ En la primavera inmediatamente anterior al comienzo de las obras se procederá a inspeccionar nuevamente la parcela con el fin de detectar los ejemplares de la especie que medran en la misma, haciendo especial incidencia en aquellos enclaves donde el taxón ha sido observado dentro del presente Documento Ambiental. Una vez detectados los individuos se procederá a la colecta de semillas de los mismos, tras producirse el proceso de fructificación y antes de que las diásporas sean dispersadas (normalmente junio). Dicho momento se reconoce fácilmente por que las semillas, todavía adheridas a la estructura floral ya seca, adquieren color negruzco.

Estas semillas serán guardadas en ambiente fresco (aprox. 18-20 °C), en botes totalmente estancos y en oscuridad. Dentro del bote, y sobre las semillas se dispondrá una capa de algodón y sobre esta una capa de silicagel. Siempre que el número de ejemplares observado sea superior a los 100 ejemplares, la colecta se abordará sobre una muestra sobre un mínimo de 100 individuos distribuidos estos de forma homogénea por el sector. En caso de observarse menos de 100 ejemplares fructificados la colecta se abordará para la totalidad de los ejemplares existentes.

- ❖ Una vez finalizadas las obras del Plan Parcial, las semillas serán restituidas a lugares apropiados para el desarrollo de la especie que pretendan ser objeto de labores de restauración, especialmente en los sectores limítrofes con el Paisaje Protegido del Barranco de Erques a regenerar. También podrán utilizarse semillas de la especie en aquellas áreas de interés que el Plan Parcial adscriba a los distintos espacios libres cuya finalidad sea su protección en el estado actual.

13. Se deberán disponer durante la fase de construcción **zonas para el almacenamiento de productos y sustancias peligrosas o tóxicas** lejos de posibles las líneas de escorrentía. Los contenedores de residuos deberán tener tapas cerradas y todos los materiales, especialmente los plásticos susceptibles de ser transportados por el viento hacia el cauce, serán debidamente recogidos y depositados en recipientes adecuados y cerrados.
14. **Traslado por gestor autorizado de los residuos resultantes** del desmantelamiento de los tramos de la carretera TF-465 que queden en desuso, estimados en las siguientes cantidades:

- Conglomerado asfáltico = 17.937,20 m².
- Cunetas de hormigón: 2.213,63 m².
- Bionda metálica: 1.059,35 metros lineales.

15. El proyecto de urbanización del Complejo Turístico estudiará la posibilidad de incorporar a la red de drenaje **depósitos decantadores separadores de hidrocarburos y un sistema cribado de sólidos** que permitan eliminar algunos de los elementos más dañinos para la calidad del agua y de riesgo para los organismos vivos. Igualmente, recogerá, al menos, las siguientes medidas concretas relacionadas con las aguas pluviales:

- a) Para la captación de aguas pluviales en la urbanización se utilizarán sumideros y cazoletas sifónicas, así como imbornales continuos dotados de rejilla desmontable para registro. Estos elementos evitarán la entrada de basuras en el interior de las canalizaciones de la red de pluviales y su consiguiente vertido al cauce natural. Para garantizar la efectividad de los elementos de captación, se deberá llevar un plan de mantenimiento que incluya su revisión y limpieza periódica.
- b) En las zonas en las que pueda haber vehículos con combustible (aparcamientos al exterior y zonas de carga y descarga de proveedores), se instalarán separadores de hidrocarburos de forma previa a la conexión de las redes de recogida de pluviales a los colectores generales del hotel.
- c) En los colectores que desaguan caudales a los cauces inventariados, se incluirán arquetas difusoras que además de reducir la capacidad erosiva del efluente, retienen los sedimentos y demás residuos sólidos transportados por el agua de lluvia.

16. Para facilitar la **movilidad sostenible** se proyectan paradas de transporte público próximas a las rotondas de acceso a los sectores de Abama y Maguenes (Rotonda 1 y 2), con la finalidad de que los clientes y trabajadores puedan llegar cómodamente a ambos sectores. Las paradas del transporte público colectivo están conectadas a las aceras que da acceso a las parcelas del sector y comunicadas a la Red Viaria-peatonal o Áreas Ajardinadas. La conexión desde la parada de guaguas, próxima a la rotonda 2, hasta el acceso del Hotel, será totalmente accesible, con una pendiente media del 6%.

17. Se incorporarán al Complejo Turístico aquellas soluciones tecnológicas disponibles que permitan el **máximo aprovechamiento posible de energías renovables** in situ, de forma que la huella ecológica medida en términos de emisiones de CO<sub>2</sub> directas sea la mínima posible.

20. Se proyecta una **red viaria-peatonal de 10.121 m²s** que conectará los Espacios Libres Públicos del Sector y las aceras de la red viaria rodada del ámbito, de tal manera que el

acceso a las parcelas del Sector, tanto públicas como privadas, está garantizado, permitiendo la continuidad de itinerarios entre los distintos usos.

Se diseñan cuatro tramos viarios peatonales localizados al Oeste, Norte y Este del sector, y lindan, en su lado Norte, con las Áreas Ajardinadas correspondientes a la franja de servidumbre de la nueva Carretera TF-465, resto de Áreas Ajardinadas y Equipamiento Turístico Complementario Campo de Golf; y, en sus lados Este y Oeste, con el límite del sector, alejándolos de los ámbitos mejor conservados.

18. **Contaminación acústica:** para evitar episodios de contaminación acústica superiores a los niveles máximos permitidos en la normativa vigente, se deberán adoptar las medidas pertinentes en el proyecto de construcción de forma que se cumpla con lo establecido en la normativa del Real Decreto 1367/2007, de 19 de octubre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido, en lo referente a zonificación acústica, objetivos de calidad y emisiones acústicas. De acuerdo con su artículo 13.1, en lo referente a zonificación acústica, objetivos de calidad y emisiones acústicas, a continuación se incluye la delimitación correspondiente a la zonificación acústica en la superficie del sector.

Siguiendo los criterios para determinar los principales usos asociados a áreas acústicas recogidos en el Anexo V de citado Real Decreto, la zonificación acústica del sector en cuestión se correspondería al tipo de área acústica d).- Actividades terciarias no incluidas en el epígrafe c), en las que se incluirán los espacios destinados preferentemente a actividades comerciales y de oficinas, tanto públicas como privadas, espacios destinados a la hostelería, alojamiento, restauración y otros, parques tecnológicos con exclusión de las actividades masivamente productivas, incluyendo las áreas de estacionamiento de automóviles que les son propias etc.

Los objetivos de calidad acústica para ruido aplicables de acuerdo al Real Decreto 1367/2007 se recogen en la siguiente tabla:

| Tipo de área acústica |  | Índices de ruido     |                      |                      |
|-----------------------|--|----------------------|----------------------|----------------------|
|                       |  | <i>L<sub>d</sub></i> | <i>L<sub>e</sub></i> | <i>L<sub>n</sub></i> |
| e                     | Sectores del territorio con predominio de suelo de uso sanitario, docente y cultural que requiera una especial protección contra la contaminación acústica | 60                   | 60                   | 50                   |
| a                     | Sectores del territorio con predominio de suelo de uso residencial.  | 65                   | 65                   | 55                   |
| d                     | Sectores del territorio con predominio de suelo de uso terciario distinto del contemplado en c).   | 70                   | 70                   | 65                   |
| c                     | Sectores del territorio con predominio de suelo de uso recreativo y de espectáculos.   | 73                   | 73                   | 63                   |
| b                     | Sectores del territorio con predominio de suelo de uso industrial  | 75                   | 75                   | 65                   |
| f                     | Sectores del territorio afectados a sistemas generales de infraestructuras de transporte, u otros equipamientos públicos que los reclamen. (1)             | Sin determinar       | Sin determinar       | Sin determinar       |

### Art. 31.- MEDIDAS CORRECTORAS

Aunque este Documento parte del principio que la mejor medida correctora es la que se aplica desde la fase de diseño del Plan, la realidad es que hay afecciones que aún previéndolas no se pueden evitar. Ante dicha situación, se adoptan las siguientes medidas correctoras:

1. Si fruto de los movimientos de tierras hubiera excedentes de piedras de interés constructivo, se reutilizará como material para ejecutar:
  - la subbase granular de los caminos del campo.
  - el drenaje de los tees, greens y búnkers.
  - el relleno granular de las zanjas del drenaje del campo.
  - el trasdós de los muros a ejecutar.
2. Seguimiento de la alteración en la composición florística de los terrenos aledaños al Complejo Turístico para valorar el efecto del uso de agroquímicos sobre el espacio natural de acuerdo con lo estipulado en el artículo 48.12 del Plan Especial del Paisaje Protegido.
3. Inclusión de pantallas sónicas en el tramo de la carretera TF-465 a su paso por el Plan Parcial a efectos de minimizar la afección acústica generada por el tránsito de vehículos por la misma. Las pantallas se dispondrán sobre 300 metros lineales aproximadamente.
4. Con la misma finalidad que las pantallas sónicas descritas en el apartado anterior, se dispondrá una pantalla vegetal en aquellos otros puntos donde la carretera TF-465 discurra cerca del Complejo al objeto de minimizar la afección acústica generada por el tráfico que transite por la misma. Para tal cometido, se habrán de seleccionar especies propias del piso bioclimático que garanticen cierto porte y bajos requerimientos hídricos. Especies tales como *Plocama pendula* (balo) o *Tamarix canariensis* (tarajal) cumplen para esta función.
5. Aplicación de tres riegos diarios a las pistas durante la fase de ejecución a efectos de minimizar las partículas en suspensión que se generarán producto de los movimientos de tierra, evitando de esta forma perjuicios a la flora y vegetación próxima.
6. Retirada previa y posterior acopio del horizonte edáfico superficial para su reutilización en las labores de restauración. Dado el tipo de suelos, el horizonte edáfico a recuperar lo constituye la capa más superficial del terreno, de no más de 15 cm, pero importante desde la óptica ambiental porque en ella están los propágulos y las semillas de las especies propias de la zona.

Las operaciones a realizar, en orden sucesivo, para la recuperación y conservación del suelo fértil serán las siguientes:

- Desbroce de matorrales y maleza que pudiera contener.
- Extracción de tierra vegetal.
- Acopio y conservación de la tierra a reemplazar.
- Extendido de la tierra vegetal.

### Art. 32.- MEDIDAS COMPENSATORIAS

#### 1. Sobre la ZEC Barranco de Erques

A pesar de la inexistencia de afecciones directas sobre la ZEC Barranco de Erques, en línea con la filosofía del proyecto, se dispone a modo de medida compensatoria la siguiente:

Regeneración ambiental de aquellas áreas insertas en el Espacio Libre de Protección que se encuentran deterioradas en la actualidad como consecuencia de la actividad antrópica pasada con la finalidad de restaurar las condiciones ecológicas y paisajísticas del terreno y favorecer la protección del suelo frente a procesos erosivos. Se trata de una superficie total de **9.289 m<sup>2</sup>** a limpiar de vertidos y revegetar con las especies propias de la zona. En particular, se priorizarán actuaciones encaminadas a la regeneración y el mantenimiento de los tabaibales dulces, cardonales, baleras y posibles poblaciones de *Echium triste nivariense*. Con esta medida se lograría que la totalidad de la franja libre de protección (**23.346 m<sup>2</sup>**) constituya ambientalmente una prolongación del Barranco de Erques en cuanto a valores naturales, sirviendo de esta forma de antesala para mostrar y divulgar los recursos ambientales de esta ZEC.

Con esta medida no sólo se ayuda a salvaguardar los significativos valores ambientales de esta franja, sino que se potencian e integran en la oferta paisajística del Complejo Turístico.

#### 2. Sobre los recursos patrimoniales

La Dirección General de Patrimonio Cultural del Gobierno de Canarias en su escrito de fecha 17 de abril de 2018 propone las siguientes intervenciones para compensar el impacto poco significativo que percibe pudiera acarrear el desarrollo del Plan Parcial:

- a) Que se lleve a cabo la documentación geométrica del panel 1 con técnica de fotogrametría digital.
- b) Que se realice una recuperación sistemática georreferenciada de las pocas evidencias arqueológicas que existen, y las que improbablemente se encuentren. Dicha

*recuperación deberá hacerse mediante el empleo de lo que en método arqueológico se denomina "Estación total" y, aunque parezca una medida objetivamente extrema consideramos se obtendrá una documentación rigurosa.*

- c) *Se deberán incorporar al proyecto los tres bienes de valor etnográfico, reflejos más significativos de la actividad agrícola que se llevó a cabo en el lugar y que aparecen en el informe que elaboró D. David Prieto Rodríguez, con los números de ficha ET-1 estanque, ET-2 Red de Atarjeas y ET-16 Casa.*

Con respecto a los puntos a) y b), el 20 de agosto de 2020, posterior al escrito citado, se ha recibido una notificación (Exp.: 9765) del Servicio Administrativo de Patrimonio Histórico del Área de Planificación del Territorio, Patrimonio Histórico y Turismo, 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."* Por tanto, en base a la conclusión de la citada notificación, al carecer de valor patrimonial, no se tomarán medidas compensatorias. El citado informe ha sido incluido en los anexos de este Plan Parcial.

Con respecto al punto c), a pesar de presentar los citados tres bienes de valor etnográfico un estado de conservación deficitario, se procederá a su conservación. No serán necesarias medidas compensatorias para estos tres bienes ya que el propio Plan Parcial los incorpora en la ordenación garantizando su protección y conservación.

### 3. Sobre el sector primario

Con el fin de compatibilizar los usos agrícola y turístico y beneficiar la actividad agrícola del municipio, se llevará a cabo lo siguiente:

- La gestión del establecimiento hotelero proyecta como pilar central de su impronta ambiental un modelo de abastecimiento sustentado en la producción ecológica local y el concepto KM 0, como fuente de suministro de buena parte de los inputs alimenticios

(frutas, verduras, huevos, etc.) a consumir en los restaurantes del propio complejo y en la Casa Club.

- Para completar este sistema cerrado de producción ecológica, se gestionarán debidamente los biorresiduos generados por el establecimiento a efectos de ofertárselo a los agricultores suministradores para su disposición como abono orgánico en sus fincas.

### Art. 33.- MEDIDAS DE SEGUIMIENTO

Programa de vigilancia ambiental en el que se describan las medidas previstas para el seguimiento: En referencia a este aspecto, el promotor deberá de elaborar un informe de seguimiento ambiental con carácter mensual de la situación del proyecto en fase de obra, donde se acredite la aplicación de cuantas medidas correctoras y minimizadoras se encuentren recogidas en el documento, redactado por un técnico competente en la materia (biólogo, geógrafo, ambientalista, etc.); y que podrá ser requerido a instancias del Ayuntamiento al objeto de verificar su cumplimiento durante la ejecución o a la finalización de las obras.

## 4. ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO

## ÍNDICE

1. PRESUPUESTO DE CADA UNO DE LOS CONCEPTOS
2. RESUMEN PRESUPUESTO DE OBRAS DE URBANIZACIÓN Y DEL PROYECTO DE EJECUCIÓN DE LA VARIANTE DE LA CARRETERA TF-465
3. CUMPLIMIENTO DEL ARTÍCULO 64 DEL REGLAMENTO DE PLANEAMIENTO DE CANARIAS

## 1. PRESUPUESTO DE CADA UNO DE LOS CONCEPTOS

A continuación, se detalla el Presupuesto Base Licitación (PBL) de cada uno de los conceptos de la tabla adjunta.

### 1.1.- COSTE DE LA VARIANTE DE LA CARRETERA TF-465

De acuerdo con el “Proyecto de Ejecución de Variante de Trazado de la Carretera TF-465 a su paso por el ámbito del Plan Parcial Maguenes”, con informe favorable por el Cabildo Insular de Tenerife, el presupuesto asciende a TRES MILLONES OCHOCIENTOS CUARENTA MIL SETECIENTOS CATORCE EUROS CON VEINTICINCO CÉNTIMOS DE EUROS (**3.840.714,25 €**).

### 1.2.- COSTE DE URBANIZACIÓN

El coste total de la urbanización asciende a QUINCE MILLONES SEISCIENTOS SETENTA Y TRES MIL TRESCIENTOS VEINTICINCO EUROS CON NOVENTA Y SEIS CÉNTIMOS DE EUROS (**15.673.325,96 €**), dividido en dos sub-apartados:

**2.1. Coste de la urbanización dentro del sector:** el presupuesto asciende a CATORCE MILLONES CIENTO QUINCE MIL DOSCIENTOS CUARENTA Y UN EUROS CON VEINTINUEVE CÉNTIMOS DE EUROS (**14.115.241,29 €**).

**2.2. Coste de las actuaciones externas:** el presupuesto asciende a UN MILLÓN QUINIENTOS CINCUENTA Y OCHO MIL OCHENTA Y CUATRO EUROS CON SESENTA Y SEIS CÉNTIMOS DE EUROS (**1.558.084,66 €**).

### 1.3.- COSTE DE GESTIÓN URBANÍSTICA

El coste de gestión del sector Maguenes asciende a la cantidad de SETECIENTOS OCHENTA Y TRES MIL SEISCIENTOS SESENTA Y SEIS EUROS CON TREINTA CÉNTIMOS DE EUROS (**783.666,30 €**).

### 1.4.- CESIÓN LUCRATIVA A FAVOR DEL AYUNTAMIENTO (ESTIMATIVO)

El aprovechamiento medio resultante del Plan Parcial Maguenes, calculado teniendo en cuenta los coeficientes establecidos en el Plan General de usos y tipologías, es de **0,18 Uda/m²s** y **145.269 Udas**, cifras inferiores a las establecidas por el Plan General.

Por tanto, se cederá al Ayuntamiento el 10 % del aprovechamiento del sector, según se determine en el Convenio Urbanístico de Gestión, materializándola en la superficie de suelo precisa, o bien, sustituyéndola por el abono en dinero de una cantidad que, en ningún caso, será inferior al valor de mercado. En este caso, quedará sustituida por el abono en dinero a razón de **200 €/Uda**, según valoraciones recientes efectuadas sobre sectores próximos al sector Maguenes, dando un total de DOS MILLONES NOVECIENTOS CINCO MIL TRESCIENTOS OCHENTA EUROS (**2.905.380 €**).

**Esta cuantificación económica tiene un carácter estimativo.**

### 1.5.- CAMPO DE GOLF

El coste de este apartado comprende actuaciones tales como: movimientos de tierras, muros, drenaje, caminos de boogies, riego, plantación y jardinería, etc. La cantidad asciende a UN MILLÓN DOSCIENTOS NUEVE MIL SEISCIENTOS TREINTA Y CINCO EUROS (**11.523.365,00 €**).

### 1.6.- VARIOS

El coste de este apartado comprende actuaciones tales como: pantallas vegetales y acústicas, restauración y tratamiento de Barranco, desvíos de tuberías de agua, etc. La cantidad asciende a UN MILLÓN SEISCIENTOS OCHENTA Y CINCO MIL OCHOCIENTOS CUARENTA Y NUEVE EUROS CON VEINTE CÉNTIMOS DE EUROS (**1.685.849,20 €**).

| Concepto                             |   | Unidades             |  | Precios        | Observaciones  | PEM             | PBL                |
|--------------------------------------|---|----------------------|--|----------------|--|-----------------|--------------------|
| 1. DESVÍO CARRETERA TF-465           |   |                      |  |                |  | 3.016.346,70 €  | 3.840.714,25 €     |
|                                      | Tronco y rotonda 1                                  |                      |  |                | S/ Proyecto Variante Trazado de Carretera TF-465 (Feb. 2015)   | 2.872.726,26 €  | 3.657.842,35 €     |
|                                      | Rotonda 2   |                      |  |                | S/ Proyecto Variante Trazado de Carretera TF-465 (Feb. 2015)   | 83.251,40 €     | 106.004,01 €       |
|                                      | Desvíos provisionales y S. y Salud                  |                      |  |                | S/ Proyecto Variante Trazado de Carretera TF-465 (Feb. 2015)   | 60.369,04 €     | 76.867,90 €        |
| 2.1 URBANIZACION                     |   |                      |  |                |  | 11.085.558,23 € | 14.115.241,29 €    |
|                                      | Formación de explanada (incluidas las demoliciones) |                      |  |                |  | 1.071.884,46 €  | 1.364.830,48 €     |
|                                      | Estructuras   |                      |  |                |  | 1.433.244,05 €  | 1.824.949,65 €     |
|                                      | Pavimentación                                       |                      |  |                |  | 1.698.564,43 €  | 2.162.782,09 €     |
|                                      | Canalizaciones                                      |                      |  |                |  | 2.448.059,37 €  | 3.117.114,00 €     |
|                                      | Infraestructuras Técnicas                           |                      |  |                |  | 2.908.854,70 €  | 3.703.844,69 €     |
|                                      | Señalización  |                      |  |                |  | 13.554,96 €     | 17.259,53 €        |
|                                      | Jardinería y varios                                 |                      |  |                |  | 572.388,74 €    | 728.822,58 €       |
|                                      | Proyecto Industrial                                 |                      |  |                |  | 788.551,95 €    | 1.004.063,20 €     |
|                                      | Gestión de residuos                                 |                      |  |                |  | 45.874,57 €     | 58.412,09 €        |
|                                      | Seguridad y salud                                   |                      |  |                |  | 104.581,00 €    | 133.162,99 €       |
| 2.2 ACTUACIONES EXTERNAS             |   |                      |  |                |  | 1.223.658,73 €  | 1.558.084,66 €     |
|                                      | Media Tensión                                       |                      |  |                |  | 332.531,34 €    | 423.412,16 €       |
|                                      | Abastecimiento                                      |                      |  |                |  | 155.106,64 €    | 197.497,28 €       |
|                                      | Reutilización (Riego)                               |                      |  |                |  | 146.653,50 €    | 186.733,90 €       |
|                                      | Saneamiento (Conexión Sistema Comarcal)             |                      |  |                |  | 589.367,25 €    | 750.441,32 €       |
| SUBTOTAL PUNTO 2                     |   |                      |  |                |  | 12.309.216,96 € | 15.673.325,96 €    |
| 3. COSTE DE GESTIÓN                  |   | (5% Sobre 2.1 y 2.2) |  |                |  | 615.460,85 €    | 783.666,30 €       |
| 4. MONETIZACIÓN DEL 10% AYUNTAMIENTO |   |                      |  | 200 €/UDA      | Según Plan Parcial, 10 % = 14.526,90 UDA                       | 2.905.380,00 €  | 2.905.380,00 € (*) |
| 5. CAMPO GOLF                        |   |                      |  |                |  | 9.050.000,00 €  | 11.523.365,00 €    |
|                                      | Movimiento tierras, muros y moldeo                  | 600.000 m2           |  | 6 €/m2         |  | 3.600.000,00 €  | 4.583.880,00 €     |
|                                      | Drenaje   | 1 ud.                |  | 1.050.000 €/ud |  | 1.050.000,00 €  | 1.336.965,00 €     |
|                                      | Caminos boogies                                     | 20.000 m2            |  | 40 €/m2        |  | 800.000,00 €    | 1.018.640,00 €     |
|                                      | Riego   | 1 ud.                |  | 1.200.000 €/ud |  | 1.200.000,00 €  | 1.527.960,00 €     |
|                                      | Plantación y Jardinería                             | 600.000 m2           |  | 4 €/m2         |  | 2.400.000,00 €  | 3.055.920,00 €     |
| 6. VARIOS                            |   |                      |  |                |  | 1.324.000,00 €  | 1.685.849,20 €     |
|                                      | Pantalla vegetal                                    | 2.300 ml.            |  | 100 €/ml       | En el lindero Norte del ámbito, próximo a la Carretera TF-465  | 230.000,00 €    | 292.859,00 €       |
|                                      | Pantalla Acústica                                   | 300 ml.              |  | 480 €/ml       | En zona próxima a hotel  | 144.000,00 €    | 183.355,20 €       |
|                                      | Restauración y tratamiento Bco.                     | 1 ud.                |  | 150.000 €/ud   | En zona próxima a hoyo 18                                      | 150.000,00 €    | 190.995,00 €       |
|                                      | Desvíos de Tuberías agua                            | 1 ud.                |  | 200.000 €/ud   | Tuberías que atraviesan el sector (FDC 500,galv.150,galv.100.) | 200.000,00 €    | 254.660,00 €       |
|                                      | Otros   | 1 ud.                |  | 600.000 €/ud   | Cerramientos finca, medidas ambientales, etc.                  | 600.000,00 €    | 763.980,00 €       |
| TOTAL                                |   |                      |  |                |  | 29.220.404,51 € | 36.412.300,71 €    |

(\*) A pesar de que está incluido en la columna de PBL, no se ha incluido ningún impuesto.

## 2. RESUMEN DE PRESUPUESTOS DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN Y EL PROYECTO DE EJECUCIÓN DE LA VARIANTE DE LA CARRETERA TF-465

A los efectos de que el estudio económico financiero cumpla formalmente con el contenido del artículo 64 del Reglamento de Planeamiento de Canarias (Decreto 181/2018), el cual complementamos con el artículo 63 del Reglamento de Planeamiento estatal, se incorporan **los documentos precisos para justificar el coste de las obras de urbanización** que pueden extraerse del anteproyecto de urbanización del sector y el proyecto de ejecución de la variante de la TF-465. Para ello, se adjuntan los siguientes documentos:

### A) Resumen del presupuesto del documento de Anteproyecto de Urbanización:

#### RESUMEN DE PRESUPUESTO BASE DE LICITACIÓN

ANTEPROYECTO DE URBANIZACIÓN DEL SECTOR TURISTICO MAGUENES.

| CAPITULO                             | RESUMEN                                       | EUROS         | %     |
|--------------------------------------|---|---------------|-------|
| C.01                                 | FASE 1.....                                   | 9.041.031,09  | 73,45 |
| -C.01.1                              | -FORMACIÓN DE EXPLANADA.....                  | 779.306,49    |       |
| -C.01.2                              | -ESTRUCTURAS.....                             | 1.102.927,58  |       |
| -C.01.3                              | -PAVIMENTACIÓN.....                           | 1.223.411,05  |       |
| -C.01.4                              | -CANALIZACIONES.....                          | 1.721.486,62  |       |
| -C.01.5                              | -INFRAESTRUCTURAS TÉCNICAS.....               | 2.908.854,70  |       |
| -C.01.6                              | -SEÑALIZACIÓN.....                            | 9.071,09      |       |
| -C.01.7                              | -JARDINERÍA Y VARIOS.....                     | 482.725,02    |       |
| -C.01.8                              | -PROYECTO INDUSTRIAL.....                     | 683.709,17    |       |
| -C.01.9                              | -GESTIÓN DE RESÍDUOS.....                     | 45.874,57     |       |
| -C.01.10                             | -SEGURIDAD Y SALUD.....                       | 83.664,80     |       |
| C.02                                 | FASE 2.....                                   | 360.844,26    | 2,93  |
| -C.02.1                              | -FORMACIÓN DE EXPLANADA.....                  | 14.937,36     |       |
| -C.02.2                              | -PAVIMENTACIÓN.....                           | 161.167,98    |       |
| -C.02.3                              | -CANALIZACIONES.....                          | 144.363,53    |       |
| -C.02.4                              | -SEÑALIZACIÓN.....                            | 1.372,27      |       |
| -C.02.5                              | -JARDINERÍA Y VARIOS.....                     | 7.563,38      |       |
| -C.02.6                              | -PROYECTO INDUSTRIAL.....                     | 26.210,69     |       |
| -C.02.7                              | -SEGURIDAD Y SALUD.....                       | 5.229,05      |       |
| C.03                                 | FASE 3.....                                   | 1.683.682,88  | 13,68 |
| -C.03.1                              | -FORMACIÓN DE EXPLANADA.....                  | 277.640,61    |       |
| -C.03.2                              | -ESTRUCTURAS.....                             | 330.316,47    |       |
| -C.03.3                              | -PAVIMENTACIÓN.....                           | 313.985,40    |       |
| -C.03.4                              | -CANALIZACIONES.....                          | 582.209,22    |       |
| -C.03.5                              | -SEÑALIZACIÓN.....                            | 3.111,60      |       |
| -C.03.6                              | -JARDINERÍA Y VARIOS.....                     | 82.100,34     |       |
| -C.03.7                              | -PROYECTO INDUSTRIAL.....                     | 78.632,09     |       |
| -C.03.8                              | -SEGURIDAD Y SALUD.....                       | 15.687,15     |       |
| C.04                                 | ACTUACIONES EXTERNAS.....                     | 1.223.658,73  | 9,94  |
| -C.04.1                              | -MEDIA TENSIÓN.....                           | 332.531,34    |       |
| -C.04.2                              | -ABASTECIMIENTO.....                          | 155.106,64    |       |
| -C.04.3                              | -REUTILIZACIÓN (RIEGO SECTOR).....            | 146.653,50    |       |
| -C.04.4                              | -SANEAMIENTO (CONEXIÓN SISTEMA COMARCAL)..... | 589.367,25    |       |
| TOTAL EJECUCIÓN MATERIAL.....        |   | 12.309.216,96 |       |
| 13,00% Gastos generales.....         |   | 1.600.198,20  |       |
| 6,00% Beneficio industrial.....      |   | 738.553,02    |       |
| SUMA DE G.G. y B.I.....              |   | 2.338.751,22  |       |
| 7,00% I.G.I.C.....                   |   | 1.025.357,77  |       |
| TOTAL PRESUPUESTO DE LICITACIÓN..... |   | 15.673.325,95 |       |
| TOTAL PRESUPUESTO GENERAL.....       |   | 15.673.325,95 |       |

Ascende el presupuesto general a la expresada cantidad de QUINCE MILLONES SEISCIENTOS SETENTA Y TRES MIL TRESCIENTOS VEINTICINCO EUROS con NOVENTA Y CINCO CÉNTIMOS

En Santa Cruz de Tenerife, OCTUBRE de 2019.



GIUR S.L.  
Fdo. JOAQUÍN SORIANO Y BENÍTEZ DE LUGO  
Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos.  
Col. 6.548

## B) Resumen del presupuesto de la Variante de la carretera TF-465:

## RESUMEN DE PRESUPUESTO BASE DE LICITACIÓN

VARIANTE TRAZADO CARRETERA TF-465

| CAPITULO                        | RESUMEN                                    | EUROS        | %     |
|---------------------------------|--|--------------|-------|
| C01                             | TRONCO Y ROTONDA 1.....                    | 2.872.726,26 | 95,24 |
| -C01.1                          | -DEMOLICIONES.....                         | 29.884,11    |       |
| -C01.2                          | -MOVIMIENTO DE TIERRAS.....                | 564.867,39   |       |
| -C01.3                          | -MUROS.....                                | 974.618,76   |       |
| -C01.4                          | -FIRMES Y PAVIMENTOS.....                  | 904.918,68   |       |
| -C01.5                          | -DRENAJE.....                              | 303.865,88   |       |
| -C01.6                          | -CANALIZACIONES.....                       | 17.252,61    |       |
| -C01.7                          | -SEÑALIZACIÓN, BALIZAMIENTO Y DEFENSA..... | 61.999,96    |       |
| -C01.8                          | -JARDINERÍA.....                           | 15.318,87    |       |
| C02                             | ROTONDA 2.....                             | 83.251,40    | 2,76  |
| -C02.1                          | -DEMOLICIONES.....                         | 3.533,59     |       |
| -C02.2                          | -MOVIMIENTO DE TIERRAS.....                | 3.419,06     |       |
| -C02.3                          | -FIRMES Y PAVIMENTOS.....                  | 34.144,75    |       |
| -C02.4                          | -DRENAJE.....                              | 18.047,38    |       |
| -C02.5                          | -CANALIZACIONES.....                       | 12.302,34    |       |
| -C02.6                          | -SEÑALIZACIÓN, BALIZAMIENTO Y DEFENSA..... | 2.700,66     |       |
| -C02.7                          | -JARDINERÍA.....                           | 9.103,62     |       |
| C03                             | DESVIOS PROVISIONALES DE TRAFICO.....      | 14.751,90    | 0,49  |
| C04                             | SEGURIDAD Y SALUD.....                     | 45.617,14    | 1,51  |
| TOTAL EJECUCIÓN MATERIAL        |  | 3.016.346,70 |       |
| 13,00% Gastos generales.....    |  | 392.125,07   |       |
| 6,00% Beneficio industrial..... |  | 180.980,80   |       |
| SUMA DE G.G. y B.I.             |  | 573.105,87   |       |
| 7,00% I.G.I.C.....              |  | 251.261,68   |       |
| TOTAL PRESUPUESTO DE LICITACIÓN |  | 3.840.714,25 |       |
| TOTAL PRESUPUESTO GENERAL       |  | 3.840.714,25 |       |

Asciende el presupuesto general a la expresada cantidad de TRES MILLONES OCHOCIENTOS CUARENTA MIL SETECIENTOS CATORCE EUROS con VEINTICINCO CÉNTIMOS

En Santa Cruz de Tenerife, FEBRERO de 2015.



GIUR S.L.  
Fdo. JOAQUÍN SORIANO Y BENÍTEZ DE LUGO  
Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos

## 3. CUMPLIMIENTO DEL ARTÍCULO 64 DEL REGLAMENTO DE PLANEAMIENTO DE CANARIAS

A los efectos de que el estudio económico financiero cumpla formalmente con el contenido del artículo 64 del Decreto 181/2018, de 26 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento de Canarias, se especifica lo siguiente:

## PREVISIONES DE CAPITAL PRECISO EXIGIDO PARA EL DESARROLLO DEL PLAN Y FUENTES DE FINANCIACIÓN DE LAS ACTUACIONES A DESARROLLAR

3.1. Introducción sobre las distintas alternativas o fuentes de financiación de las actuaciones a desarrollar y que en los apartados siguientes se aplican a cada fase del plan

Para el desarrollo del plan se contemplan las siguientes fuentes de financiación en un contexto normalizado:

- *Recursos propios (de la titular de los terrenos).* La Sociedad titular de los terrenos en cuestión, así como el grupo al que pertenece, cuenta con recursos líquidos así como otros activos inmobiliarios disponibles para la venta que podrán generar recursos líquidos adicionales, ambos suficientes para complementar al resto de fuentes de financiación del plan en la proporción y en la fase en que sean necesarios. Se calcula hasta una cantidad máxima de 30 millones de euros.
- *Recursos propios (incorporación de socios).* Se contempla la incorporación de socios, participando en la Sociedad titular de los terrenos en cuestión. Se calcula hasta una cantidad máxima de 70 millones de euros. Cantidad similar a la que comprometerá la titular en el plan si tenemos en cuenta que, además de los recursos propios citados en el apartado anterior, ya aporta adicionalmente los propios terrenos, sobre los que no recae a la fecha carga alguna.
- *Otros instrumentos de deuda y/o patrimonio.* Como complemento o alternativa se contempla, en caso necesario, otros instrumentos de financiación habituales en proyectos de estas dimensiones, aunque algo más compleja en su formalización, que están a medio camino en todos los sentidos entre los recursos propios y la financiación bancaria, como por ejemplo: deuda subordinada (como bien indica su nombre, subordinada en el orden de cobro de

las deudas), deuda convertible en acciones, o similares. Se calcula que esta vía de financiación será complementaria a la *incorporación de socios*, es decir, que entre ambas totalizarán hasta un máximo de 70 millones de euros.

- *Financiación bancaria.* Teniendo en cuenta los parámetros actuales y habituales de concesión de financiación para proyectos de este tipo, se contempla una financiación bancaria en los siguientes tramos e importes:
  - *Financiación hipotecaria sobre el terreno:* una financiación en torno al 40%, lo cual representará hasta un importe máximo de 15 millones de euros.
  - *Financiación hipotecaria sobre la construcción (por certificaciones):* una financiación en torno al 60%, lo cual representará hasta un importe máximo de 80 millones de euros.

Todo lo anterior totaliza la cantidad máxima de 195 millones de euros, que aporta un margen amplio ante cualquier eventualidad en el desarrollo del plan respecto al presupuesto total que más abajo se detalla.

### **3.2. Obras de Urbanización, Desvío Carretera TF-465, Actuaciones Externas, Gestión, Monetización, Campo de Golf y varios**

Presupuesto ya definido en el punto **1. PRESUPUESTO DE CADA UNO DE LOS CONCEPTOS** de este apartado.

En esta fase, se hará uso, principalmente, de *Recursos propios - de la titular de los terrenos - y financiación hipotecaria sobre el terreno*, citados en el apartado 3.1. anterior.

### **3.3. Obras de edificación. Hotel y Residencial**

El coste de ejecución del Hotel y del Residencial resulta de la siguiente manera:

#### **3.3.1. Coste de construcción del hotel**

El coste de este apartado comprende la construcción del Hotel que asciende a la cantidad de SETENTA MILLONES TREINTA Y SEIS MIL OCHOCIENTOS CINCUENTA Y SIETE EUROS (**70.036.857 €**).

En esta fase se hará uso, principalmente, de *recursos propios - incorporación de socios - (40%) y financiación hipotecaria sobre la construcción - por certificaciones – (60%)*.

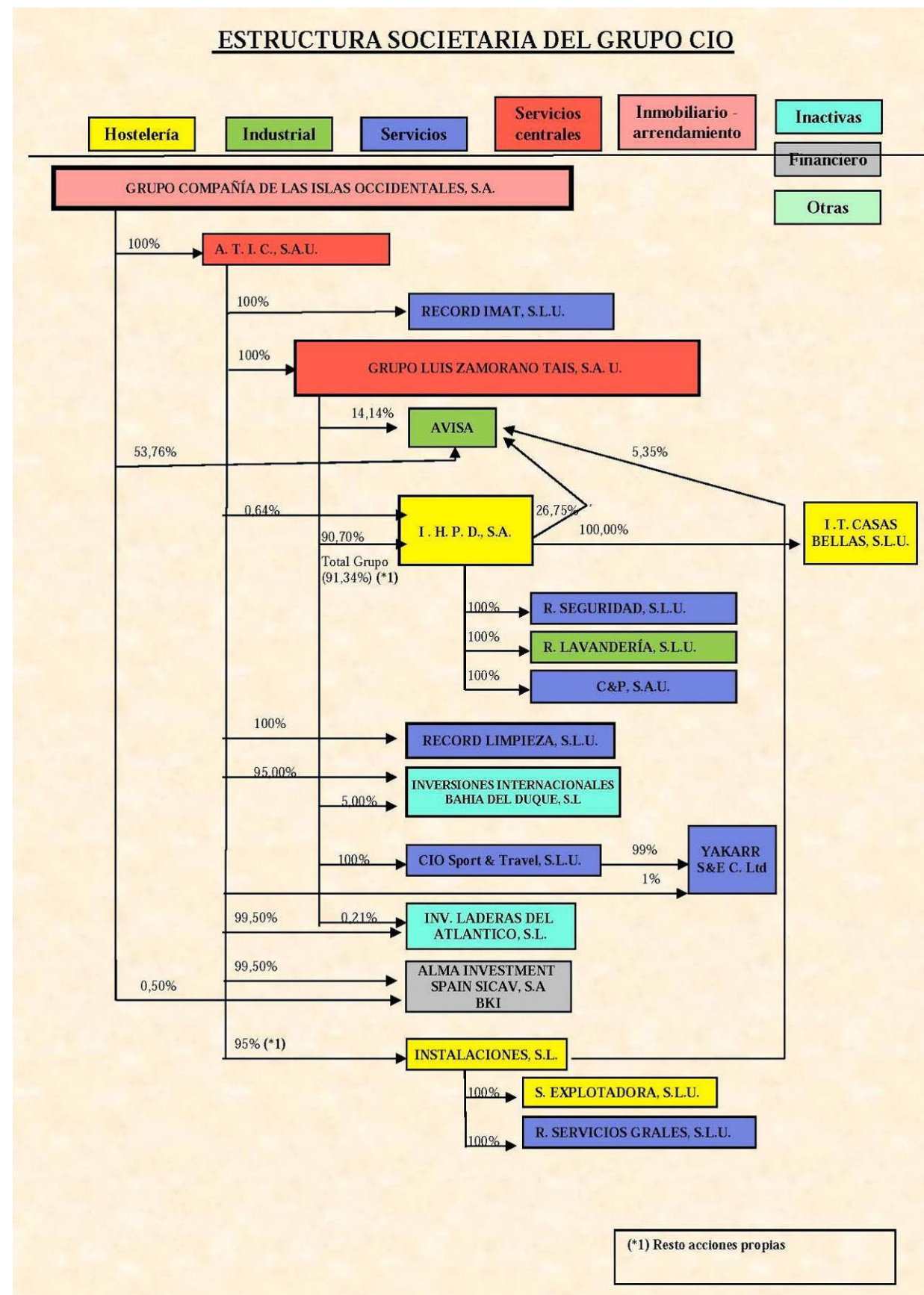
#### **3.3.2. Coste de construcción del Residencial**

El coste de este apartado comprende la construcción de los Residenciales que asciende a la cantidad de DIECINUEVE MILLONES DOSCIENTOS TREINTA Y OCHO MIL CON SIETE EUROS Y SETENTA Y SEIS CENTÉSIMAS DE EURO (**19.238.007,76 €**).

En esta fase se hará uso, principalmente, de *recursos propios - incorporación de socios - (40%) y financiación hipotecaria sobre la construcción - por certificaciones – (60%)*.

Con lo expuesto, los gastos de ejecución de la urbanización, desvío de la carretera TF-465, campo de golf, gestión urbanística, valoración del 10% del aprovechamiento urbanístico y el coste de construcción del Hotel y Residencial alcanza una cifra total de inversión de CIENTO TREINTA Y TRES MILLONES QUINIENTOS TREINTA Y CINCO MIL OCHOSCIENTOS OCHENTA Y UN EUROS Y VEINTE CENTÉSIMAS DE EURO (**133.535.881,20 €**).

En línea con lo anterior, para hacer frente al coste del desarrollo económico del Sector, la entidad mercantil “INVERSIONES TURISTICAS CASAS BELLAS, S.L.” cuenta con el apoyo económico del grupo mercantil al que pertenece históricamente, encabezado por la Sociedad **GRUPO COMPAÑÍA ISLAS OCCIDENTALES, S.A. (CIO)**, grupo empresarial familiar del que forma parte, con una dilatada experiencia en los sectores turístico, industrial e inmobiliario, y con más de 100 años de experiencia en el mercado canario (ver esquema societario a continuación):



El GRUPO COMPAÑÍA ISLAS OCCIDENTALES, S.A., (CIO) y SOCIEDADES DEPENDIENTES, entre las que se encuentra INVERSIONES TURÍSTICAS CASAS BELLAS, S.L., dispone de Cuentas Anuales Consolidadas del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2019 e Informe de Gestión Consolidado, junto con el Informe de Auditoría Independiente.

El GRUPO COMPAÑÍA ISLAS OCCIDENTALES, S.A., (CIO) opera, tras muchos años de experiencia, en la isla de Tenerife, 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, y que se han convertido en un referente de lujo, exclusividad y servicio de alta calidad en el mercado turístico internacional, con múltiples reconocimientos internacionales entre los que venimos a citar los más recientes (Premio a la Excelencia Turística, Premios de Turismo “Islas Canarias” 2016, septiembre 2016. Las Aguas, “Mejor Spa de España” - Condé Nast Traveler (España) mayo 2016. “Top Hotel Partner” - Schauinsland - Reisen, Diciembre 2015. Mención como “Mejor Hotel de Europa” entre los diez mejores establecimientos - Thomas Cook Northern Europe (Escandinavia) 2015. “Mejor Servicio 2016” - Conde Nast Johansens, noviembre 2015).

Además, el GRUPO COMPAÑÍA ISLAS OCCIDENTALES, S.A. (CIO) ha iniciado un programa de expansión internacional con la creación de la cadena hotelera de lujo, The Tais.

Con lo expuesto, queda puesto de manifiesto la capacidad y la solvencia económico-financiera de la entidad mercantil INVERSIONES TURÍSTICAS CASAS BELLAS, S.L., por su pertenencia al grupo empresarial, la capacidad organizativa y empresarial necesaria, y las fuentes de financiación previamente descritas, para acometer el completo desarrollo y ejecución del proyecto turístico Maguenes, de acuerdo con las determinaciones del Plan General de Ordenación Urbana de Guía de Isora, la propuesta del Plan Parcial Sector Maguenes y su Proyecto de Urbanización, en los términos de su aprobación definitiva.

## 5. PLAN DE ETAPAS

## ÍNDICE

1. PLAZOS DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN

2. PLAZOS DEL PLAN PARCIAL

## 1. PLAZOS DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN

El Sistema de Actuación que se fija en el Plan General de Ordenación para la gestión y ejecución efectiva del presente Plan Parcial, así como para la obtención y ejecución de sus Sistemas Generales adscritos, será concretado a través de la formulación de la correspondiente iniciativa.

Se establecen los siguientes plazos máximos para la realización de las actividades de gestión y ejecución, según lo establecido en la Ficha del Plan General de Ordenación correspondiente al sector Maguenes:

- *A partir de la publicación del Plan General de Ordenación (Adaptación a las Directrices de Ordenación y del Turismo), de Guía de Isora 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 de Ordenación.*
- *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.*

## 2. PLAZOS DEL PLAN PARCIAL

La entidad mercantil INVERSIONES TURÍSTICAS CASAS BELLAS, S.L. asume el compromiso de realizar y ultimar completamente las obras: desvío de la Carretera Insular TF-465; equipamiento turístico complementario recreativo de deporte (campo de golf); equipamiento recreativo casa club de golf y campo de prácticas de golf; urbanización (necesaria para el funcionamiento de esta etapa); espacios libres públicos de parques urbanos, áreas ajardinadas y de protección; infraestructuras; dentro del plazo de **tres años**, contados a partir de la aprobación definitiva del Plan Parcial, todo ello sin perjuicio de atender a prórroga oportuna, constituyendo una **1ª etapa** de desarrollo.

Dentro del **segundo año**, la entidad mercantil INVERSIONES TURÍSTICAS CASAS BELLAS, S.L. se compromete a realizar: el hotel, parte del residencial; urbanización (necesaria par el funcionamiento de esta etapa); y espacio libre público de plaza; constituyendo una **2ª etapa** de desarrollo, sin perjuicio de atender a la prórroga oportuna.

Dentro del **tercer año**, la entidad mercantil INVERSIONES TURÍSTICAS CASAS BELLAS, S.L. se compromete a realizar: resto de residencial; equipamiento Deportivo; y el resto de las obras de urbanización e infraestructuras del sector; constituyendo una **3ª etapa** de desarrollo, sin perjuicio de atender a la prórroga que se precise.

Los plazos señalados 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.

Será, en todo caso, de aplicación las determinaciones del artículo 4.5.4.4. del PTOTT y el artículo 2.1.9. de las Normas Urbanísticas de Ordenación Pormenorizada del PGO de Guía de Isora.

### 4.5.4.4.- Desarrollo del Planeamiento parcial

**1-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.**

En el “Plan de Etapas” del Plan Parcial, el Campo de Golf, instalación turística con entidad suficiente para justificar por sí sola la actuación, se desarrollará en la primera etapa. La urbanización y las infraestructuras de cada etapa serán las necesarias para el funcionamiento de lo construido en esa etapa. Así mismo, queda establecido que en cada etapa se materializarán las camas residenciales proporcionales a las camas turísticas que se ejecuten en la misma etapa.

Según el artículo 2.1.9. de las Normas Urbanísticas de Ordenación Pormenorizada del PGO de Guía de Isora:

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

**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.

A continuación se desglosan las actuaciones en función de las etapas planificadas cronológicamente:

**Primera Etapa: 1 – 3 año**

- 1) Desvío de la Carretera Insular TF- 465
- 2) Equipamiento Turístico Complementario (Recreativo) de Deporte: Campo de Golf (CT)
- 3) Equipamiento Recreativo Privado (Casa Club de Golf y Campo de Prácticas de Golf) (R-Pr)
- 4) Parte de la urbanización que dé acceso a lo establecido en esta etapa
- 5) Espacios Libres Públicos – Parques Urbanos (PU)
- 6) Espacios Libres Públicos - Áreas Ajardinadas (AJ)
- 7) Espacios Libres Públicos de Protección (LP)
- 8) Infraestructuras (IF) (necesarias para el funcionamiento de lo construido en esta etapa)

**Segunda Etapa: 2 – 4 año**

- 9) Hotel 5\* (CT)
- 10) Residencial (RU)
- 11) Parte de la urbanización que dé acceso a lo establecido en esta etapa
- 12) Espacios Libres Públicos – Plaza (PZ)

**Tercera Etapa: 3 – 4 año**

- 13) Resto de Residencial (RU)
- 14) Equipamiento – Deportivo (EDp-Pr)
- 15) Parte de la urbanización que dé acceso a lo establecido en esta etapa
- 16) Resto de Infraestructuras (IF)

El plano **O.3 PLAN DE ETAPAS** se incluye en el apartado **2. PLANOS DE ORDENACIÓN** del presente **TOMO II: DOCUMENTO DE ORDENACIÓN**, donde se indican las etapas establecidas en la planificación del Plan Parcial Maguenes.

## 6. INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

## ÍNDICE

1. JUSTIFICACIÓN
2. IMPACTO DE LAS ACTUACIONES DE SISTEMAS TERRITORIALES EN LAS HACIENDAS PÚBLICAS
  - 2.1. ANTECEDENTES
  - 2.2. ADMINISTRACIONES AFECTADAS
  - 2.3. INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS PÚBLICOS RESULTANTES DE LA ACTUACIÓN
    - 2.3.1. Infraestructuras y redes de servicios de la urbanización
    - 2.3.2. Servicios públicos necesarios para la puesta en funcionamiento de la urbanización del sector
  - 2.4. COMPETENCIAS DE GESTIÓN
  - 2.5. COSTES DE CONSERVACIÓN Y MANTENIMIENTO DE LA URBANIZACIÓN
3. RELACIÓN DE INGRESOS PARA LA HACIENDA MUNICIPAL QUE DEVIENEN COMO CONSECUENCIA DE LA IMPLANTACIÓN DE LA ACTUACIÓN
4. CONCLUSIÓN: ANÁLISIS DEL IMPACTO ECONÓMICO DE LA ACTUACIÓN EN LA HACIENDA PÚBLICA
5. SUFICIENCIA Y ADECUACIÓN DEL SUELO A USOS PRODUCTIVOS

## 1. JUSTIFICACIÓN

La necesidad de redactar el presente Informe de Sostenibilidad Económica viene determinado por la exigencia contenida en el artículo 22, apartado 4, del Texto Refundido de la Ley estatal del Suelo y Rehabilitación Urbana, aprobado por Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, y el artículo 65 del Reglamento de Planeamiento de Canarias, aprobado mediante Decreto 181/2018, de 26 de diciembre, que establece, en relación a la evaluación y seguimiento de la sostenibilidad del desarrollo urbano, que la documentación de los instrumentos de ordenación debe incluir un informe o memoria de sostenibilidad económica, en el que se ponderará en particular el impacto de la actuación en las Haciendas Públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesario o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos.

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

### 2.1 ANTECEDENTES

En lo que respecta al impacto o repercusión de la actuación de sistemas territoriales, en este caso, el desarrollo del sector de suelo urbanizable sectorizado no ordenado de uso turístico Maguenes en el término municipal de Guía de Isora, en la Hacienda Pública de las Administraciones afectadas, la Ley determina que el documento de desarrollo urbanístico deberá examinar el equilibrio o compensación de la actuación urbanizadora bajo la perspectiva de las infraestructuras o de la prestación de los nuevos servicios; por ello, se pasa a continuación a analizar aquellas partes que se deben valorar para la elaboración del mismo.

### 2.2 ADMINISTRACIONES AFECTADAS

La Administración pública principal afectada por la actuación urbanizadora es el **Ayuntamiento de Guía de Isora**, si bien existen otras, que lo pudieran estar también, como son:

- **Servicio de Carreteras del Cabildo Insular de Tenerife**, a quien le corresponde el mantenimiento de la Carretera TF-465, la cual sufrirá una modificación de trazado como consecuencia de la ejecución del Plan Parcial<sup>22</sup>.

<sup>22</sup> El “Proyecto de Ejecución de variante de la carretera TF-465 a su paso por el ámbito del Plan Parcial Maguenes” redactado por el Ingeniero de Caminos Canales y Puertos D. Joaquín Soriano y Benítez de Lugo (CºNº 6.548) fue entregado en el Excmo. Cabildo Insular de Tenerife con fecha 14 de mayo de 2.014 y registro de entrada n 48.140.

Su nuevo trazado se adapta al perímetro norte del sector, tal y como señala el Plan Parcial *“La trama propuesta queda definida por un nuevo trazado de la carretera TF-465 en el sentido este-oeste, orientada hacia el norte y en el límite del sector, dejando la urbanización hacia el lado sur, buscando las mejores condiciones y un mejor desarrollo del campo de golf. Desde esta carretera se accede al interior de la urbanización por medio de dos rotondas (acceso este y acceso oeste) que facilitan el acceso y circulación de vehículos.”*

De acuerdo con el “Proyecto de Ejecución de Variante de Trazado de la Carretera TF-465 a su paso por el ámbito del Plan Parcial Maguenes”, con informe favorable por el Cabildo Insular de Tenerife, el presupuesto de ejecución asciende a TRES MILLONES OCHOCIENTOS CUARENTA MIL SETECIENTOS CATORCE EUROS CON VEINTICINCO CÉNTIMOS DE EUROS (**3.840.714,25 €**).

La ejecución de estas modificaciones correrá a cargo de INVERSIONES TURÍSTICAS CASAS BELLAS S.L., en calidad de promotor de la urbanización en su totalidad, no incurriendo el Cabildo Insular de Tenerife en gasto alguno por dicha actuación. Este se limitará, en virtud de las competencias que le otorga la titularidad de dicha carretera, a su conservación y mantenimiento desde el momento en el que la recepcione. Estas labores no sólo no deberían de incrementar la partida de gasto que dispone en la actualidad el Cabildo de Tenerife para dichas labores en la actual carretera TF-465, sino que probablemente disminuya el gasto de conservación al tratarse de una nueva infraestructura. Sin embargo, este extremo es de difícil cuantificación en este momento.

- **Consejo Insular de Aguas de Tenerife**, cuyas competencias, en este caso, básicamente de control de los cauces de titularidad pública que discurren por el sector, seguirán desarrollando sus competencias sin que ello conlleve un incremento de la partida de gasto destinada al personal que realiza dichas labores.
- **Gobierno de Canarias**, en su papel de organismo recaudador del Impuesto General Indirecto de Canarias (IGIC). Se trata éste de un tributo de naturaleza indirecta que grava las entregas de bienes (incluidas viviendas o locales comerciales) y prestaciones de servicios por empresarios y profesionales de manera habitual u ocasional, así como las importaciones de bienes realizadas en las Islas Canarias. El tipo impositivo general, a partir del 1 de enero de 2020, será del 7%, pudiendo tener otros tipos para algunos bienes y servicios.

- **Ministerio de Hacienda y Administraciones Públicas**, en la medida que tiene atribuidas las competencias en la gestión del impuesto sobre sociedades y sobre la renta de las personas físicas (IRPF).

## 2.3 INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS PÚBLICOS RESULTANTES DE LA ACTUACIÓN

Tratándose de una actuación de nueva urbanización, se dirige este Informe a analizar el impacto económico de las nuevas infraestructuras y servicios públicos que se implantarán en el sector y su mantenimiento.

### 2.3.1 INFRAESTRUCTURAS Y REDES DE SERVICIOS DE LA URBANIZACIÓN

Las infraestructuras y redes de servicios urbanos que se implantarán en el sector son las siguientes:

- Vías públicas rodadas y peatonales, incluyendo: la explanación, pavimentación y señalización de calzadas, aceras y carriles especiales; la construcción de las canalizaciones infraestructuras de los servicios urbanos; la plantación de arbolado y especies vegetales; la conexión con los sistemas generales o con la red municipal de vías públicas.
- Espacios libres públicos, en los que se incluirá la plantación del arbolado y especies vegetales, jardinería, tratamiento de espacios ajardinados y mobiliario urbano.
- Redes de servicios urbanos. El conjunto de la urbanización del sector estará dotada de las redes de servicio necesarias, que son las siguientes, todas ellas, incluyendo sus acometidas o enganches a las correspondientes redes generales:
  - Red de drenaje.
  - Red de abastecimiento de agua potable y contraincendios.
  - Red de riego.
  - Red de saneamiento de aguas residuales.
  - Red de media y baja tensión.
  - Red de alumbrado público.
  - Red de telecomunicaciones.

De acuerdo con lo señalado en el Anteproyecto de Urbanización del Sector Maguenes, el coste de urbanización del mismo asciende a QUINCE MILLONES CIENTO ONCE MIL CUARENTA Y UN EUROS CON VEINTISEIS CÉNTIMOS DE EUROS (**15.111.041,26 €**), importe íntegro que asumirá el promotor, no generando gasto alguno para la Hacienda municipal de Guía de Isora u otras administraciones públicas.

Los conceptos que engloba el capítulo de urbanización son los siguientes:

- a. Formación de explanada.
- b. Estructuras.
- c. Pavimentación.
- d. Canalizaciones.
- e. Infraestructuras técnicas.
- f. Señalización.
- g. Jardinería y varios.
- h. Proyecto industrial.
- i. Gestión de residuos.
- j. Seguridad y salud.

A todo lo anterior hay que añadir el coste de otras actuaciones tales como pantallas vegetales y acústicas, restauración y tratamiento del Barranco de Erques, desvíos de tuberías de agua, etc. La cantidad de inversión estimada que requieren todas estas actuaciones asciende a UN MILLÓN SEISCIENTOS OCHENTA Y CINCO MIL OCHOCIENTOS CUARENTA Y NUEVE EUROS CON VEINTE CÉNTIMOS DE EUROS (**1.685.849,20 €**), la cual costeará en su totalidad el promotor, no suponiendo ello gasto alguno para el Ayuntamiento de Guía de Isora u otras administraciones públicas.

### 2.3.2 SERVICIOS PÚBLICOS NECESARIOS PARA LA PUESTA EN FUNCIONAMIENTO DE LA URBANIZACIÓN DEL SECTOR

Los servicios necesarios para la puesta en funcionamiento del sector son limitados dada la naturaleza del Plan Parcial y su naturaleza. Consiguientemente se excluyen un innumerable número de los que pueden prestar las administraciones públicas locales habitualmente, tales como: servicios sociales, servicios de protección, servicios mortuorios, servicios de integración, etc.

Se indican, en la siguiente tabla, únicamente los servicios principales a prestar en el sector con independencia de quien sufrague su coste:

| SERVICIOS PÚBLICOS NECESARIOS PARA LA PUESTA EN FUNCIONAMIENTO DE LA URBANIZACIÓN DEL SECTOR |   |
|--|---|
| Concepto   | Tipo de Servicio                                |
| Servicios de suministro  | Energía eléctrica para servicios públicos       |
|  | Energía eléctrica para las parcelas privadas    |
|  | Agua potable para servicios públicos            |
|  | Agua potable para parcelas privadas             |
|  | Agua de riego para jardines públicos            |
|  | Agua de riego para parcelas privadas            |
|  | Telecomunicaciones                              |
| Servicios de mantenimiento y conservación de las infraestructuras, vías y espacios públicos  | Red de energía eléctrica (conductos y arquetas) |
|  | Red de energía eléctrica (E.T. y cables)        |
|  | Red de telecomunicaciones (cables)              |
|  | Red de telecomunicaciones (cables y arquetas)   |
|  | Red de abastecimiento de agua potable           |
|  | Red de abastecimiento de agua de riego          |
|  | Red de drenaje                                  |
|  | Red de evacuación de aguas residuales           |
|  | Red de alumbrado público                        |
|  | Viario rodado y peatonales                      |
|  | Parques y jardines                              |
|  | Mobiliario Urbano                               |
| Servicios de limpieza y recogida de basuras  | Limpieza de espacios y vías públicas            |
|  | Recogida de basuras                             |

2.4 COMPETENCIAS DE GESTIÓN

Una vez determinadas las infraestructuras y redes de servicios de la urbanización y los servicios públicos necesarios para su puesta en funcionamiento, se procede a indicar las competencias de gestión para cada uno de ellos, así como, sobre el suministro de los servicios correspondientes y sobre el mantenimiento y reposición de los elementos y redes de servicio de la urbanización.

| COMPETENCIAS DE GESTIÓN |   |  |                 |   |
|-------------------------|---|--|-----------------|---|
| Fase                    | Concepto                                    |  | Ente competente | Empresa concesionaria del servicio        |
| Ejecución               | Urbanización completa del sector            |  | PROMOTOR        | --  |
|                         | Puesta en funcionamiento de la urbanización |  |                 |   |
| Funcionamiento          | Servicios de suministro                     | Energía eléctrica para servicios públicos        | ENDESA          | --  |
|                         |   | Energía eléctrica para las parcelas privadas     |                 | --  |
|                         |   | Agua potable para servicios públicos             | AYUNTAMIENTO    | ENTEMANSER                                |
|                         |   | Agua potable para parcelas privadas              |                 |   |
|                         |   | Agua de riego para jardines públicos             |                 |   |
|                         |   | Agua de riego para parcelas privadas             |                 |   |
|                         |   | Telecomunicaciones                               | VARIAS          | --  |
|                         |   |  |                 |   |
|                         |   | Red de energía eléctrica (E.T. y cables)         | ENDESA          | --  |
|                         |   | Red de telecomunicaciones (cables)               | OPERADORAS      | OPERADORAS                                |
|                         |   | Red de telecomunicaciones (conductos y arquetas) | AYUNTAMIENTO    | --  |
|                         |   | Red de abastecimiento de agua potable            |                 | ENTEMANSER                                |
|                         |   | Red de abastecimiento de agua de riego           |                 | --  |
|                         |   | Red de drenaje                                   |                 | --  |
|                         |   | Red de evacuación de aguas residuales            |                 | --  |
|                         |   | Red de alumbrado público                         |                 | --  |
|                         |   | Viario rodado y peatonales                       |                 | --  |
|                         |   | Parques y jardines                               |                 | ZONA VERDE S.L.U.                         |
|                         |   | Mobiliario Urbano                                |                 | --  |
|                         |   |  |                 |   |
|                         | Servicios de limpieza y recogida de basuras | Limpieza de espacios y vías públicas             | AYUNTAMIENTO    | VALORIZA SERVICIOS MEDIO AMBIENTALES S.A. |
|                         |   | Basura   |                 |   |

2.5. COSTES DE CONSERVACIÓN Y MANTENIMIENTO DE LA URBANIZACIÓN

Con independencia de la atribución de competencias referida en el cuadro anterior, para este Plan Parcial regirán las siguientes condiciones en relación con los costes imputables a la conservación y mantenimiento de la urbanización de acuerdo con el Convenio a suscribir entre el promotor y el Ayuntamiento de Guía de Isora.

En virtud al mismo, se establece que los costes de conservación y mantenimiento de cada una de las fases de urbanización ejecutadas recaerán sobre el promotor hasta que se produzca su recepción parcial por el Ayuntamiento de Guía de Isora, en virtud de lo previsto en el artículo 266.2 y

267.4 de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias.

Igualmente, el promotor se obliga a prestar los servicios públicos que se relacionan a continuación, durante el plazo de 10 años a contar desde la fecha de la primera recepción parcial por el Ayuntamiento de las obras de urbanización correspondientes a la primera fase del plan de etapas, lo que requerirá la constitución de una Entidad Urbanística de Conservación:

1. La conservación y mantenimiento de los espacios libres públicos (parques urbanos, áreas ajardinadas y alcorques de viario interior de la urbanización) de uso y dominio público.
2. La prestación complementaria del servicio de limpieza de la urbanización, que no incluye recogida de basura, y sin perjuicio de que el Ayuntamiento realice el servicio de limpieza municipal en el sector, de conformidad con su competencia municipal.

Con la finalización del plazo de 10 años, el Ayuntamiento de Guía de Isora deberá asumir y prestar los servicios de conservación y mantenimiento de los espacios libres públicos descritos, y continuar con los servicios de limpieza de la urbanización anteriormente descritos, con todas las garantías y en pleno funcionamiento, de conformidad con las competencias municipales que la ley le atribuye, y sin perjuicio de las restantes competencias municipales que resulten sobre el sector Maguenes.

La conservación y mantenimiento de la Carretera TF-465 (antigua TF-6233), titularidad del Cabildo de Tenerife, queda al margen de la presente estipulación, la cual deberá ser conservada y mantenida por la citada administración insular desde su recepción.

**Infraestructuras Privadas.**

Por otra parte, la Entidad Urbanística de Conservación sufragará los costes por la prestación del servicio de depuración de aguas residuales, lo que trae consigo la obligación de la citada entidad de conservar y mantener la Infraestructura Técnica de carácter privativo; Depuradora localizada en la parcela IF7\*, mientras no se contemple otra alternativa por la que el Ayuntamiento pueda ejercitar sus competencias en evacuación y tratamiento de aguas residuales.

Las restantes infraestructuras privadas que tienen como finalidad el riego del campo de golf, y que comprende 5 depósitos localizados en las parcelas IF1\*, IF2\*, IF3\*, IF4\* y en el PU1\* (semienterrado), y un lago existente, localizada en la parcela IF6\*, deberán ser mantenidas y conservadas por el propietario del campo de golf al que sirven.

Por lo tanto, resaltar que INVERSIONES TURÍSTICAS CASAS BELLAS S.L. asume los costes de los servicios a los que se obliga de forma temporal (conservación y mantenimiento de los espacios libres públicos y prestación complementaria del servicio de limpieza de la urbanización), y los costes por la prestación del servicio de depuración de aguas residuales, lo que trae consigo la obligación de conservar y mantener la Infraestructura Técnica de carácter privativo; Depuradora localizada en la parcela IF7\*, mientras no se contemple otra alternativa por la que el Ayuntamiento pueda ejercitar sus competencias en evacuación y tratamiento de aguas residuales, con arreglo a su participación, a través de su incorporación obligatoria en la Entidad Urbanística de Conservación, no teniendo que imputar esta Corporación Local partidas presupuestarias nuevas en sus Capítulos de Gasto ante la puesta en funcionamiento de este Plan Parcial por dichos conceptos.

En este contexto, los costes de mantenimiento y conservación que asumirá el Ayuntamiento de Guía de Isora por un montante anual de **DOSCIENTOS SIETE MIL SEISCIENTOS EUROS (207.600 €)** se resumen a continuación:

|  |          |
|--|----------|
| · Red de alumbrado público                 | 73.440 € |
| · Red de drenaje                           | 48.000 € |
| · Viario rodado y peatonales               | 72.000 € |
| · Mobiliario urbano                        | 6.000 €  |
| · Energía eléctrica para alumbrado público | 8.160 €  |

Resaltar que la recogida de basura urbana generada por el Complejo Turístico no supondrá un coste directo para el Ayuntamiento de Guía de Isora, puesto que lo ejecutará la empresa concesionaria de

este servicio en el municipio, debiendo de satisfacer por tal hecho el sujeto pasivo<sup>23</sup> dicha tasa pública, de acuerdo a lo establecido en la vigente Ordenanza municipal reguladora de esta tasa.

Conforme a ella, la tarifa cuatrimestral que deberá de abonar la empresa explotadora del Hotel por cada plaza asciende a 11,82 €, equivalente a 35,46 €/año. Para un total de 999 plazas hoteleras el recibo anual de esta tasa ascenderá a 35.424,54 €. A ello hay que añadir las tasas a sufragar por las 33 viviendas residenciales, que a razón de 88,50 €/año/residencia, hace un total de 2.920,50 €.

En total, en concepto de abono de la tasa de recogida de basura urbana el Complejo Turístico ingresará al Ayuntamiento un total de 38.345,04 € anuales.

3. RELACIÓN DE INGRESOS PARA LA HACIENDA MUNICIPAL QUE DEVIENEN COMO CONSECUENCIA DE LA IMPLANTACIÓN DE LA ACTUACIÓN

En la tabla siguiente, se identifican los conceptos generadores de ingresos para la hacienda municipal en virtud de las competencias que ostenta y la ordenanza fiscal vigente.

| RELACIÓN DE INGRESOS PARA LA HACIENDA MUNICIPAL QUE DEVIENEN DE LA ACTUACIÓN |                             |           |   |
|--|-----------------------------|-----------|---|
| Tipo   | Etapas                      | Carácter  | Concepto  |
| Impuestos directos   | Ejecución de la edificación | Ocasional | Impuesto de construcción, instalaciones y obras   |
|  | Funcionamiento              | Periódico | Impuesto de actividades económicas (I.A.E.)   |
|  |                             |           | Impuesto sobre bienes inmuebles   |
|  |                             |           | Impuesto sobre vehículos de tracción mecánica   |
|  | Puntual                     |           | Impuesto sobre el incremento del valor de los terrenos de naturaleza urbana (antigua plusvalía) |
| Impuestos indirectos   | No se definen               |           |   |
| Tasas y otros ingresos   | Ejecución de la edificación | Ocasional | Tasa por licencias urbanísticas   |
|  |                             |           | Tasa por ocupación de terrenos públicos por obras   |
|  | Funcionamiento              | Periódico | Tasa por entrada de vehículos a través de espacios públicos carga y descarga mercancías VADOS   |

23 Son sujetos pasivos contribuyentes las personas físicas y jurídicas, y las entidades a que se refiere el artículo 33 de la Ley General Tributaria, que ocupen o utilicen las viviendas, locales, edificaciones y establecimientos ubicados en el término municipal de Guía de Isora, municipio donde se presta el servicio de recogida de basuras, ya sea a título de propietario, arrendatario, habitacionista o incluso precario.

| RELACIÓN DE INGRESOS PARA LA HACIENDA MUNICIPAL QUE DEVIENEN DE LA ACTUACIÓN |  |           |   |
|--|--|-----------|---|
| Tipo   | Etapas                                   | Carácter  | Concepto  |
|  |  |           | Tasa por suministro de agua potable   |
|  |  |           | Tasa por la recogida de basura y tratamiento de residuos sólidos                              |
|  |  | Ocasional | Tasa por licencias de apertura de establecimientos  |
|  |  |           | Tasa por ocupación de suelo, subsuelo y vuelo de vías públicas                                |
|  | Puntual                                  |           | Multas, recargos, apremio, intereses demora, etc.   |
| Ingresos patrimoniales   | Previo a la ejecución de la urbanización | Puntual   | Valor del 10% del aprovechamiento urbanístico del sector                                      |
|  |  | Puntual   | Valor de los terrenos cedidos al Ayuntamiento destinados a viarios y espacios libres públicos |

Del análisis de la relación de ingresos de la tabla anterior se observa la distinción entre los que se producen en la etapa de ejecución de la urbanización, en la de funcionamiento, los puntuales y los ocasionales.

1. Ingresos que se producen previos a la ejecución de la urbanización o de edificación:

Previo a la ejecución de la urbanización, se producen los actos de cesión al Ayuntamiento de los terrenos destinados a viarios y espacios libres públicos y del 10 % del valor del aprovechamiento urbanístico del sector.

El aprovechamiento medio resultante del Plan Parcial Maguenes, calculado teniendo en cuenta los coeficientes establecidos en el Plan General de usos y tipologías, es de **0,18 Uda/m²s** y **145.269 Udas**, cifras inferiores a las establecidas por el Plan General.

Se estima en concepto de cesión obligatoria y gratuita a favor del Ayuntamiento de Guía de Isora de la superficie de suelo que se precisa para la materialización del 10 por 100 del aprovechamiento urbanístico del sector, un total de **145.269 Udas**. Su equivalencia monetaria a razón de 200 €/Uda (según valoraciones recientes efectuadas en sectores próximos a Maguenes), supondría un ingreso total para las arcas del Ayuntamiento de Guía de Isora de DOS MILLONES NOVECIENTOS CINCO MIL TRESCIENTOS OCHENTA EUROS (**2.905.380 €**). Esta cuantificación económica tiene un carácter estimativo.

Así mismo, durante esta etapa se producirán ingresos ocasionales derivados de la aplicación del:

- a) Impuesto directo de construcción, instalaciones y obras (BOP N°169 de 31/12/2003).  
Se trata de un tributo indirecto cuyo hecho imponible está constituido por la realización de cualquier construcción, instalación u obra a la que se le exija la obtención de la correspondiente licencia de obras o urbanística. El importe se devenga cuando se inicien las construcciones, con independencia de que se haya obtenido o no la correspondiente licencia de obras o urbanística. La cuota de este Impuesto será el resultado de aplicar a la base imponible determinada por el coste de ejecución material efectivo de la construcción el tipo de gravamen del 3 %.
- b) Tasas por licencias urbanísticas y por ocupación de terrenos públicos por obras (BOP N° 169 de 31/12/2003), tanto sobre las obras de urbanización como sobre las de edificación en parcelas privadas. Con carácter general, el tipo de gravamen a aplicar sobre la base imponible es del 0,5 % para los usos de residencial, infraestructuras, etc. sobre el costo real y efectivo de la obra de construcción, y el 1 % para el uso turístico.

## 2. Ingresos que se producen durante la etapa de funcionamiento:

Durante la etapa de funcionamiento de la actuación, es decir, una vez en funcionamiento la urbanización y los edificios o establecimientos de las parcelas privadas, la hacienda municipal recaudará anualmente o de forma ocasional, por diversos conceptos que pueden agruparse de la forma siguiente:

- **De carácter anual**

- ✓ Impuesto sobre Bienes Inmuebles (BOP N° 169 de 5/12/2012):

El IBI constituye sin duda la principal fuente recaudatoria, teniendo periodicidad anual. El sujeto pasivo de dicho impuesto lo constituyen las personas físicas, jurídicas y entidades a las que se refiere el artículo 35.4 de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria, que ostenten la titularidad del derecho sobre los bienes inmuebles rústicos y urbanos, y sobre los inmuebles de características especiales que, en caso, sea constitutivo del hecho imponible de este impuesto.

A título indicativo, mencionar que las vigentes Ordenanzas Fiscales Reguladoras del IBI del Ayuntamiento de Guía de Isora (BOP 1 enero de 2013), establecen como tipo de gravamen aplicable a los bienes inmuebles de naturaleza urbana el 0,40% sobre el valor catastral, de conformidad con lo previsto en el artículo 72 del Real Decreto

Legislativo 2/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el Texto Refundido de las Haciendas Locales.

Considerando que la base imponible de este impuesto la constituye el valor catastral de los bienes inmuebles, resulta imposible en este momento cuantificar con exactitud la magnitud de este impacto económico positivo para las arcas municipales y equivalente a la cuantía de la carga fiscal a soportar por los nuevos propietarios de los inmuebles resultantes, dado que el objeto fiscal que se pretende valorar aún no se ha edificado, por lo que no obran los datos exactos en el Catastro Inmobiliario.

A pesar de ello, y a efectos de tener un valor estimado del IBI, se ha consultado con el Ayuntamiento de Guía de Isora la información disponible sobre valoraciones de suelo y construcciones aplicadas para establecer la cuota de este impuesto sobre inmuebles radicados en el municipio de similares características.

La información resultante es la siguiente:

a) Complejo turístico:

Valor suelo (646,55 €/m²)

Valor superficie construida (710 €/m²)

b) Equipamiento:

Valor suelo (295,30 €/m²)

Valor superficie construida (589,57 €/m²)

c) Residencial:

Valor suelo (72,13 €/m²)

Valor superficie construida (650 €/m²)

El cálculo de las cuotas aproximadas del Impuesto de Bienes Inmuebles para cada una de las parcelas o grupos de parcelas, a las que le son de aplicación el citado impuesto, es el siguiente:

| CÁLCULO DEL IMPORTE DE LAS CUOTAS DEL IMPUESTO DE BIENES INMUEBLES |                   |                       |                                 |  |                     |                           |                |                      |            |
|--|-------------------|-----------------------|---------------------------------|--|---------------------|---------------------------|----------------|----------------------|------------|
| USO  | SUP. PARCELA (m2) | SUP. CONSTRUIDA (m3c) | Valor catastral                 |  |                     |                           |                | TIPO GRAVAMEN (0,4%) | CUOTA (€)  |
|  |                   |                       | VALOR UNITARIO DE SUELO (€/m2s) | VALOR UNITARIO DE CONSTRUCCIÓN (€/m2c) | VALOR DEL SUELO (€) | VALOR DE CONSTRUCCIÓN (€) | TOTAL (€)      |                      |            |
| Complejo Turístico<br>Hotel 5*                                     | 95.736            | 67.015                | 646,55                          | 710,00                                 | 61.898.110,8        | 47.580.650                | 109.478.760,8  | 0,004                | 437.915,04 |
| Equipamiento<br>Recreativo deporte                                 | 500.928           | 351                   | 295,30                          | 589,57                                 | 147.924.038,4       | 206.939,07                | 148.130.977,47 |                      | 592.523,91 |
| Equipamiento<br>Casa Club  | 40.276            | 2.148                 | 295,30                          | 589,57                                 | 11.893.502,8        | 1.266.396,36              | 13.159.396,16  |                      | 52.639,59  |
| Residencial  | 37.144            | 13.000                | 72,13                           | 650,00                                 | 2.679.196,72        | 8.450.000                 | 11.129.196,72  |                      | 44.516,78  |
| TOTAL  |                   |                       |                                 |  |                     |                           |                | 1.127.595,32         |            |

✓ Impuesto de actividades económicas (IAE).

El impuesto de actividades económicas se aplica en virtud del Real Decreto Legislativo 1175/1990, de 28 de septiembre, por el que se aprueban las tarifas y la instrucción del Impuesto sobre Actividades Económicas, de aplicación estatal, en el que se establecen las tarifas mínimas a aplicar según los grupos de actividades establecidos, que para el Sector son las siguientes: el complejo turístico y el equipamiento recreativo.

| CUOTAS A APLICAR SEGÚN ACTIVIDAD CLASIFICADA |           |                |                 |
|--|-----------|----------------|-----------------|
| Uso  | Actividad | Grupo/Epígrafe | Tarifa mínima   |
| Complejo turístico                           | Hotel 5*  | 681            | 17,417331 €/hab |
| Equipamiento                                 | Casa Club | 942.2          | 274,325965 €    |

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 15.2 de la Ley Reguladora de Haciendas Locales, y en su uso de las facultades conferidas por los artículos 88 y 89 de la repetida Ley, en orden a la fijación del coeficiente de incremento sobre las cuotas mínimas del Impuesto, así como de índices de situación que ponderen la ubicación física de los distintos establecimientos dentro del término municipal, el Ayuntamiento de Guía de Isora estableció la Ordenanza de impuesto sobre actividades económicas (BOP 13/03/2002).

En su artículo 2 “Determinación de la cuota tributaria” determina que la cuota Tributaria del Impuesto sobre actividades económicas será la resultante de aplicar a las tarifas mínimas del Impuesto, el coeficiente de incremento, que lo cifra en 1,5 sobre las cuotas mínimas fijadas en las tarifas e índices de situación y el Índice de situación, que lo cifra en 1,0 en todo el término Municipal, a aplicar sobre las anteriores cuotas incrementadas.

Por lo tanto, el cálculo de la cuota tributaria del Impuesto de Actividades Económicas para cada una de las parcelas en las que se desarrollan actividades, a las que le son de aplicación el citado impuesto anualmente, se recoge en la siguiente tabla.

| CÁLCULO DEL IMPORTE TOTAL DE LAS CUOTAS DEL IAE |                                 |                |                   |           |          |                           |                      |
|---|---------------------------------|----------------|-------------------|-----------|----------|---------------------------|----------------------|
| Uso   | Actividad                       | Grupo/Epígrafe | Tarifa mínima (€) | Nº habit. | Base     | Coeficiente de incremento | Cuota tributaria (€) |
| Complejo turístico                              | Complejo turístico 5*           | 681            | 17,41733/hab      | 900       | 4.354,33 | 1,5                       | 23.513,39            |
| Equipamiento                                    | Casa Club                       | 942.2          | 274,325965        |           |          |                           | 411,67               |
| Equipamiento                                    | Equipamiento Recreativo Deporte | 942.2          | 274,325965        |           |          |                           | 411,67               |
| TOTAL   |                                 |                |                   |           |          |                           | 24.336,73            |

El total de los ingresos anuales para la Hacienda del Ayuntamiento de Guía de Isora, cuando el sector entre en pleno funcionamiento, que deviene del cobro de los impuestos de actividades económicas (IAE) y de bienes inmuebles (IBI) asciende a la

cantidad de **UN MILLÓN CIENTO CINCUENTA Y UN MIL NOVECIENTOS TREINTA Y DOS EUROS CON CINCO CÉNTIMOS (1.151.932,05 euros)**.

- **De carácter ocasional:**

Puntualmente se pueden generar ingresos para la Hacienda Municipal en concepto de cobro de licencias de apertura de establecimientos, o por ocupación de suelo, subsuelo y vuelo de las vías públicas. Los procedimientos y las cuotas tributarias correspondientes de cada uno de ellos se encuentran tasados en las vigentes ordenanzas fiscales del Ayuntamiento de Guía de Isora.

Así por ejemplo, destacamos por su cuantía la tarifa que deberá de abonar el Hotel en concepto de tasa por licencia de apertura, cuantificada al tratarse de una actividad clasificada en el 270% de la tarifa anual de su Impuesto sobre Actividades Económicas, de conformidad con lo dispuesto en la actual ordenanza reguladora de dicha tasa (BOP N°183 de 31/12/2012).

De forma puntual y en cualquier momento del desarrollo o funcionamiento del sector, se pueden producir otros ingresos para las arcas municipales en concepto de multas, recargos, apremio, intereses de demora, etc.

#### **4. CONCLUSIÓN: ANÁLISIS DEL IMPACTO ECONÓMICO DE LA ACTUACIÓN EN LA HACIENDA PÚBLICA**

Como queda reflejado en el análisis realizado, el Ayuntamiento de Guía de Isora se puede considerar como la administración pública directamente afectada en términos económicos debido a la implantación de la actuación. A las otras dos administraciones relacionadas al principio de este documento, tanto el Cabildo Insular de Tenerife (Servicio de Carreteras) como el Consejo Insular de Aguas, la ejecución del Plan Parcial Maguenes no les comportará la necesidad de dotar nuevas partidas económicas en su presupuesto anual para atender obligaciones devenidas del mismo.

Por su parte, el Gobierno de Canarias a través de su Agencia Tributaria percibirá en concepto de IGIC el **7 %** de la facturación global que se realice fruto de la actividad económica corriente que se realice en el Complejo Turístico. Considerando en el año 2024 una facturación media global del Complejo Turístico de **8M €**, la cuota tributaria de IGIC repercutido se estima en **560.000 €**.

Durante la etapa de ejecución de la urbanización, la hacienda municipal no se ve afectada por gasto alguno, recayendo todo sobre el promotor. Sin embargo, se verá beneficiada al obtener una serie de ingresos, mencionados en el apartado anterior, como es el acto de cesión por parte del promotor al Ayuntamiento del 10 % del valor del aprovechamiento urbanístico del sector (estimado en **2.9 M €**), así como ingresos ocasionales derivados de la aplicación del impuesto directo de construcción, instalaciones y obras y de las tasas correspondientes por licencias urbanísticas y por ocupación de terrenos públicos por obras, tanto sobre las obras de urbanización como sobre las de edificación en parcelas privadas.

Una vez puesta en funcionamiento la urbanización, el promotor asume los gastos de conservación y mantenimiento de cada una de las fases de la urbanización en los términos expuestos en el epígrafe 2.4, hasta su recepción parcial por el Ayuntamiento de Guía de Isora.

Este a su vez recaudará una serie de impuestos directos y tasas de carácter periódico de imposible estimación en estos momentos, como son los de actividades económicas (IAE), sobre bienes inmuebles (IBI), de vehículos de tracción mecánica, tasa por entrada de vehículos a través de espacios públicos, carga y descarga de mercancías, vados, etc.

Además, el Ayuntamiento también podrá recaudar de forma puntual por aplicación del Impuesto sobre el Incremento del Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana (antigua plusvalía) o por diversos conceptos como son: multas, recargos, apremio, intereses de demora, etc., o de forma ocasional, por aplicación de la tasa por licencias de apertura (establecimientos) y por la de ocupación de suelo, subsuelo y vuelo de las vías públicas.

En concepto de costes anuales de conservación y mantenimiento, se estima un gasto anual para el Ayuntamiento de Guía de Isora, tras los 10 primeros años, de **207.600 €** (referenciado a costes del año 2019), cifra que equivale al 7,15% de lo que ingresará en concepto del 10 % del valor previsto de aprovechamiento urbanístico del sector. O lo que es lo mismo, el coste en el que incurrirá el Ayuntamiento durante los primeros 14 años en concepto de conservación y mantenimiento se compensará con los aproximadamente **2.9M €** que ingresará por aprovechamiento urbanístico. Todos los demás ingresos que perciba fruto de la ejecución y desarrollo del Plan Parcial incrementarán los ingresos del Ayuntamiento, pudiéndolos derivar hacia las operaciones que considere más oportunas en función de sus competencias.

A continuación, y a modo de conclusión, se aporta una tabla resumen, que concreta la compensación existente entre los gastos e ingresos en la hacienda municipal una vez el Ayuntamiento recepcione la urbanización tras los primeros 10 años, de conformidad con lo dispuesto

en los artículos 266.2y 267.4 de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los espacios Naturales Protegidos de Canarias.

| COMPENSACIÓN DE GASTOS E INGRESOS EN LA HACIENDA MUNICIPAL                                  |   |  |
|---|---|--|
| Conceptos que comportan gastos  |   | Conceptos que comportan ingresos   |
| 1. Gastos por suministros - Ingresos por tasas por suministros                              |   |  |
| Servicios de suministro   | Agua potable para parcelas privadas   | Tasa por suministro de agua potable  |
| Servicios de mantenimiento y conservación de las infraestructuras, vías y espacios públicos | Red de abastecimiento de agua potable   |  |
| Servicios de limpieza y recogida de basuras   | Recogida de basuras   | Tasa por la recogida de basura y tratamiento de residuos sólidos                               |
| 2. Gastos por servicios - Ingresos por impuestos directos y tasas de carácter periódico     |   |  |
| Servicios de suministro   | Agua potable para servicios públicos  |  |
| Servicios de mantenimiento y conservación de las infraestructuras, vías y espacios públicos | Red de energía eléctrica (conductos y arquetas)   |  |
|   | Red de telecomunicaciones (conductos y arquetas)  |  |
|   | Red de abastecimiento de agua de riego  | Impuesto de actividades económicas   |
|   | Red de drenaje  | Impuesto sobre bienes inmuebles  |
|   | Red de evacuación de aguas residuales   | Impuesto de vehículos de tracción mecánica   |
|   | Red de alumbrado público  | Tasa por entrada de vehículos a través de espacios públicos carga y descarga mercancías. Vados |
|   | Viario rodado y peatonales  |  |
|   | Parques y jardines  |  |
|   | Mobiliario urbano   |  |
| Servicios de limpieza y recogida de basuras   | Limpieza de espacios y vías públicas  |  |
| 3. Gastos no determinables - Ingresos puntuales u ocasionales                               |   |  |
|   | Cesión del 10 % del aprovechamiento urbanístico del sector  |  |
|   | Tasa por licencia de apertura (establecimiento)   |  |
|   | Impuesto sobre el incremento del valor de los terrenos de naturaleza urbana (antigua plusvalía) (B.O.P. 31/12/2003) |  |
|   | Tasa por ocupación de suelo, subsuelo y vuelo de las vías públicas  |  |
|   | Multas, recargos, apremio, intereses de demora, etc.  |  |

Considerando los indicadores de liquidación presupuestaria del Ayuntamiento de Guía de Isora durante los últimos años que se reproducen en el siguiente cuadro, se puede afirmar que la ejecución del Plan Parcial Maguenes supondrá en términos económicos una inyección de liquidez directa tanto con carácter puntual como de forma periódica para las arcas municipales.

Si bien éstas se encuentran saneadas actualmente, sin duda constituirá una oportunidad para incrementar el capítulo anual de inversiones municipales que se traduce en un mayor gasto por habitante.

De todo lo expuesto, cabe concluir que el Ayuntamiento, principal administración pública afectada por la implantación de la actuación del desarrollo del sector de suelo urbanizable sectorizado no ordenado de uso turístico Maguenes, puede no sólo compensar los gastos por prestación de servicios que a futuro (una vez se recepcione el Plan Parcial en virtud de lo previsto en el artículo 266.2 y 267.4 de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias) devendrán de la misma, sino que percibirá significativos ingresos que podrá destinar a otros fines o servicios más generales, que ayuden a mejorar, en lo posible, la actividad municipal.

Indicadores generales de liquidación presupuestaria de las Entidades Locales de Canarias

|   | 2015         | 2014         | 2013         | 2012         |
|---|--------------|--------------|--------------|--------------|
| Superávit o déficit del presupuesto corriente |              |              |              |              |
| Guía de Isora                                 | 1.374.639,03 | 2.085.527,62 | 2.000.800,01 | 2.091.208,64 |
| Ingresos por habitante                        |              |              |              |              |
| Guía de Isora                                 | 1.078,39     | 917,57       | 840,24       | 914,58       |
| Gastos por habitante                          |              |              |              |              |
| Guía de Isora                                 | 1.010,91     | 813,61       | 742,81       | 812,01       |
| Ingresos fiscales por habitante               |              |              |              |              |
| Guía de Isora                                 | 538,89       | 439,95       | 407,37       | 397,35       |
| Carga financiera                              |              |              |              |              |
| Guía de Isora                                 | 2.522.261,39 | 1.284.236,76 | 1.222.511,51 | 1.262.956,32 |
| Porcentaje de carga financiera                |              |              |              |              |
| Guía de Isora                                 | 12,51        | 7,46         | 7,37         | 7,10         |
| Ahorro bruto                                  |              |              |              |              |
| Guía de Isora                                 | 5.745.011,73 | 3.625.938,45 | 3.419.351,89 | 3.413.291,77 |
| Ahorro neto                                   |              |              |              |              |
| Guía de Isora                                 | 3.279.321,68 | 2.428.717,34 | 2.276.307,01 | 2.280.400,49 |
| Porcentaje de ahorro bruto                    |              |              |              |              |
| Guía de Isora                                 | 28,48        | 21,05        | 20,62        | 19,20        |
| Porcentaje de ahorro neto                     |              |              |              |              |
| Guía de Isora                                 | 16,26        | 14,10        | 13,73        | 12,83        |
| Población                                     |              |              |              |              |
| Guía de Isora                                 | 20.373       | 20.061       | 20.537       | 20.387       |

Fuente: ISTAC

## 5. SUFICIENCIA Y ADECUACIÓN DEL SUELO A USOS PRODUCTIVOS

La suficiencia y adecuación del suelo a usos productivos lógicamente debe corresponder al planeamiento superior, que es el que ha designado esta parte del territorio municipal al uso productivo turístico, en este caso, el Plan Territorial Especial de Ordenación Turística de Canarias o, en su caso, el Plan General de Ordenación de Guía de Isora. Al sector le viene impuesto ya de ellos el uso global, sin margen alguno para poder modificarlo desde sí mismo.

En este sentido, consta la realización de esta justificación en el apartado 4 del Informe de Sostenibilidad Económica del Plan General.

## 7. ELEMENTOS PATRIMONIALES Y AMBIENTALES

## ÍNDICE

1. INVENTARIO PATRIMONIAL. Patrimonio Etnográfico

2. INVENTARIO PATRIMONIAL. Patrimonio Arqueológico

3. INVENTARIO DE ESPACIOS PROTEGIDOS

**1. INVENTARIO PATRIMONIAL. Patrimonio Etnográfico (se adjunta digitalmente)**

## INVENTARIO GENERAL

**Código Administrativo:**

**ID PLANO:**

**ET-1**

### PATRIMONIO ETNOGRÁFICO

#### LOCALIZACIÓN

|             |          |                  |               |                  |              |
|-------------|----------|------------------|---------------|------------------|--------------|
| <b>ISLA</b> | Tenerife | <b>MUNICIPIO</b> | Guía de Isora | <b>LOCALIDAD</b> | Los Maguenes |
|-------------|----------|------------------|---------------|------------------|--------------|

#### Situación:

**X:** 326130 / **Y:** 3116977/ **Altitud:** 375 msnm

#### CARACTERIZACIÓN

**CLASIFICACIÓN:** Presa

**CARÁCTER:** Económico-hidráulico de almacenamiento

#### DATOS PATRIMONIALES:

Estanque ubicado en el cauce de una pequeña red de drenaje tributaria del barranquillo de Chasogo, cuyas aguas se vierten en el Barranco de Erques.

Se trata de una robusta construcción de piedra seca organizada a partir de la superposición de tres cuerpos escalonados compuestos por grandes bloques regulares de basalto careado con mortero de cal y arena, y remozados con cemento en épocas posteriores. Pegado al cauce cuenta con una pequeña compuerta de apertura o desagüe para su limpieza. El último cuerpo del estanque se encuentra atravesado en su parte superior por una pista de tierra que comunicaba los cultivos ubicados a ambos lados del barranquillo. En esta parte, los muros laterales se encuentran confeccionados con lajas regulares de basalto con mortero de cal y cemento.

Esta pista también es utilizada por el trazado de algunas conducciones de agua (tuberías). El interior del estanque presenta una planta irregular, y conserva los restos del enlucido interior de cal para impermeabilizarlo.

#### CONTEXTO MATERIAL

#### FOTOGRAFÍA



#### Condiciones Patrimoniales

##### FRAGILIDAD:

**BAJA**

##### ESTADO DE CONSERVACIÓN GENERAL

Bueno (+50 %). Según reconocimiento visual del exterior.

##### INTERÉS CIENTÍFICO-PATRIMONIAL

Medio

##### NECESIDAD DE PROTECCIÓN

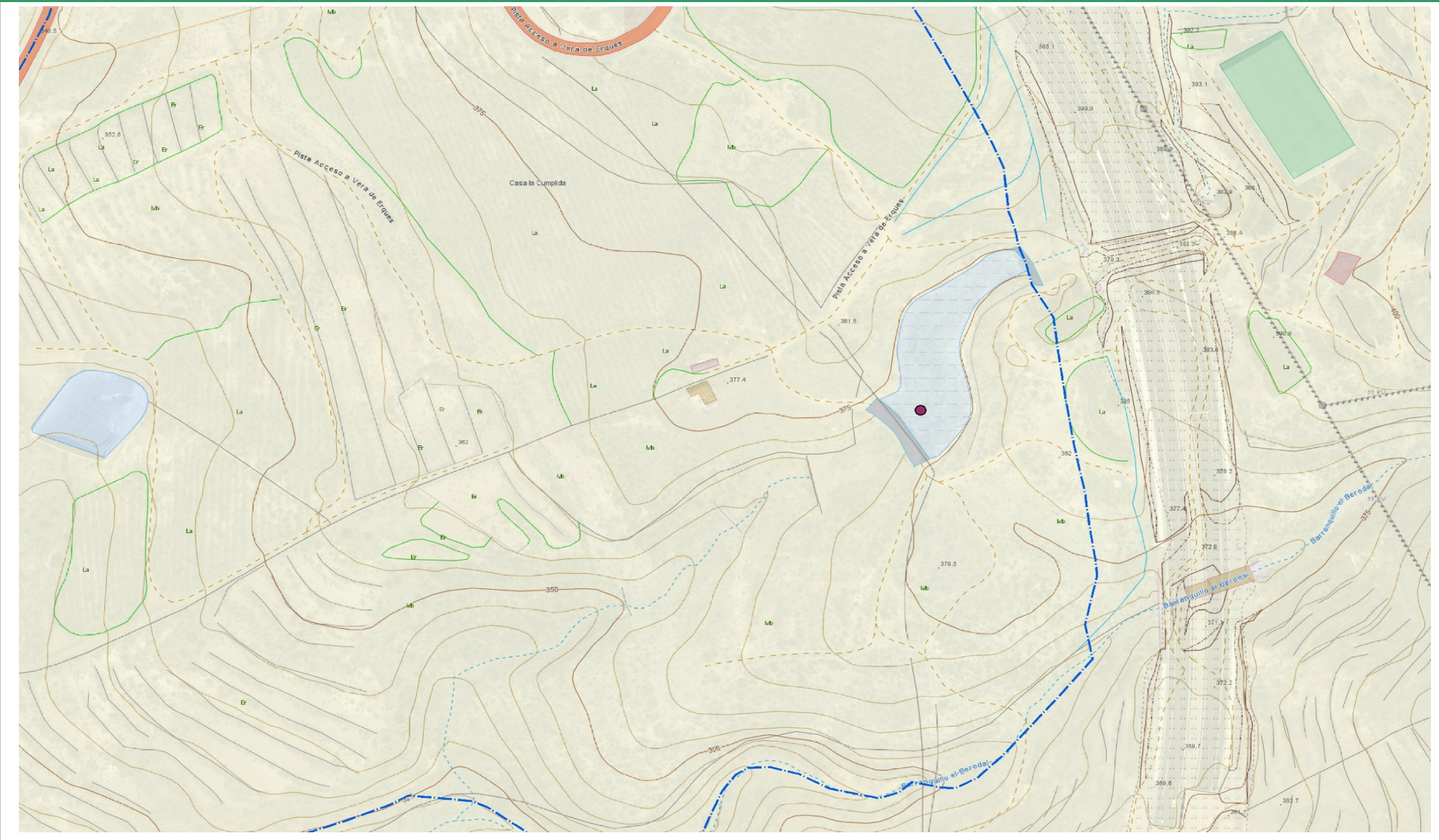
Media. Se articularán medidas para garantizar su protección mediante su inclusión en la ordenación del proyecto

| INVENTARIO GENERAL |  |           |      |
|--------------------|--|-----------|------|
|                    |  | ID PLANO: | ET-1 |

ID PLANO:

ET-1

## REPRESENTACIÓN CARTOGRÁFICA



## INVENTARIO GENERAL

**Código Administrativo:**

**ID PLANO:**

**ET-2**

### PATRIMONIO ETNOGRÁFICO

#### LOCALIZACIÓN

|             |          |                  |               |                  |              |
|-------------|----------|------------------|---------------|------------------|--------------|
| <b>ISLA</b> | Tenerife | <b>MUNICIPIO</b> | Guía de Isora | <b>LOCALIDAD</b> | Los Maguenes |
|-------------|----------|------------------|---------------|------------------|--------------|

#### Situación:

**X:** 326089 / **Y:** 3117031 / **Altitud:** 381 msnm

#### CARACTERIZACIÓN

**CLASIFICACIÓN:** Pesadora-tanquilla

**CARÁCTER:** Económico-hidráulico de distribución

#### DATOS PATRIMONIALES:

Se trata de una infraestructura hidráulica ubicada en un lateral de una pista de tierra, y compuesta por varios elementos destinados al control y distribución del agua para el riego. Situado en la parte más elevada del lomo para aprovechar la gravedad, la instalación posiblemente constituya el punto de partida de la red de riego de los bancales situados en a lo largo del lomo. Los canales o atarjeas están confeccionados con sillares de toba, mortero y cemento con enlucido interior, discurriendo en paralelo o cruzándose hacia diferentes direcciones en el lomo. La instalación se completa con una pesadora de cuatro cuerpos con tronera, y con varias tanquillas de decantación.

Buena parte de los canales discurren al aire libre, aunque algunos de ellos se encuentran excavados en el suelo o cubiertos parcialmente con lajas irregulares de basalto con mortero de cal o cemento.

#### CONTEXTO MATERIAL

#### FOTOGRAFÍA



#### Condiciones Patrimoniales

##### FRAGILIDAD: MEDIA

Se ve afectado directamente por la vegetación y por una pista.

##### ESTADO DE CONSERVACIÓN GENERAL

Medio (50 %). Según reconocimiento visual del exterior.

##### INTERÉS CIENTÍFICO-PATRIMONIAL

Medio. Todos los elementos que conforman esta infraestructura hidráulica son elementos representativos y característicos de la de la cultura del agua, entendibles en el contexto agrícola en el que se insertan.

##### NECESIDAD DE PROTECCIÓN

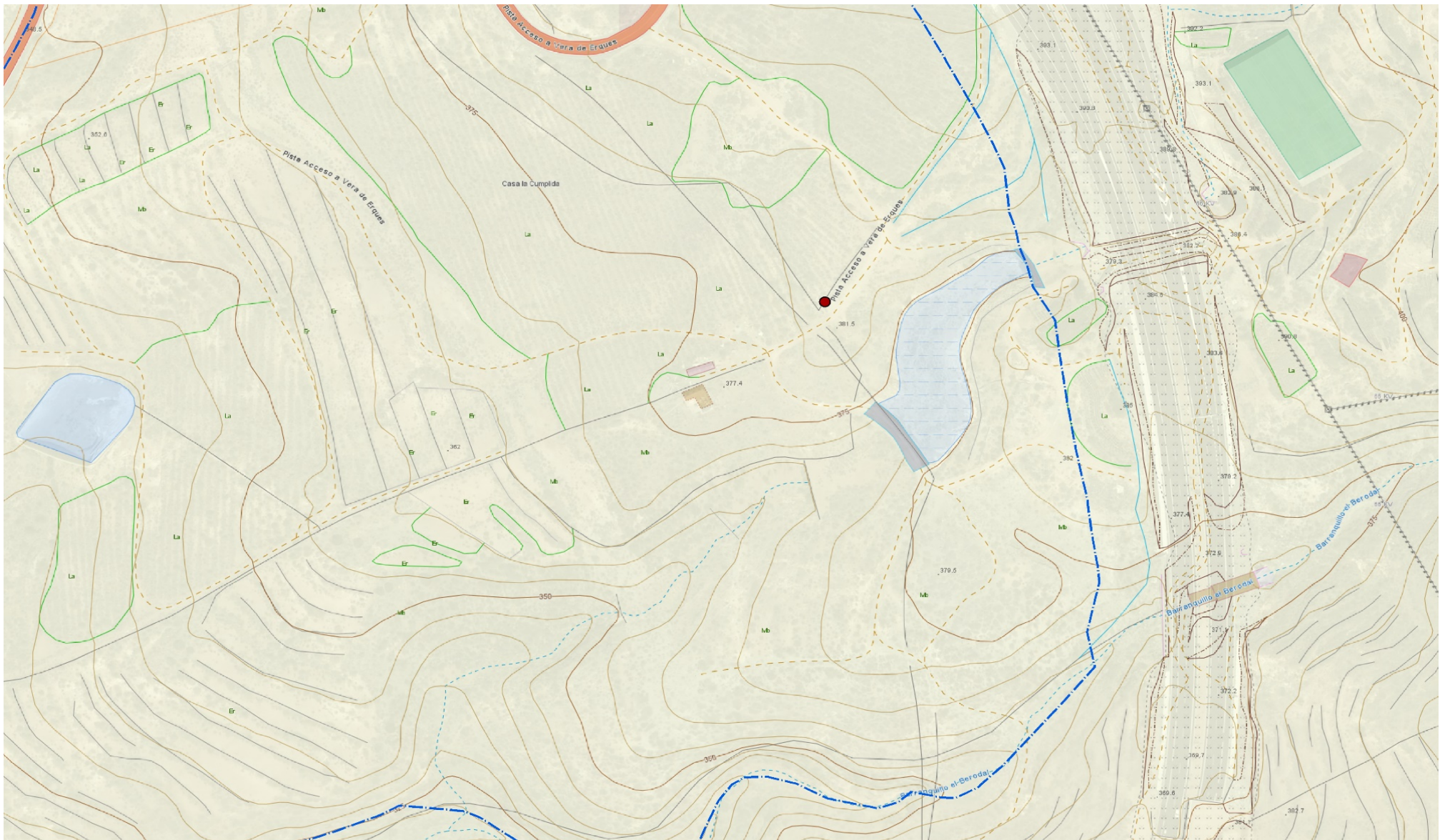
Media. Se articularán medidas para garantizar su protección mediante su inclusión en la ordenación del proyecto

# INVENTARIO GENERAL

ID PLANO:

ET-2

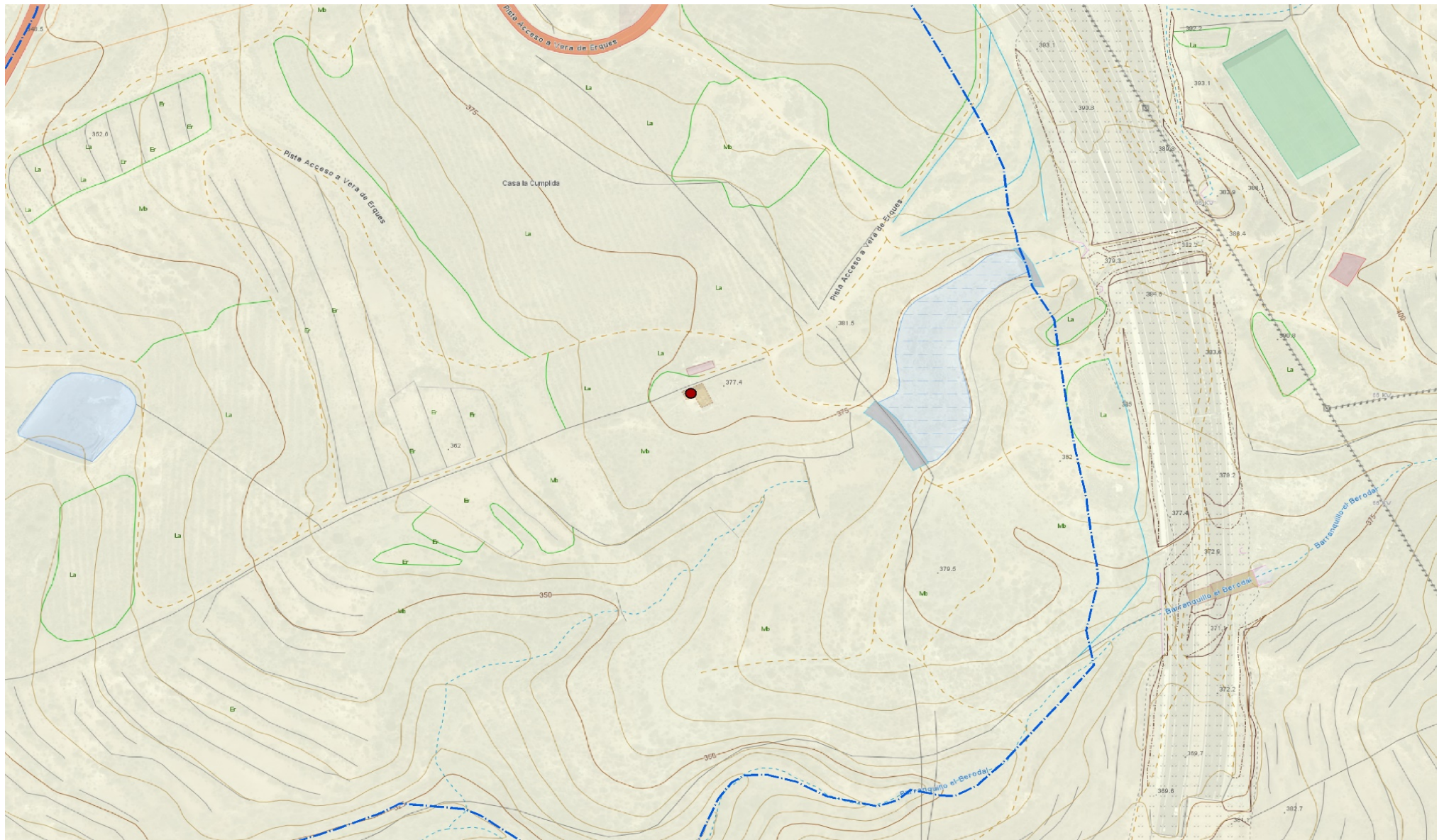
## REPRESENTACIÓN CARTOGRÁFICA



|   |          |           |               |           |              |  |      |  |
|---|----------|-----------|---------------|-----------|--------------|--|------|--|
| Código Administrativo:  |          |           |               |           | ID PLANO:    |  | ET-3 |  |
| PATRIMONIO ETNOGRÁFICO  |          |           |               |           |              |  |      |  |
| LOCALIZACIÓN  |          |           |               |           |              |  |      |  |
| ISLA  | Tenerife | MUNICIPIO | Guía de Isora | LOCALIDAD | Los Maguenes |  |      |  |
| Situación:  |          |           |               |           |              |  |      |  |
| X: 326030 / Y: 3116987 / Altitud: 377 msnm  |          |           |               |           |              |  |      |  |
| CARACTERIZACIÓN   |          |           |               |           |              |  |      |  |
| CLASIFICACIÓN: Edificación  |          |           |               |           |              |  |      |  |
| CARÁCTER: Habitacional  |          |           |               |           |              |  |      |  |
| DATOS PATRIMONIALES:  |          |           |               |           |              |  |      |  |
| <p>Construcción habitacional de planta irregular (en forma de "L"), una altura y cubierta plana parcialmente derruida. Toda la construcción está confeccionada con materiales modernos, posiblemente de mediados de siglo de la pasada centuria es decir, ya que en su confección se han utilizado bloques de cemento. Cuenta con ocho vanos en sus diferentes fachadas, correspondientes a siete ventanas y una puerta, sin que se conserve la carpintería original.</p> <p>El exterior se encuentra enlucido y pintado, contando con un zócalo frontal que recorre todo el inmueble confeccionado a partir de lajas de basalto, a modo de "almendrado".</p> <p>El inmueble ha perdido buena parte de la cubierta por hundimiento, presentando signos inequívocos de deterioro en sus distintas fachadas</p> |          |           |               |           |              |  |      |  |
| CONTEXTO MATERIAL   |          |           |               |           |              |  |      |  |
| No se localizan otros elementos de interés patrimonial en sus inmediaciones.  |          |           |               |           |              |  |      |  |
| FOTOGRAFÍA  |          |           |               |           |              |  |      |  |
|    |          |           |               |           |              |  |      |  |
| Condiciones Patrimoniales   |          |           |               |           |              |  |      |  |
| FRAGILIDAD: MEDIA   |          |           |               |           |              |  |      |  |
| Rotura de la cubierta y exposición a los agentes naturales.   |          |           |               |           |              |  |      |  |
| ESTADO DE CONSERVACIÓN GENERAL  |          |           |               |           |              |  |      |  |
| Bajo (-50 %). Según reconocimiento visual del exterior.   |          |           |               |           |              |  |      |  |
| INTERÉS CIENTÍFICO-PATRIMONIAL  |          |           |               |           |              |  |      |  |
| Bajo  |          |           |               |           |              |  |      |  |
| NECESIDAD DE PROTECCIÓN   |          |           |               |           |              |  |      |  |
| Baja  |          |           |               |           |              |  |      |  |

## REPRESENTACIÓN CARTOGRÁFICA

ET-3



## INVENTARIO GENERAL

**Código Administrativo:**

**ID PLANO:**

**ET-4**

### PATRIMONIO ETNOGRÁFICO

#### LOCALIZACIÓN

|             |          |                  |               |                  |              |
|-------------|----------|------------------|---------------|------------------|--------------|
| <b>ISLA</b> | Tenerife | <b>MUNICIPIO</b> | Guía de Isora | <b>LOCALIDAD</b> | Los Maguenes |
|-------------|----------|------------------|---------------|------------------|--------------|

#### Situación:

**X:** 326076 / **Y:** 3116955 / **Altitud:** 365 msnm

#### CARACTERIZACIÓN

**CLASIFICACIÓN:** Tanquilla

**CARÁCTER:** Económico-hidráulico de distribución

#### DATOS PATRIMONIALES:

Canal de distribución de agua para el riego ubicado en el tracto inferior de un pequeño barranquillo, a pocos metros del muro de contención de una charca situada en su cauce.

El canal discurre al aire libre, estando confeccionado con bloques y lajas regulares de basalto con mortero de cal y arena, conservando parte de su enlucido original. En el comienzo de su trazado el canal discurre pegado al suelo, aunque posteriormente se levanta sobre un muro de bloques irregulares de basalto (organizado en dos secciones) para solventar el desnivel provocado por la pendiente del barranco. Cuenta en su trazado con lo que parece ser una pesadora o tal vez una tanquilla de decantación que se encuentra totalmente colmatada de sedimento, lo que impide precisar la funcionalidad de esta infraestructura. Esta se encuentra confeccionada con sillares de toba y mortero de cal y arena con enlucido.

Esta conducción se encuentra alimentada por una atarjea que desciende desde la parte superior del lomo, en donde parece comenzar la red de riego de los antiguos cultivos ubicados en el lomo gracias a la existencia de una completa infraestructura hidráulica allí emplazada.

#### CONTEXTO MATERIAL

#### FOTOGRAFÍA



#### Condiciones Patrimoniales

##### FRAGILIDAD: ALTA

Colmatado de sedimentos, caída de piedras y proliferación vegetación

##### ESTADO DE CONSERVACIÓN GENERAL

Medio (50 %). Según reconocimiento visual del exterior.

##### INTERÉS CIENTÍFICO-PATRIMONIAL

Bajo

##### NECESIDAD DE PROTECCIÓN

Baja

## REPRESENTACIÓN CARTOGRÁFICA

ET-4

## INVENTARIO GENERAL

**Código Administrativo:**

**ID PLANO:**

**ET-5**

### PATRIMONIO ETNOGRÁFICO

#### LOCALIZACIÓN

|             |          |                  |               |                  |              |
|-------------|----------|------------------|---------------|------------------|--------------|
| <b>ISLA</b> | Tenerife | <b>MUNICIPIO</b> | Guía de Isora | <b>LOCALIDAD</b> | Los Maguenes |
|-------------|----------|------------------|---------------|------------------|--------------|

#### Situación:

**X:** 326045/ **Y:** 3116925/ **Altitud:** msnm

#### CARACTERIZACIÓN

**CLASIFICACIÓN:** Nateros

**CARÁCTER:** Económico-agrícola de cultivo

#### DATOS PATRIMONIALES:

Sucesión de al menos cuatro nateros dispuestos a lo largo del cauce de una pequeña red de drenaje tributaria del Barranco de Erques. Estos espacios agrícolas se realizan ocupando el cauce del barranco mediante la realización de un muro de carga o contención de los sedimentos que arrastra. Así se logra generar una superficie horizontal sobre la que cultivar, renovando los nutrientes con el aporte de sedimentos tras las lluvias y aprovechando la escorrentía superficial para el riego.

Los muros levantados (cuatro en total) son de diversa altura y grosor, estando confeccionados con bloques irregulares de basalto sin mortero ni cemento, dejando las caras más planas de las piedras hacia el exterior.

#### CONTEXTO MATERIAL

#### FOTOGRAFÍA



#### Condiciones Patrimoniales

**FRAGILIDAD:** BAJA

Colonizados por la vegetación

**ESTADO DE CONSERVACIÓN GENERAL**

Bueno (+50 %). Según reconocimiento visual del exterior.

**INTERÉS CIENTÍFICO-PATRIMONIAL**

Bajo

**NECESIDAD DE PROTECCIÓN**

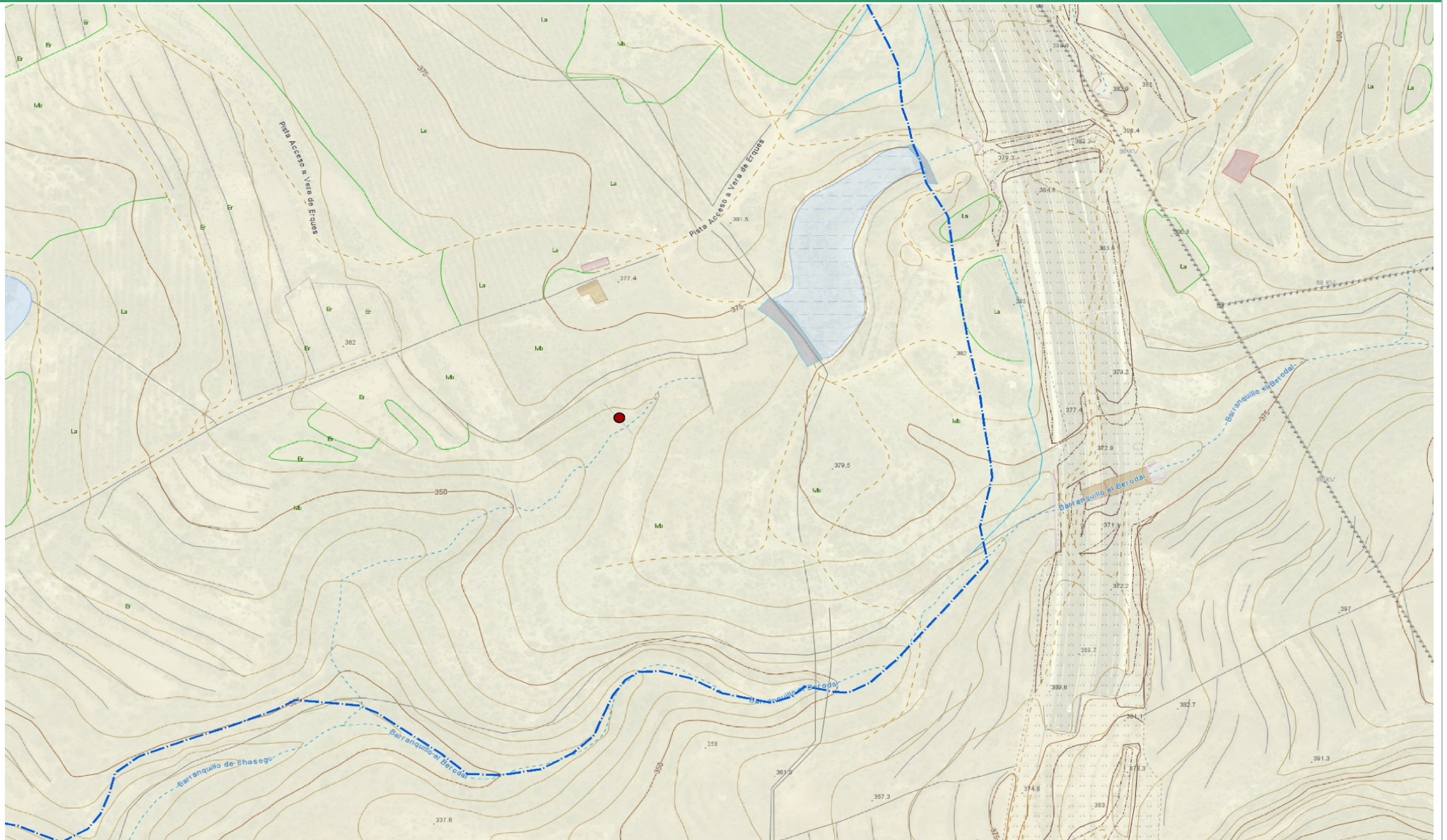
Baja

## INVENTARIO GENERAL

**ID PLANO:**

ET-5

## REPRESENTACIÓN CARTOGRÁFICA



## INVENTARIO GENERAL

**Código Administrativo:**

**ID PLANO:**

**ET-6**

### PATRIMONIO ETNOGRÁFICO

#### LOCALIZACIÓN

|             |          |                  |               |                  |              |
|-------------|----------|------------------|---------------|------------------|--------------|
| <b>ISLA</b> | Tenerife | <b>MUNICIPIO</b> | Guía de Isora | <b>LOCALIDAD</b> | Los Maguenes |
|-------------|----------|------------------|---------------|------------------|--------------|

#### Situación:

**X:** 325763/ **Y:** 3116972/ **Altitud:** 330 msnm

#### CARACTERIZACIÓN

**CLASIFICACIÓN:** Estanque

**CARÁCTER:** Económico-hidráulico de almacenamiento

#### DATOS PATRIMONIALES:

Estanque de grandes dimensiones situado en la mitad del lomo, próximo a una curva de la TF- 465. Se trata de una infraestructura de almacenaje excavada en el subsuelo que presenta una planta de tendencia rectangular.

Los muros exteriores están confeccionados con cemento, conservando el enlucido interior que lo impermeabilizaba. Cuenta con una escalera lateral que facilita el acceso a su interior para su limpieza.

Actualmente se encuentra abandonado y sin uso, lo que ha favorecido la proliferación de distintas especies vegetales en su interior.

#### CONTEXTO MATERIAL

#### FOTOGRAFÍA



#### Condiciones Patrimoniales

##### FRAGILIDAD: BAJA

El interior colonizado por la vegetación y por sedimentos.

##### ESTADO DE CONSERVACIÓN GENERAL

Bueno (+50 %). Según reconocimiento visual del exterior.

##### INTERÉS CIENTÍFICO-PATRIMONIAL

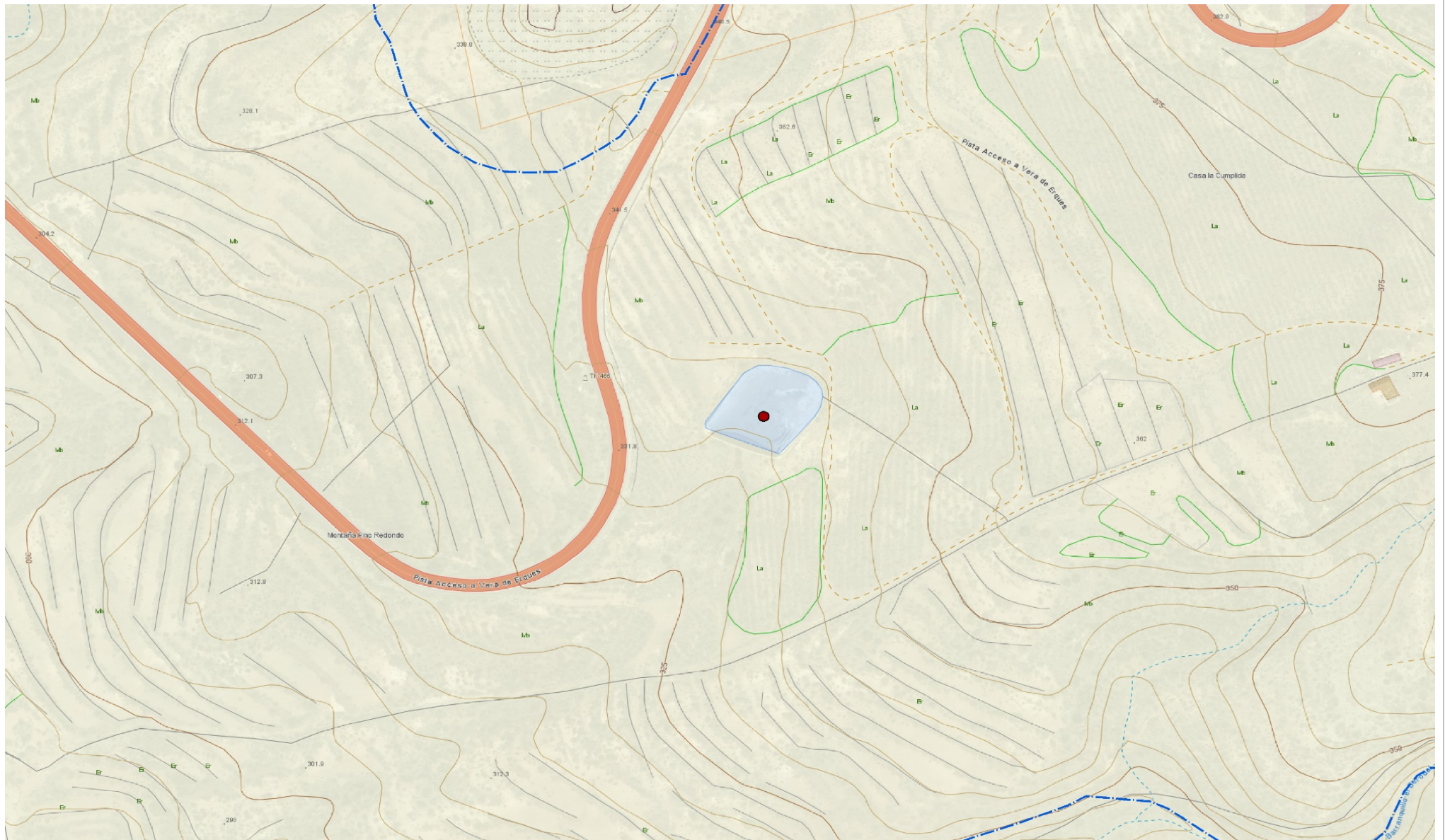
Bajo

##### NECESIDAD DE PROTECCIÓN

Baja

## REPRESENTACIÓN CARTOGRÁFICA

ET-6



## INVENTARIO GENERAL

**Código Administrativo:**

**ID PLANO:**

**ET-7**

### PATRIMONIO ETNOGRÁFICO

#### LOCALIZACIÓN

|             |          |                  |               |                  |              |
|-------------|----------|------------------|---------------|------------------|--------------|
| <b>ISLA</b> | Tenerife | <b>MUNICIPIO</b> | Guía de Isora | <b>LOCALIDAD</b> | Los Maguenes |
|-------------|----------|------------------|---------------|------------------|--------------|

#### Situación:

**X:** 325371/ **Y:** 3116984/ **Altitud:** 287 msnm

#### CARACTERIZACIÓN

**CLASIFICACIÓN:** Edificación

**CARÁCTER:** Habitacional

#### DATOS PATRIMONIALES:

Construcción habitacional de planta irregular (en forma de "L"), una altura y cubierta plana. La vivienda se encuentra organizada en dos crujías adosadas, pero a diferentes alturas, estando sus muros vistos confeccionados con gruesos sillares de toba y cemento. Presenta seis vanos en sus diferentes fachadas, de los que alguno presenta su carpintería ejecutada en madera o en materiales más recientes.

La cubierta cuenta con una banda decorativa que la recorre longitudinalmente a modo de zócalo, aunque presumiblemente se trate de algún tipo de tratamiento para las humedades de la misma. Sobre el techo se dispone un bidón de agua de factura moderna y una salida de humos de forma troncocónica realizada en pumita.

Parte de los sillares que conforman las paredes de la vivienda se encuentran deteriorados por su exposición a los agentes naturales.

#### CONTEXTO MATERIAL

#### FOTOGRAFÍA



#### Condiciones Patrimoniales

##### FRAGILIDAD: BAJA

Actualmente es utilizada como vivienda

##### ESTADO DE CONSERVACIÓN GENERAL

Medio (50 %). Según reconocimiento visual del exterior.

##### INTERÉS CIENTÍFICO-PATRIMONIAL

Bajo

##### NECESIDAD DE PROTECCIÓN

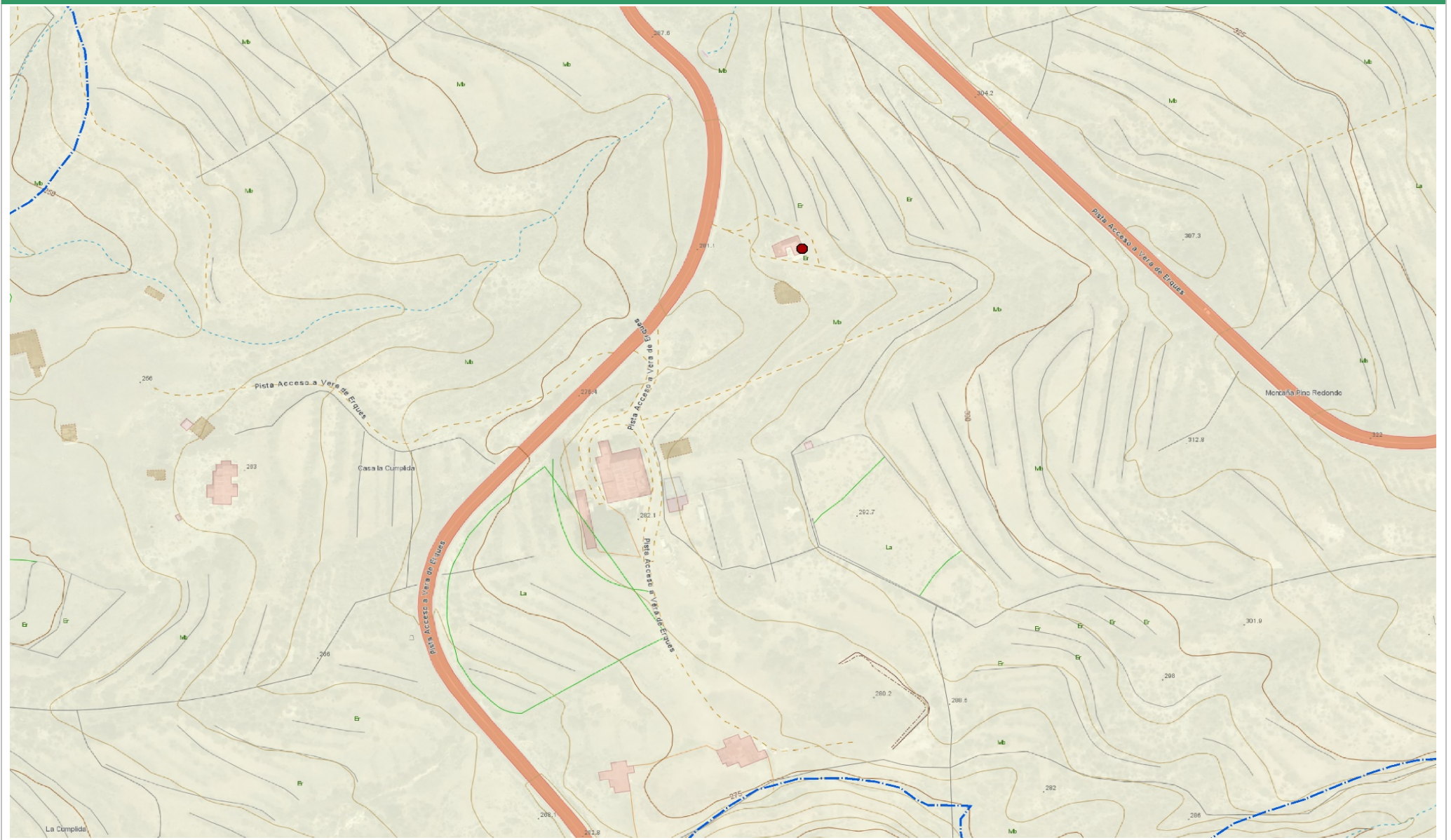
Baja

# INVENTARIO GENERAL

ID PLANO:

ET-7

## REPRESENTACIÓN CARTOGRÁFICA



## PATRIMONIO ETNOGRÁFICO

## LOCALIZACIÓN

|      |          |           |               |           |              |
|------|----------|-----------|---------------|-----------|--------------|
| ISLA | Tenerife | MUNICIPIO | Guía de Isora | LOCALIDAD | Los Maguenes |
|------|----------|-----------|---------------|-----------|--------------|

**Situación:**

**X:** 325299/ **Y:** 3116870/ **Altitud:** 280 msnm

## CARACTERIZACIÓN

**CLASIFICACIÓN:** Edificación

**CARÁCTER:** Habitacional-ganadero

**DATOS PATRIMONIALES:**

Se trata de una construcción de planta irregular como consecuencia del añadido de diferentes crujías al cuerpo principal. Esto ha provocado que algunas de las crujías que conforman el conjunto habitacional presenten dos alturas frente al estándar de una con cubierta plana. El material empleado para su construcción está compuesto por sillares de pumita amarilla, posiblemente obtenidos de las inmediaciones. Sólo una de las crujías cuenta con un enlucido exterior, quedando el resto de las dependencias con los sillares vistos. Debido a la dinámica constructiva del conjunto habitacional, presenta una distribución un tanto aleatoria y errática de sus vanos, posiblemente motivada por el añadido de nuevos cuerpos a la construcción original o incluso por los diferentes usos a los que ha sido sometida la construcción. Así, encontramos ventanas y puertas cegadas con bloques de cemento o sillares de pumita, mientras que otros vanos parecen haberse realizado en épocas más recientes. En cuanto a los materiales utilizados, algunas ventanas y puertas parece que conservan la carpintería original, intuyéndose (desde el exterior) la configuración de ventanas de doble hoja acristaladas ejecutadas en madera.

En algunas de sus fachadas laterales se conserva el vierteaguas de cerámica en el arranque del parapeto.

El uso actual del conjunto arquitectónico parece responder a una combinación entre el estabulado de animales (cabras) y vivienda, aunque a tenor de la disposición y tamaño de alguno de sus vanos -hoy cegados-, es probable que su uso original estuviera vinculado con procesado de los productos de exportación obtenidos en la propiedad.

**CONTEXTO MATERIAL**

## FOTOGRAFÍA



## Condiciones Patrimoniales

**FRAGILIDAD: BAJA**

Añadidos recientes y cerramiento de vanos

**ESTADO DE CONSERVACIÓN GENERAL**

Medio (50 %). Según reconocimiento visual del exterior.

**INTERÉS CIENTÍFICO-PATRIMONIAL**

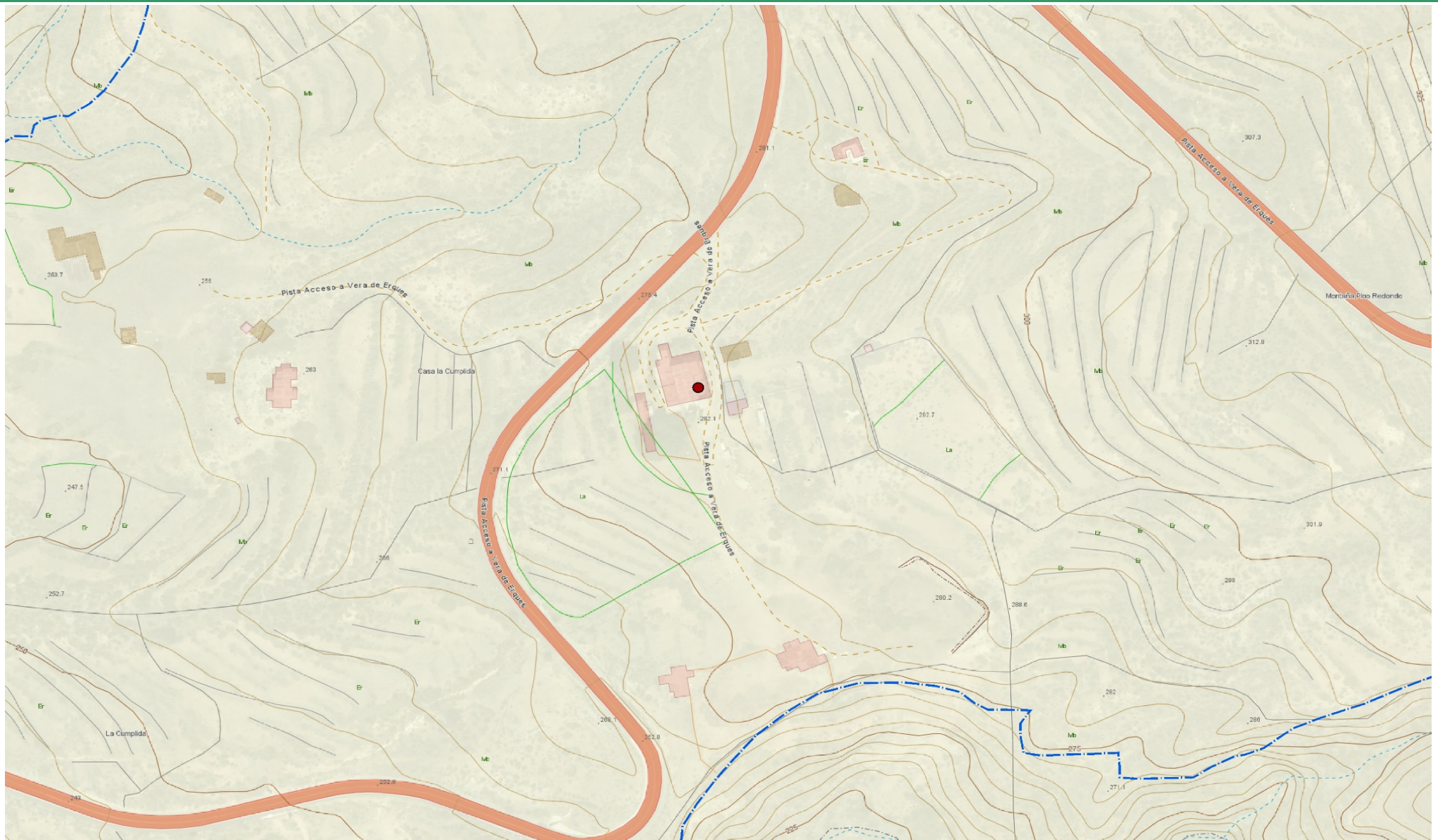
Bajo

**NECESIDAD DE PROTECCIÓN**

Baja

## REPRESENTACIÓN CARTOGRÁFICA

ET-8



## PATRIMONIO ETNOGRÁFICO

## LOCALIZACIÓN

|      |          |           |               |           |              |
|------|----------|-----------|---------------|-----------|--------------|
| ISLA | Tenerife | MUNICIPIO | Guía de Isora | LOCALIDAD | Los Maguenes |
|------|----------|-----------|---------------|-----------|--------------|

**Situación:**

**X:** 325345/ **Y:** 3116740/ **Altitud:** 278 msnm

**CARACTERIZACIÓN**

**CLASIFICACIÓN:** Edificación

**CARÁCTER:** Habitacional-ganadero

**DATOS PATRIMONIALES:**

Conjunto arquitectónico formado a partir de la unión de varias crujías en torno a un cuerpo central o primigenio, representado en este caso por dos crujías de planta rectangular, una altura y cubierta a dos aguas de teja árabe. A estas dos construcciones principales se le fueron añadiendo distintos cuerpos de planta generalmente rectangular, una altura y cubierta plana. Al igual que el resto de construcciones presentes en la zona, el material utilizado para su confección ha sido el sillar de pumita amarilla, (posiblemente obtenido en las inmediaciones), siendo visible en todas las fachadas al carecer de enlucido exterior. Pese a que no se pudo acceder a las inmediaciones, desde el exterior se pudo reconocer la existencia de varios vanos que posibilitan el acceso y ventilación a las distintas dependencias, aunque la carpintería utilizada en los mismos parece fruto de la reutilización de materiales provenientes de otros elementos.

El estado de conservación general es bastante malo, no sólo por el deterioro visible de los sillares de toba de sus muros o de la carpintería de puertas y ventanas, sino por la pérdida de la cubierta de algunas de las crujías, siendo especialmente reconocible en la cubierta a dos aguas de teja árabe de uno de los inmuebles.

Desconocemos el uso actual del conjunto, aunque es probable que se haya utilizado como estabulado de animales.

No se pudo acceder a sus inmediaciones debido a la existencia de un vallado perimetral.

**CONTEXTO MATERIAL**

## FOTOGRAFÍA

**Condiciones Patrimoniales****FRAGILIDAD: MEDIA**

Colonizado por la vegetación y afección en la cubierta de teja árabe.

**ESTADO DE CONSERVACIÓN GENERAL**

Medio (50 %). Según reconocimiento visual del exterior.

**INTERÉS CIENTÍFICO-PATRIMONIAL**

Bajo

**NECESIDAD DE PROTECCIÓN**

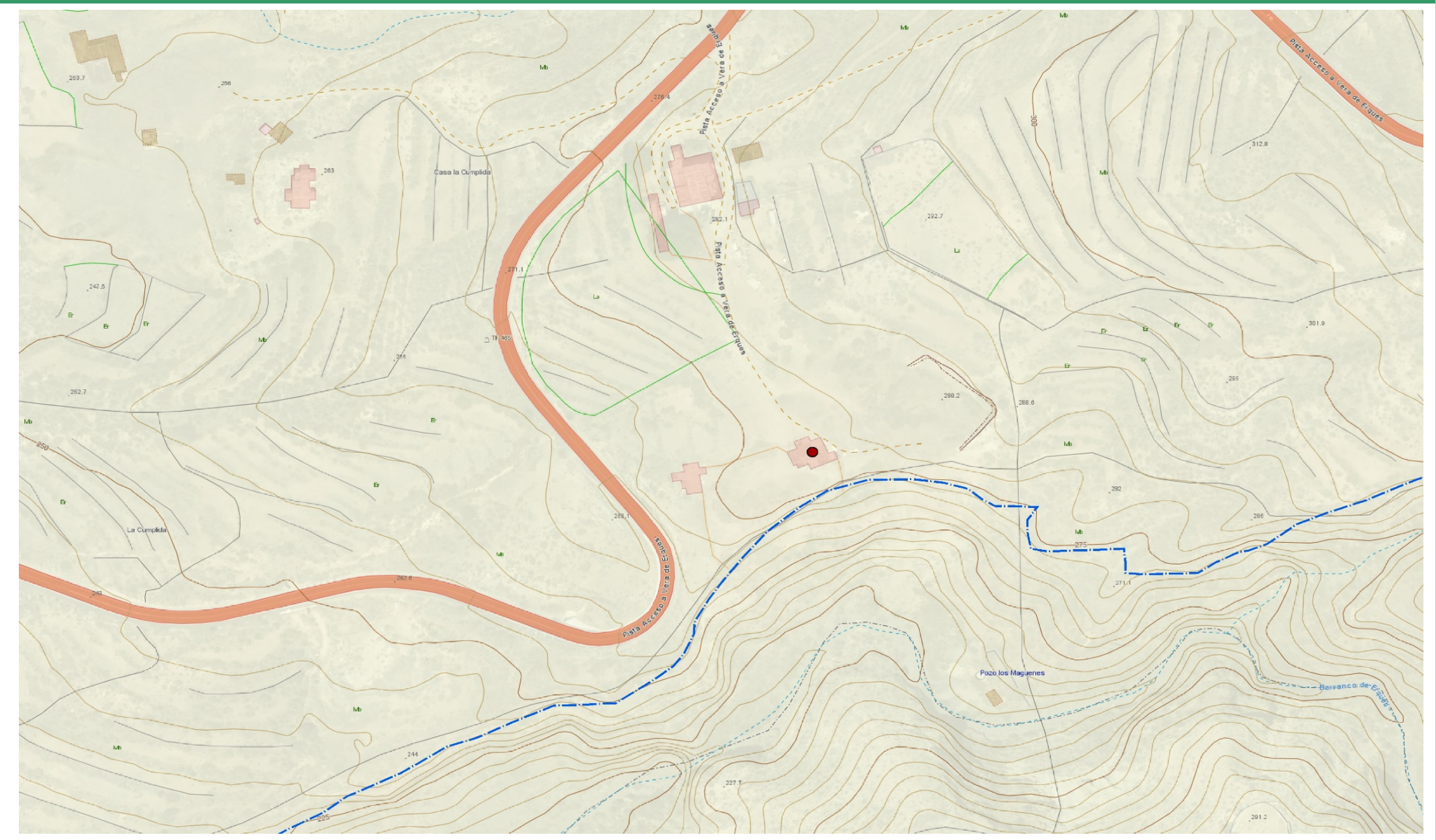
Baja

## INVENTARIO GENERAL

ID PLANO:

ET-9

## REPRESENTACIÓN CARTOGRÁFICA



## PATRIMONIO ETNOGRÁFICO

## LOCALIZACIÓN

|      |          |           |               |           |              |
|------|----------|-----------|---------------|-----------|--------------|
| ISLA | Tenerife | MUNICIPIO | Guía de Isora | LOCALIDAD | Los Maguenes |
|------|----------|-----------|---------------|-----------|--------------|

**Situación:**

**X:** 325294/ **Y:** 3116728/ **Altitud:** 272 msnm

**CARACTERIZACIÓN**

**CLASIFICACIÓN:** Edificación

**CARÁCTER:** Habitacional

**DATOS PATRIMONIALES:**

Situado a pocos metros del anterior conjunto habitacional, esta construcción repite los mismos criterios constructivos que buena parte de las edificaciones situadas en sus inmediaciones, esto es la configuración de un conjunto habitacional de planta irregular (de tendencia de cruz latina), a partir del añadido de sucesivas crujías a una primera construcción. La construcción y añadido gradual de los distintos cuerpos a la estructura principal ha provocado que pese a que todas ellas sean de una única altura y cubierta plana, algunos techos se encuentren a diferentes alturas. Toda la construcción está realizada con sillares de toba sin enlucido exterior, mostrando una distribución aleatoria de sus diferentes vanos, de los que no conserva la carpintería original.

En cuanto al estado de conservación general del conjunto, éste presenta notables signos de deterioro, motivado principalmente por la ausencia de mantenimiento. De este modo, algunas de las crujías han perdido su cubierta, lo que unido a la rotura de la carpintería de puertas y ventanas se están incrementando los procesos de deterioro de su estructura.

Se desconoce el uso actual del conjunto, aunque al igual que los anteriores, es probable que se haya utilizado como vivienda o para el estabulado de animales. No se pudo acceder a sus inmediaciones debido a la existencia de un vallado perimetral.

**CONTEXTO MATERIAL**

## FOTOGRAFÍA

**Condiciones Patrimoniales****FRAGILIDAD: BAJA**

Reutilización del inmueble, pérdida de la carpintería, caída de cubierta, etc.

**ESTADO DE CONSERVACIÓN GENERAL**

Medio (50 %). Según reconocimiento visual del exterior.

**INTERÉS CIENTÍFICO-PATRIMONIAL**

Bajo

**NECESIDAD DE PROTECCIÓN**

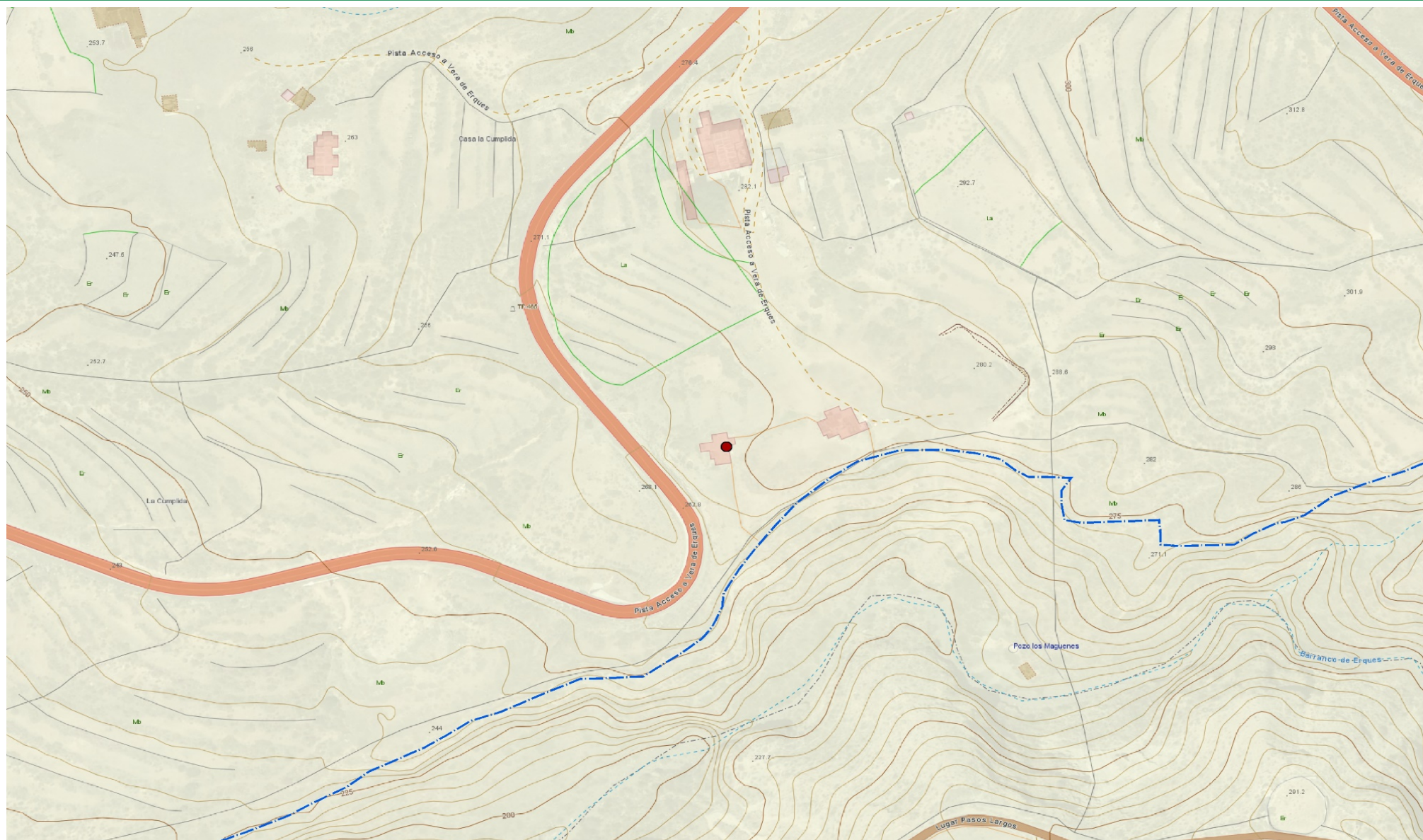
Baja

# INVENTARIO GENERAL

ID PLANO:

ET-10

## REPRESENTACIÓN CARTOGRÁFICA



## PATRIMONIO ETNOGRÁFICO

## LOCALIZACIÓN

|      |          |           |               |           |              |
|------|----------|-----------|---------------|-----------|--------------|
| ISLA | Tenerife | MUNICIPIO | Guía de Isora | LOCALIDAD | Los Maguenes |
|------|----------|-----------|---------------|-----------|--------------|

## Situación:

**X:** 325120/ **Y:** 3116871/ **Altitud:** 250 msnm

## CARACTERIZACIÓN

**CLASIFICACIÓN:** Edificación

**CARÁCTER:** Habitacional

## DATOS PATRIMONIALES:

Conjunto habitacional compuesto por la unión de crujías en torno a un cuerpo central de planta rectangular, una altura y cubierta plana. Presenta una planta de tendencia rectangular y de una sola altura, aunque los añadidos posteriores al cuerpo principal (en sus fachadas Oeste y Este) lo hacen a diferente altura, generando una distribución escalonada en torno al cuerpo central.

Construcción confeccionada a partir del empleo de sillares de toba, cemento, ladrillos del mismo material en la cubierta. El exterior se encuentra sin enlucir mostrando sus paños vistos. En el interior, algunas de las crujías conservan el enlucido original, mientras que otras muestran sus paños sin ningún tipo de acondicionamiento. El suelo interior conserva el pavimento original de cemento prensado. Mientras que la estructura central cumple con las funciones de espacio habitacional o doméstico, los cuerpos laterales responden más a criterios funcionales tales como baños o cocinas, etc. Un claro ejemplo lo constituyen las dos crujías adosadas a la fachada Este utilizadas como cocina u hogar, añadiendo en su cubierta dos chimeneas para favorecer la salida de humos. El conjunto dispone de numerosos vanos (entre dos y tres por crujía), incluyendo pequeños ventanales rectangulares que se disponen en el espacio de unión entre las crujías y el cuerpo principal. Buena parte de los vanos conservan su carpintería original de madera, mostrando puertas y ventanas de una sola hoja con cuarterones y sin acristalamientos. Pese a que se trata de una construcción de factura relativamente reciente presenta un buen estado de conservación, aunque algunas cubiertas de las crujías añadidas a la estructura principal se han caído.

Para compensar el desnivel del terreno sobre el que se asienta el conjunto constructivo, todo el extremo Sur se levanta sobre un basamento o acondicionamiento elaborado con bloques irregulares de basalto de mediano y pequeño tamaño, que se disponen formando entre tres y cuatro hileras.

## CONTEXTO MATERIAL

## FOTOGRAFÍA



## Condiciones Patrimoniales

## FRAGILIDAD: MEDIA

Deterioro de la cubierta y pérdida de la carpintería de vanos. Colonización por la vegetación.

## ESTADO DE CONSERVACIÓN GENERAL

Medio (50 %). Según reconocimiento visual del exterior.

## INTERÉS CIENTÍFICO-PATRIMONIAL

Bajo

## NECESIDAD DE PROTECCIÓN

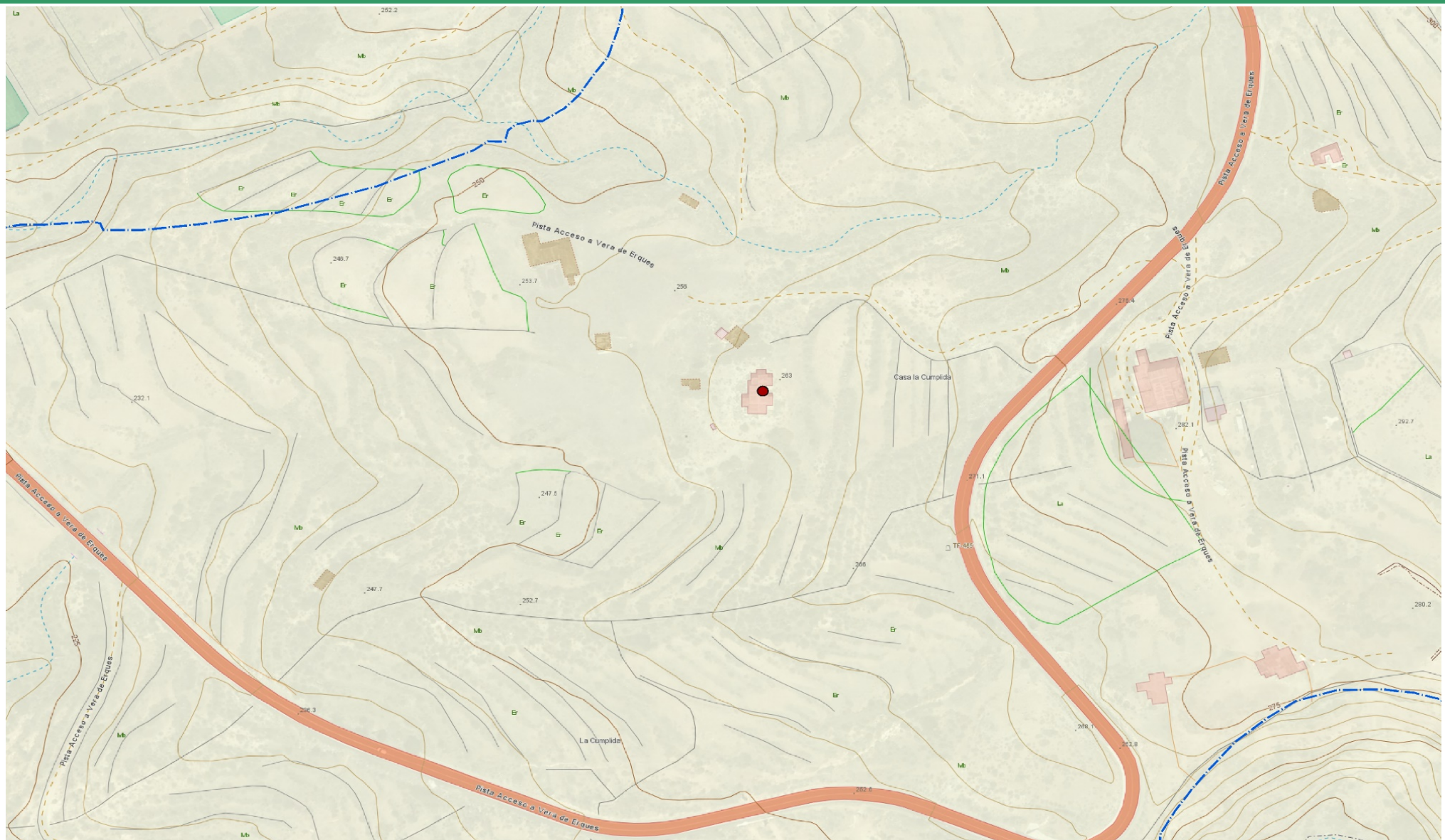
Baja

# INVENTARIO GENERAL

ID PLANO:

ET-11

## REPRESENTACIÓN CARTOGRÁFICA



## PATRIMONIO ETNOGRÁFICO

## LOCALIZACIÓN

|      |          |           |               |           |              |
|------|----------|-----------|---------------|-----------|--------------|
| ISLA | Tenerife | MUNICIPIO | Guía de Isora | LOCALIDAD | Los Maguenes |
|------|----------|-----------|---------------|-----------|--------------|

**Situación:**

**X:** 325103/ **Y:** 3116899/ **Altitud:** 250 msnm

## CARACTERIZACIÓN

**CLASIFICACIÓN:** Edificación

**CARÁCTER:** Habitacional-ganadero

**DATOS PATRIMONIALES:**

Situada a pocos metros de la anterior, se trata de una pequeña construcción de planta cuadrada, una altura y cubierta plana confeccionada con sillares de toba amarilla y cemento. A pocos metros conserva parte de la estructura de otra pequeña construcción sin cubierta y tendencia rectangular, que se encuentra bastante desmantelada. El paño de las paredes que se conservan muestra que para su construcción también se emplearon los bloques de pumita, aunque en este caso los sillares se destinaron a las esquinas a modo de refuerzo, quedando el resto de la pared levantado con bloques irregulares y careados de pumita.

La construcción principal muestra varios vanos en su fachada que se corresponden a una puerta y dos ventanas, aunque ninguno de ellos conserva la carpintería original.

Es probable que se haya combinado el uso habitacional con el ganadero.

## CONTEXTO MATERIAL

## FOTOGRAFÍA



## Condiciones Patrimoniales

**FRAGILIDAD: BAJA**

Pérdida de la carpintería de sus vanos y colonizada por la vegetación.

**ESTADO DE CONSERVACIÓN GENERAL**

Medio (50 %). Según reconocimiento visual del exterior.

**INTERÉS CIENTÍFICO-PATRIMONIAL**

Bajo

**NECESIDAD DE PROTECCIÓN**

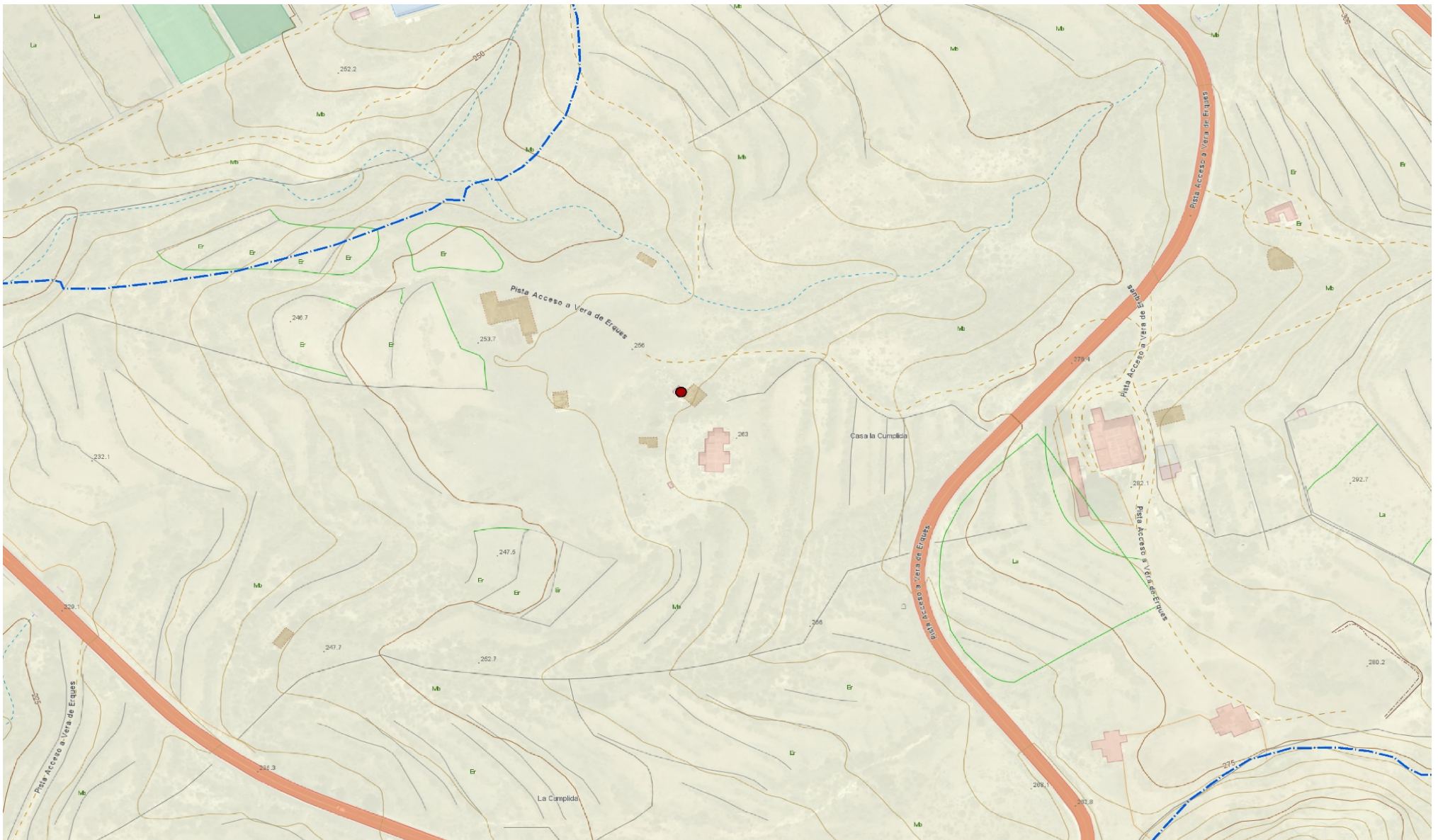
Baja

# INVENTARIO GENERAL

ID PLANO:

ET-12

## REPRESENTACIÓN CARTOGRÁFICA



## PATRIMONIO ETNOGRÁFICO

## LOCALIZACIÓN

|      |          |           |               |           |              |
|------|----------|-----------|---------------|-----------|--------------|
| ISLA | Tenerife | MUNICIPIO | Guía de Isora | LOCALIDAD | Los Maguenes |
|------|----------|-----------|---------------|-----------|--------------|

**Situación:**

**X:** 325091/ **Y:** 3116874/ **Altitud:** 250 msnm

**CARACTERIZACIÓN**

**CLASIFICACIÓN:** Edificación

**CARÁCTER:** Habitacional-ganadero

**DATOS PATRIMONIALES:**

Se trata de dos construcciones contiguas muy dismanteladas y parcialmente cubiertas por la vegetación. Presentan una planta de tendencia cuadrada, sin cubierta y confeccionadas con sillares de toba y bloques irregulares de basalto y cemento.

El acceso a la segunda construcción parece conservar el dintel donde se ubicaba el vano de la puerta, y sobre el que se encuentra una pequeña inscripción sobre cemento en números árabes que parece indicar la fecha de su construcción (1957).

Da la sensación que la segunda de las construcciones delimita un pequeño hueco o desmonte en el frente de la colada del lomo en el que se ubica. El uso de ambos espacios parece estar en relación directa con las actividades agrícolas que se desarrollaban en la propiedad, o incluso, vinculado con el cuidado de animales.

**CONTEXTO MATERIAL**

## FOTOGRAFÍA

**Condiciones Patrimoniales****FRAGILIDAD: MEDIA**

Colonizada por la vegetación.

**ESTADO DE CONSERVACIÓN GENERAL**

Bajo (-50 %). Según reconocimiento visual del exterior.

**INTERÉS CIENTÍFICO-PATRIMONIAL**

Bajo

**NECESIDAD DE PROTECCIÓN**

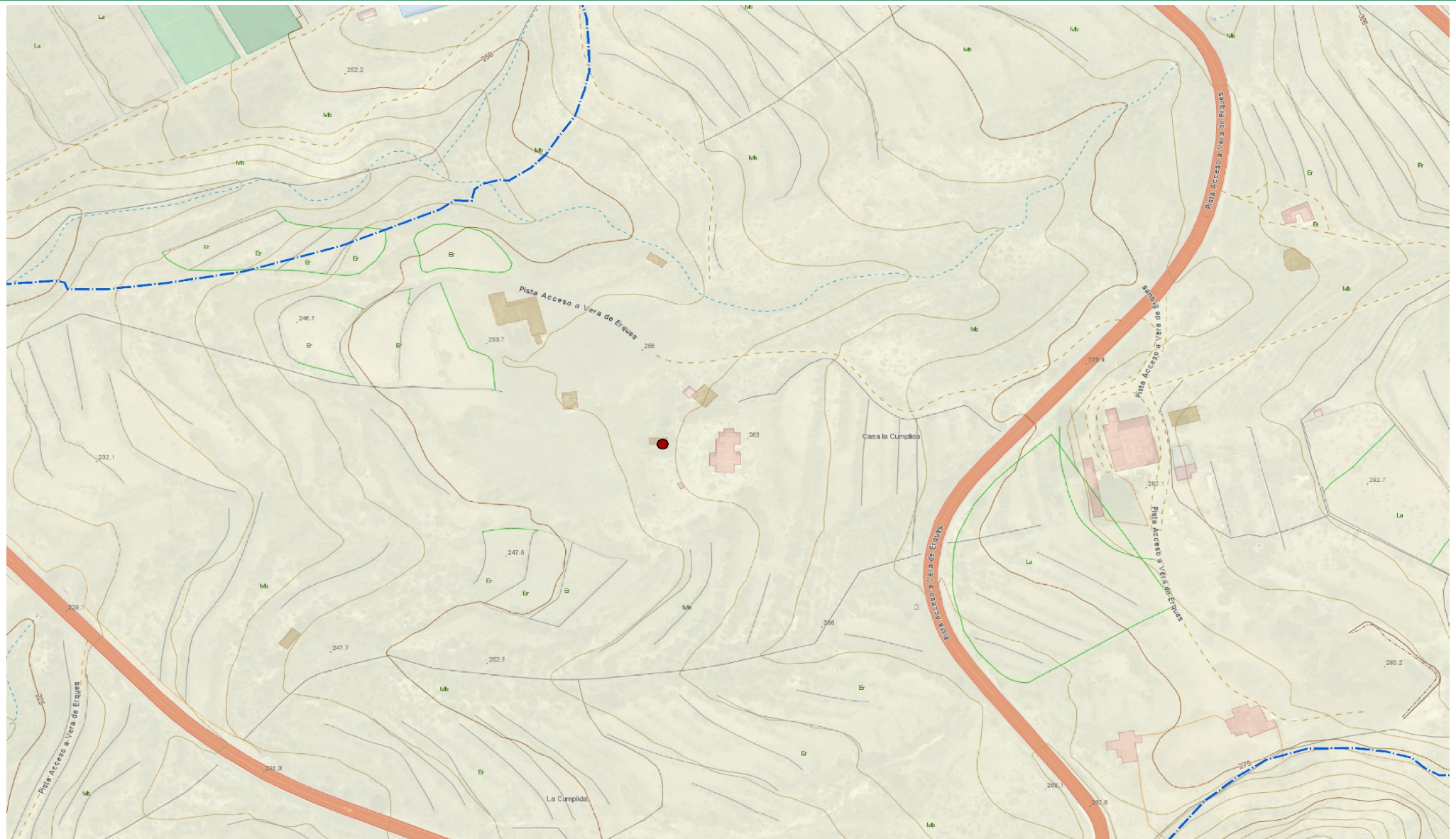
Baja

# INVENTARIO GENERAL

ID PLANO:

ET-13

## REPRESENTACIÓN CARTOGRÁFICA



## PATRIMONIO ETNOGRÁFICO

## LOCALIZACIÓN

|      |          |           |               |           |              |
|------|----------|-----------|---------------|-----------|--------------|
| ISLA | Tenerife | MUNICIPIO | Guía de Isora | LOCALIDAD | Los Maguenes |
|------|----------|-----------|---------------|-----------|--------------|

**Situación:**

**X:** 351354 / **Y:** 351354 / **Altitud:** 255 msnm

**CARACTERIZACIÓN**

**CLASIFICACIÓN:** Edificación

**CARÁCTER:** Habitacional

**DATOS PATRIMONIALES:**

Construcción de planta rectangular, una altura y sin cubierta, dividida internamente en dos estancias o receptáculos destinados a servir como letrinas. Cada cuarto conserva el asiento (incluida la tabla de madera sobre la que sentarse) y el canal de evacuación excavado en el suelo. Pese a que se conservan los marcos de madera de la puerta de cada cuarto, no se conservan sus puertas.

**CONTEXTO MATERIAL**

## FOTOGRAFÍA

**Condiciones Patrimoniales****FRAGILIDAD: BAJA**

Pérdida de la cubierta y de la carpintería original.

**ESTADO DE CONSERVACIÓN GENERAL**

Bajo (-50 %). Según reconocimiento visual del exterior.

**INTERÉS CIENTÍFICO-PATRIMONIAL****NECESIDAD DE PROTECCIÓN**

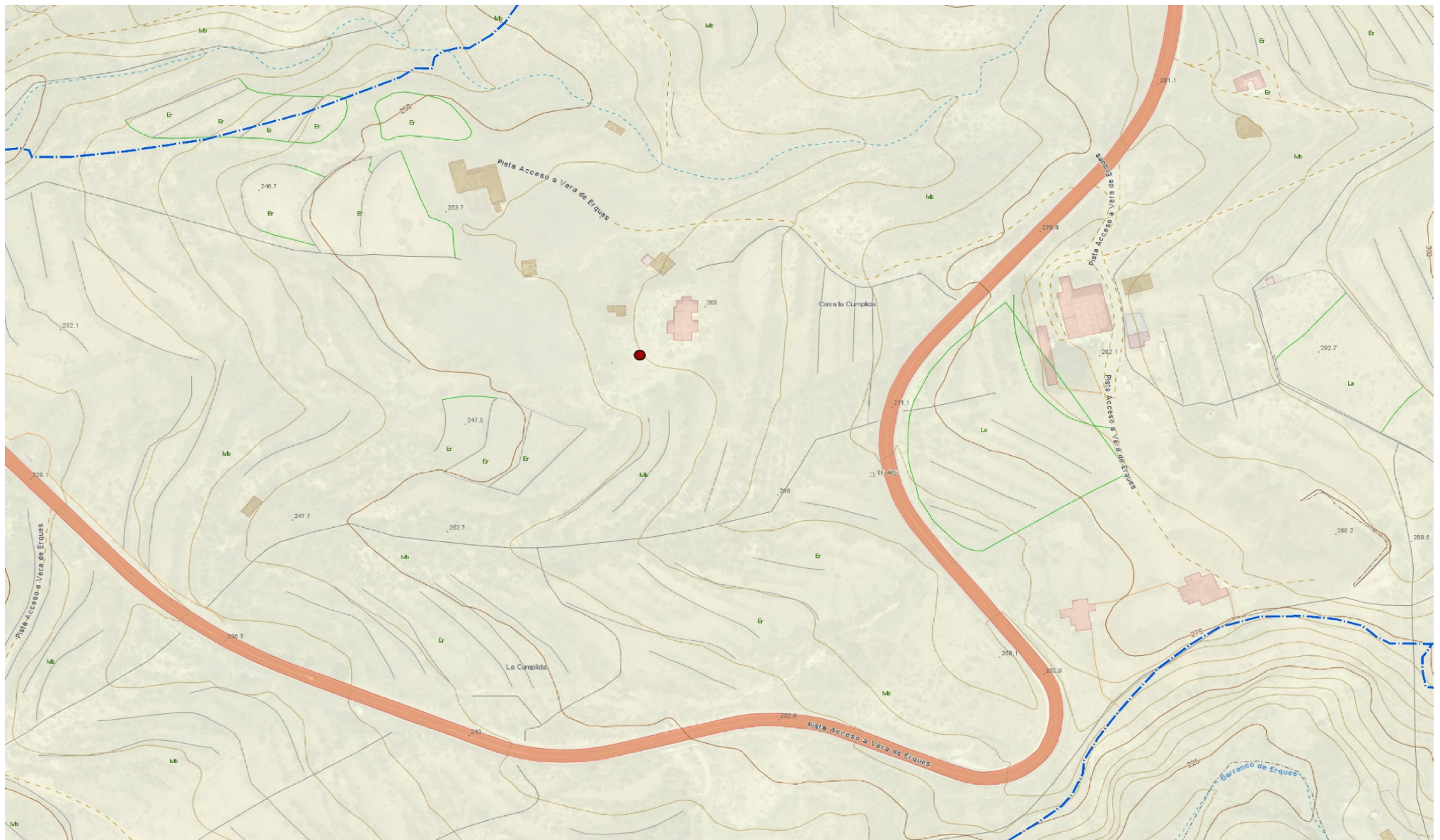
Baja

# INVENTARIO GENERAL

ID PLANO:

ET-14

## REPRESENTACIÓN CARTOGRÁFICA



## PATRIMONIO ETNOGRÁFICO

## LOCALIZACIÓN

|      |          |           |               |           |              |
|------|----------|-----------|---------------|-----------|--------------|
| ISLA | Tenerife | MUNICIPIO | Guía de Isora | LOCALIDAD | Los Maguenes |
|------|----------|-----------|---------------|-----------|--------------|

**Situación:**

**X:** 325090/ **Y:** 3116961/ **Altitud:** 260 msnm

**CARACTERIZACIÓN**

**CLASIFICACIÓN:** Edificación

**CARÁCTER:** Económico-ganadero

**DATOS PATRIMONIALES:**

Construcción de mampostería ordinaria (bloques de cemento de factura moderna) recubierta con cemento, consistente en una estructura de planta rectangular subdividida en cuatro pequeñas estancias iguales, destinadas al estabulado de animales.

Carece de cubierta, por lo que es probable que esta fuera de algún tipo de material más endeble o perecedero. Se trata de una construcción de factura reciente, que conserva el espacio para el estabulado y el comedero para los animales.

**CONTEXTO MATERIAL**

## FOTOGRAFÍA

**Condiciones Patrimoniales****FRAGILIDAD: BAJA**

Pérdida de la cubierta y puertas, y colonizada por la vegetación.

**ESTADO DE CONSERVACIÓN GENERAL**

Bajo (-50 %). Según reconocimiento visual del exterior.

**INTERÉS CIENTÍFICO-PATRIMONIAL**

Bajo

**NECESIDAD DE PROTECCIÓN**

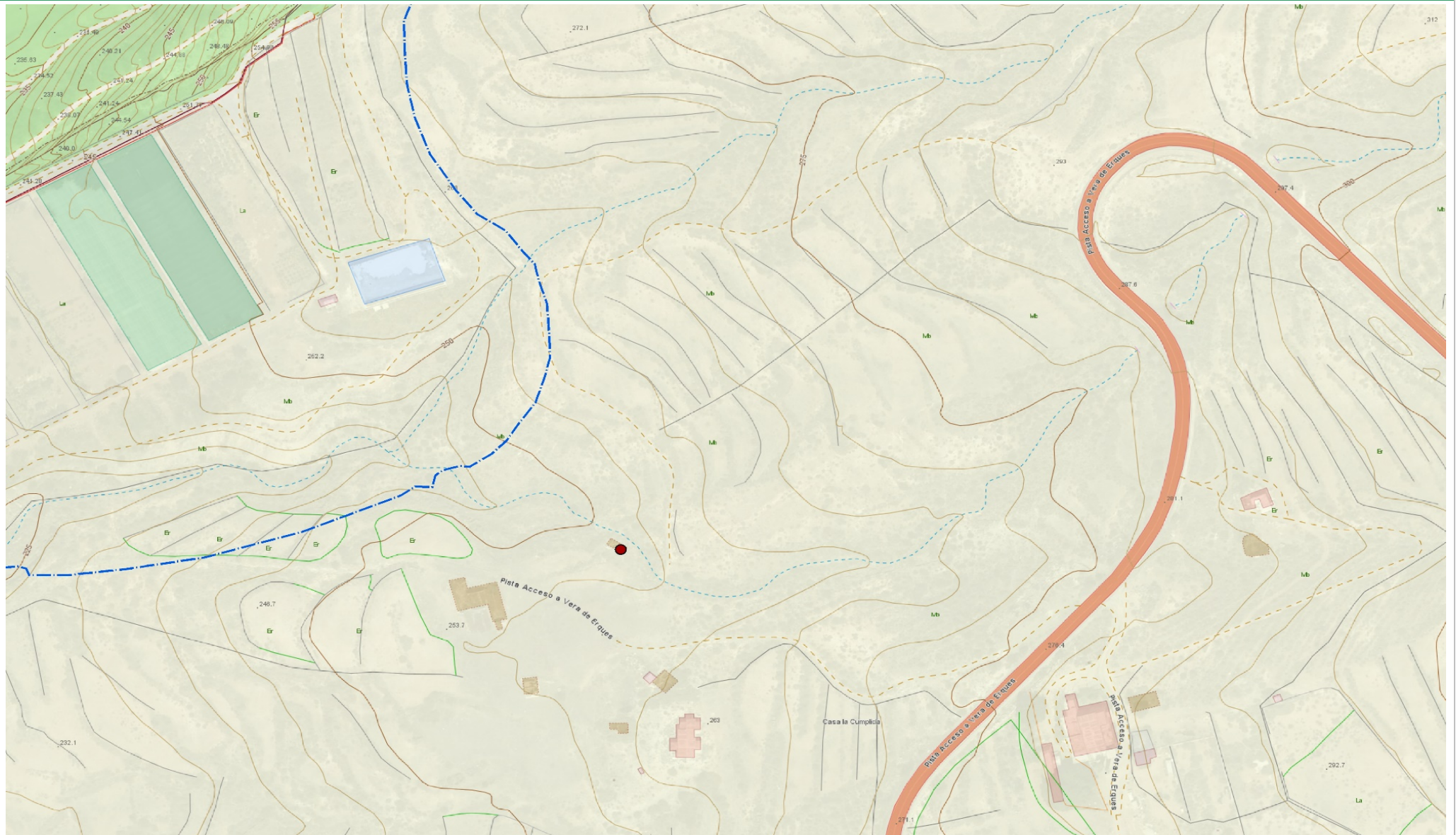
Baja

# INVENTARIO GENERAL

ID PLANO:

ET-15

## REPRESENTACIÓN CARTOGRÁFICA



## PATRIMONIO ETNOGRÁFICO

## LOCALIZACIÓN

|      |          |           |               |           |              |
|------|----------|-----------|---------------|-----------|--------------|
| ISLA | Tenerife | MUNICIPIO | Guía de Isora | LOCALIDAD | Los Maguenes |
|------|----------|-----------|---------------|-----------|--------------|

**Situación:**

**X:** 325036/ **Y:** 3116934/ **Altitud:** 260 msnm

## CARACTERIZACIÓN

**CLASIFICACIÓN:** Edificación

**CARÁCTER:** Habitacional-ganadero

**DATOS PATRIMONIALES:**

Construcción de planta irregular compuesta por la unión en torno a un cuerpo central de varias crujías con distinta funcionalidad. La construcción principal presenta una planta rectangular, una altura y cubierta a dos aguas de teja árabe. Se trata de una construcción de aproximadamente 18 metros de largo por 6 metros de ancho, confeccionada con grandes bloques de basalto con mortero de cal y barro como argamasa. En las esquinas se disponen sillares del mismo material para dotar de mayor estabilidad a la construcción que, debido a la longitud de su cubierta, cuenta con gruesos muros de carga en sus laterales. Sus muros exteriores e interiores no presentan evidencias de acondicionamiento, salvo en algunos tramos de sus paños. Esta construcción presenta una compartimentación del espacio interior en su extremo Norte, confeccionado con sillares de toba. Pese al hundimiento parcial y al mal estado de su desmantelada cubierta, aún se reconocen parte de los elementos de su antigua estructura de madera de tea, (durmientes, limatesas, cumbreras e hibrones).

Es probable que la construcción se haya reacondicionado o rehabilitado en el pasado, tal vez por el añadido de alguno de los cuerpos contiguos, ya que el extremo sur de la construcción muestra la inclusión de sillares de toba que se intercalan entre los bloques de basalto, a la altura de la puerta de entrada del inmueble. Esta construcción presenta varios vanos materializados en pequeñas ventanas ejecutadas con sillares de toba (y que parecen ser posteriores a la construcción original), a los que hay que sumar las puertas laterales de acceso que no conservan la carpintería original.

Del mismo momento constructivo deben ser las dos crujías contiguas adosadas a fachada Este, dado que tanto la técnica como los materiales utilizados son semejantes a la construcción principal, con excepción de los remates de sus muros para los que se utilizaron sillares de toba. La crujía contigua a la construcción principal debió ser un espacio utilizado para el estabulado de animales, dado que conserva en la zona central los abrevaderos para los animales, así como algunos de los enganches de acero para atarlos. Posiblemente se trató de un espacio cubierto con algún tipo de chamizo vegetal o de otro material perecedero, a tenor de la existencia de restos de una viga

## FOTOGRAFÍA



## Condiciones Patrimoniales

**FRAGILIDAD:****ALTA.**

Motivada por la debilidad estructural del inmueble (caída de paredes, cubiertas, etc.) expuesto a las condiciones ambientales, y la colonización del espacio interior por diferentes especies vegetales.

**ESTADO DE CONSERVACIÓN GENERAL**

Bajo (-50 %). Según reconocimiento visual del exterior. Hundimiento de la cubierta y rotura de tejas, caída de las piedras de los muros y colonización del interior por la vegetación.

**INTERÉS CIENTÍFICO-PATRIMONIAL**

Medio.

Pese a su nivel de deterioro (estructural), son reconocibles los elementos y técnicas constructivas propias de la arquitectura rural tradicional.

central.

La segunda de las construcciones se encuentra adosada a la anterior, y delimita un espacio rectangular al aire libre de mayores dimensiones. Al igual que las anteriores, mantiene los mismos criterios constructivos, es decir, el empleo de bloques regulares de basalto, aunque en este caso rematados por tres hileras de sillares de toba. Numerosas piedras de sus muros han caído hacia el interior de este espacio, presentando derrumbes en partes de su paramento. Se desconoce el uso de este espacio, aunque es probable que se haya utilizado como lugar donde estabular al ganado.

Adosado a la fachada sur de la construcción principal, se dispone una pequeña construcción de planta rectangular, una altura y sin cubierta, confeccionada con sillares de toba. Sus vanos con conservan los restos de la carpintería original.

El conjunto presenta un mal estado de conservación general que engloba no sólo el de los elementos individuales de la cubierta que aún se conservan, sino que existen graves deficiencias estructurales derivadas de la caída de una parte de los muros laterales y de las piedras que conforman sus muros.

El estado de toda la construcción es ruinoso y supone un peligro el acceso a su interior por la caída de las piedras de sus muros, al quedar expuesta la estructura y el interior a los agentes naturales.

**CONTEXTO MATERIAL**

**NECESIDAD DE PROTECCIÓN**

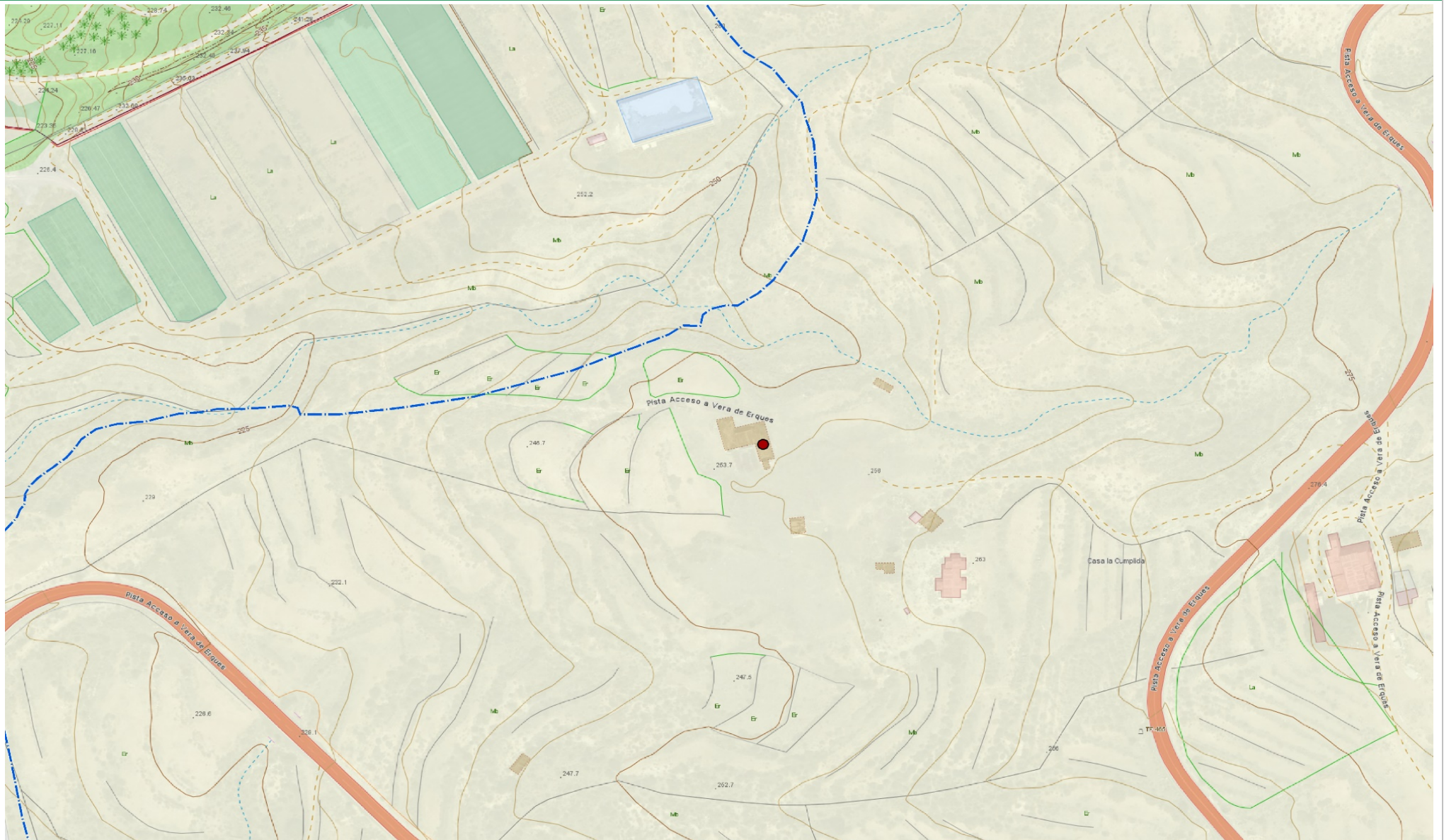
Media. Se articularán medidas para garantizar su protección mediante su inclusión en la ordenación del proyecto.

# INVENTARIO GENERAL

ID PLANO:

ET-16

## REPRESENTACIÓN CARTOGRÁFICA



## PATRIMONIO ETNOGRÁFICO

## LOCALIZACIÓN

|      |          |           |               |           |              |
|------|----------|-----------|---------------|-----------|--------------|
| ISLA | Tenerife | MUNICIPIO | Guía de Isora | LOCALIDAD | Los Maguenes |
|------|----------|-----------|---------------|-----------|--------------|

**Situación:**

**X:** 325119 m/ **Y:** 3116869/ **Altitud:** 260 msnm

**CARACTERIZACIÓN**

**CLASIFICACIÓN:** Edificación

**CARÁCTER:** Habitacional

**DATOS PATRIMONIALES:**

Construcción de planta rectangular formada por la unión de tres crujías de una altura y cubierta plana. La edificación está confeccionada con sillares de toba y cemento, mostrando sus paños vistos al carecer de cualquier tipo de enlucido exterior, circunstancia que no sucede en su interior. Dos de las crujías se encuentran unidas einternamente, lo que establece una configuración del espacio habitacional en forma de "L". La tercera de las crujías es de menores dimensiones, y fue utilizada como hogar. Cuenta con una estructura de mampostería confeccionada con sillares de toba a modo de pollo o encimera, y una salida de humos en la cubierta rematada en una chimenea con forma rectangular.

Coincidiendo con el vano de la entrada y adosado a su fachada, se haya una estructura de mampostería ordinaria y planta rectangular que hace las veces de depósito de agua. A pocos metros de ella se haya una pila de mampostería ordinaria para los animales. Así mismo, a escasos metros de edificación se haya una pila de lavar de dos cuerpos, realizada también en mampostería ordinaria. Una atarjea semienterrada y confeccionada con sillares de toba y mortero, suministraba agua a la vivienda. Parte del trazado de la misma discurre sobre una pequeña plataforma de rocas de basalto de pequeño tamaño, para así solventar las irregularidades del terreno.

**CONTEXTO MATERIAL**

## FOTOGRAFÍA

**Condiciones Patrimoniales****FRAGILIDAD: BAJA**

Caída parcial de la cubierta, pérdida de la carpintería de los vanos y colonización por la vegetación.

**ESTADO DE CONSERVACIÓN GENERAL**

Bajo (-50 %). Según reconocimiento visual del exterior.

**INTERÉS CIENTÍFICO-PATRIMONIAL**

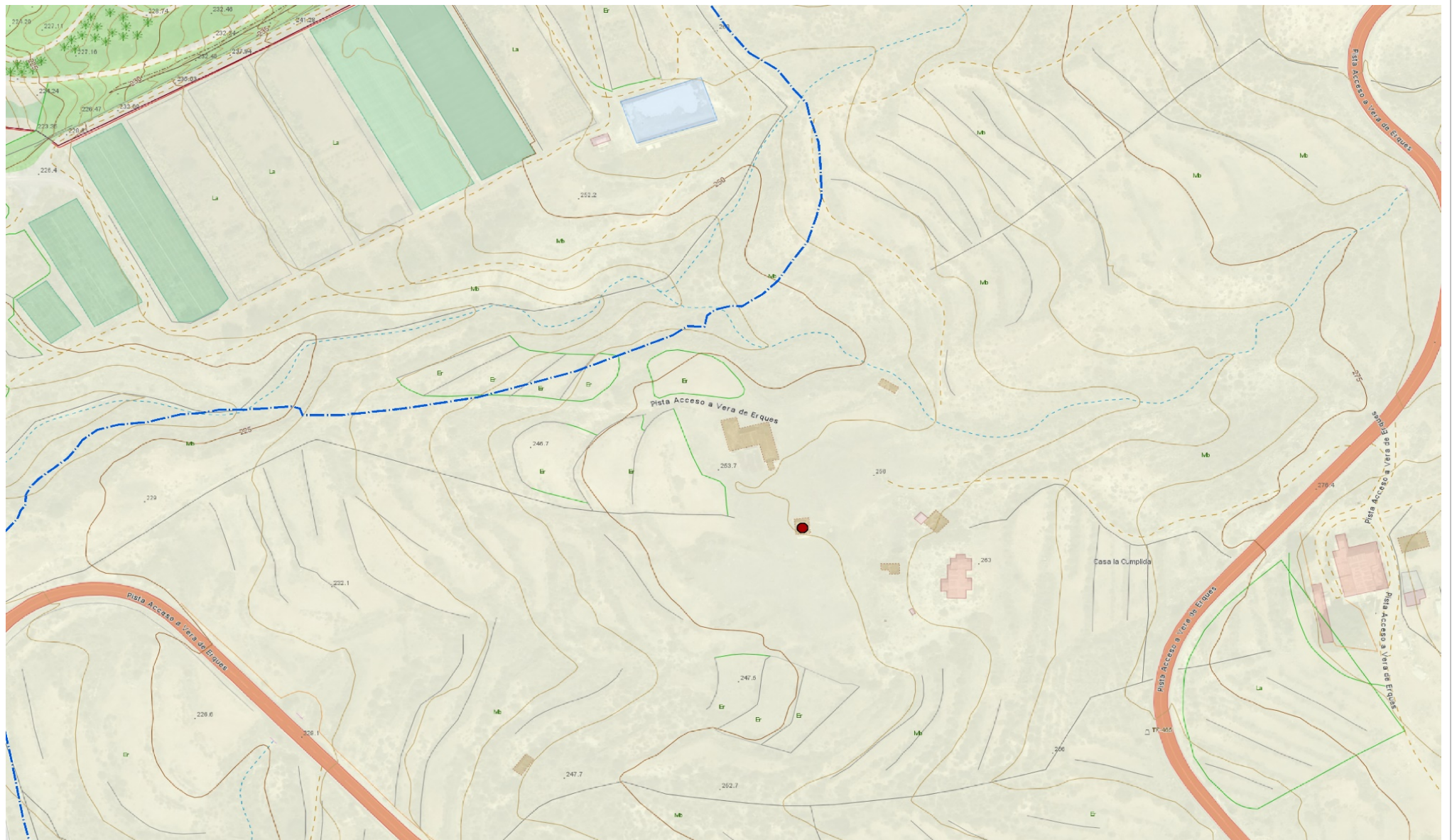
Bajo

**NECESIDAD DE PROTECCIÓN**

Baja

## REPRESENTACIÓN CARTOGRÁFICA

ET-17



## PATRIMONIO ETNOGRÁFICO

## LOCALIZACIÓN

|      |          |           |               |           |              |
|------|----------|-----------|---------------|-----------|--------------|
| ISLA | Tenerife | MUNICIPIO | Guía de Isora | LOCALIDAD | Los Maguenes |
|------|----------|-----------|---------------|-----------|--------------|

**Situación:**

**X:** 325156/ **Y:** 3116882/ **Altitud:** 265 msnm

## CARACTERIZACIÓN

**CLASIFICACIÓN:** Estructuras de piedra

**CARÁCTER:** Económico-ganadero

**DATOS PATRIMONIALES:**

Conjunto de al menos cuatro estructuras de piedra seca contiguas, confeccionadas con bloques irregulares de basalto. Estas definen un espacio de planta rectangular abierto en un su extremo Oeste, de aproximadamente 2m. de largo por 2m. de ancho, cuyos muros miden aproximadamente entre 60-80 cm. de alto, distribuidos en 4 hileras por 2 hiladas.

Se trata de construcciones generalmente asociadas al estabulado de los animales, siendo muy común su presencia en espacios agrícolas. Pese a que la actividad principal de la propiedad era la agricultura, es frecuente el empleo de una cabaña ganadera de pequeño o mediano tamaño como un recurso complementario de los medianeros que cuidaban de la misma. Además de los productos derivados de esta, su utilización proveía de abono natural que era aprovechado en los cultivos, además de la realización de labores de limpieza de las viejas matas, una vez terminada la recogida de la cosecha.

Estas estructuras se adosan a los muros de unos antiguos bancales, siendo esto una práctica habitual para no restar superficie útil cultivable.

Todas las estructuras se encuentran bastante desmanteladas, bien por la caída de las piedras de sus muros o por la proliferación de la vegetación en su interior.

**CONTEXTO MATERIAL**

No se localizan otros elementos de interés patrimonial en sus inmediaciones.

## FOTOGRAFÍA

**Condiciones Patrimoniales****FRAGILIDAD: BAJA**

Buena parte de los muros se encuentran parcialmente derruidos y colonizados por la vegetación.

**ESTADO DE CONSERVACIÓN GENERAL**

Bajo (-50 %). Según reconocimiento visual del exterior.

**INTERÉS CIENTÍFICO-PATRIMONIAL**

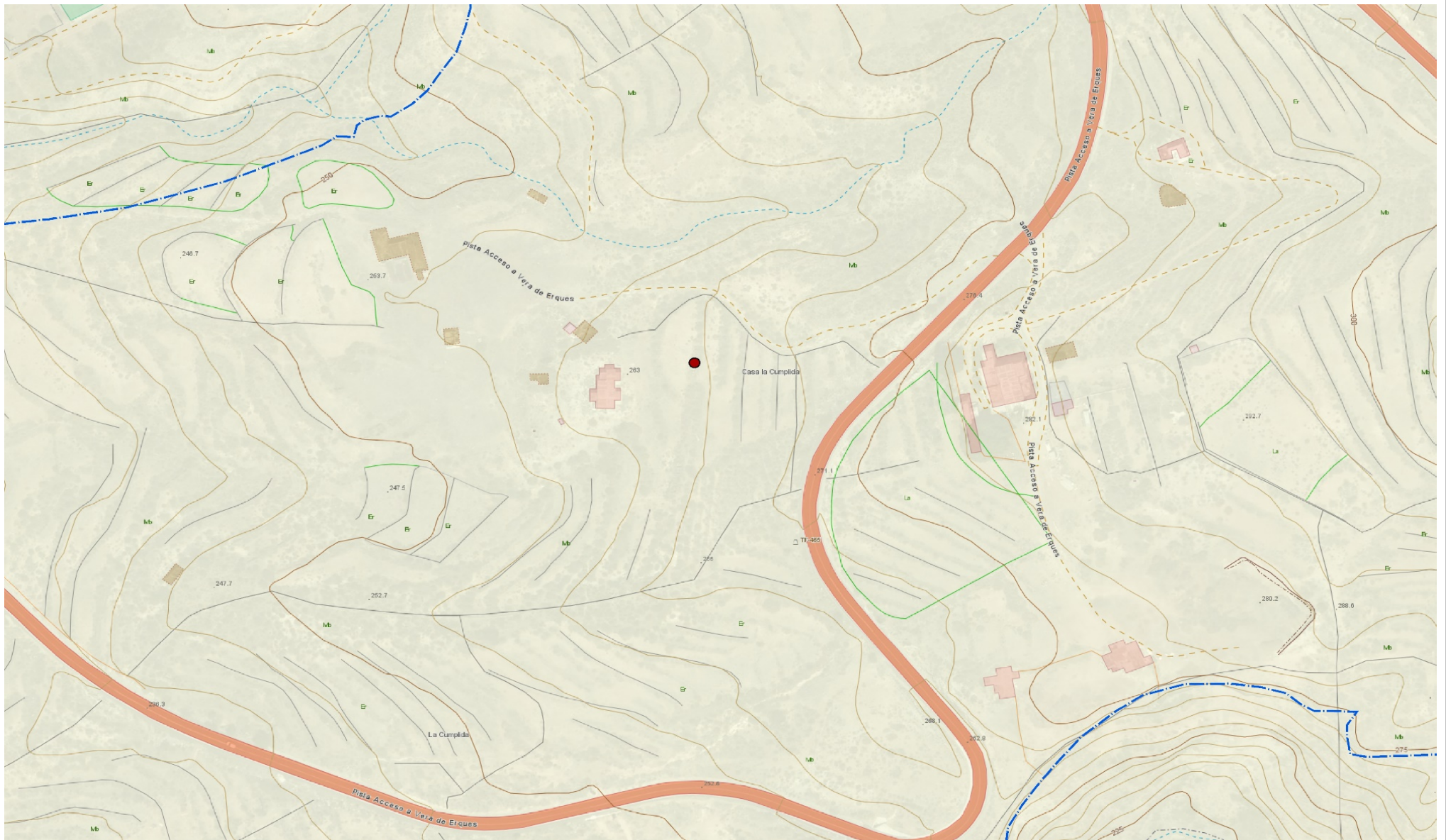
Bajo

**NECESIDAD DE PROTECCIÓN**

Baja

## REPRESENTACIÓN CARTOGRÁFICA

ET-18



## PATRIMONIO ETNOGRÁFICO

## LOCALIZACIÓN

|      |          |           |               |           |              |
|------|----------|-----------|---------------|-----------|--------------|
| ISLA | Tenerife | MUNICIPIO | Guía de Isora | LOCALIDAD | Los Maguenes |
|------|----------|-----------|---------------|-----------|--------------|

**Situación:**

**X:** 325149/ **Y:** 3116825/ **Altitud:** 265 msnm

## CARACTERIZACIÓN

**CLASIFICACIÓN:** Estructura de piedra

**CARÁCTER:** Económico-ganadero

**DATOS PATRIMONIALES:**

Al igual que el anterior yacimiento, se trata de un conjunto de cuatro estructuras de piedra seca contiguas, confeccionadas con bloques irregulares de basalto. Estas definen generalmente un espacio de planta de tendencia rectangular o cuadrangular, abierto en un su extremo Oeste o Norte. Se trata de estructuras de tamaño y altura variable, siendo las más pequeñas de aproximadamente 2m. de largo por 2m. de ancho, mientras que las de mayores dimensiones alcanzan aproximadamente los 3,50 m. de largo por 2,50m. de largo, siendo estas últimas las que presentan unos muros más altos y robustos (1,60m. aproximadamente).

Se trata de construcciones generalmente asociadas al estabulado de los animales, siendo muy común su presencia en espacios agrícolas. Pese a que la actividad principal de la propiedad era la agricultura, es frecuente el empleo de una cabaña ganadera de pequeño o mediano tamaño como un recurso complementario de los medianeros que cuidaban de la misma. Además de los productos derivados de esta, su utilización proveía de abono natural que era aprovechado en los cultivos, además de la realización de labores de limpieza de las viejas matas, una vez terminada la recogida de la cosecha.

Estas estructuras se adosan a los muros de unos antiguos bancales, siendo esto una práctica habitual para no restar superficie útil cultivable.

Presentan un mal estado de conservación debido a la ausencia de mantenimiento por el fin de la actividad agrícola. Fruto de esta situación, buena parte de las estructuras se encuentran parcialmente ocultas por la vegetación, presentado la caída de piedras de sus muros o el derrumbe parcial/total de los mismos.

**CONTEXTO MATERIAL**

## FOTOGRAFÍA



## Condiciones Patrimoniales

**FRAGILIDAD:**

Buena parte de los muros se encuentran parcialmente derruidos y colonizados por la vegetación.

**ESTADO DE CONSERVACIÓN GENERAL**

Bajo (-50 %). Según reconocimiento visual del exterior.

**INTERÉS CIENTÍFICO-PATRIMONIAL**

Bajo.

**NECESIDAD DE PROTECCIÓN**

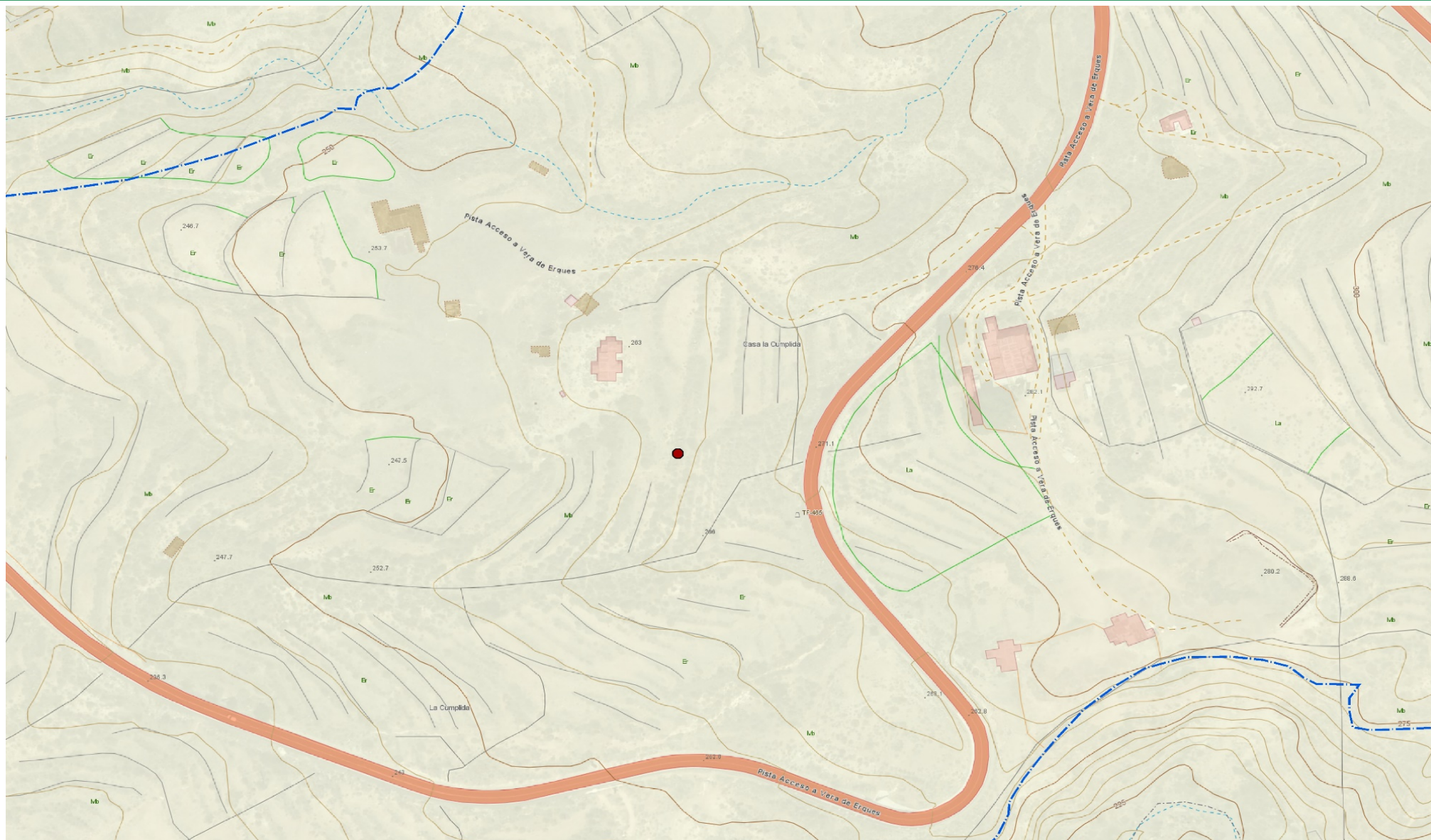
Baja

# INVENTARIO GENERAL

ID PLANO:

ET-19

## REPRESENTACIÓN CARTOGRÁFICA



## PATRIMONIO ETNOGRÁFICO

## LOCALIZACIÓN

|      |          |           |               |           |              |
|------|----------|-----------|---------------|-----------|--------------|
| ISLA | Tenerife | MUNICIPIO | Guía de Isora | LOCALIDAD | Los Maguenes |
|------|----------|-----------|---------------|-----------|--------------|

## Situación:

**X:** 325018/ **Y:** 3116850/ **Altitud:** 265 msnm

## CARACTERIZACIÓN

**CLASIFICACIÓN:** Estructuras de piedra

**CARÁCTER:** Económico-ganadero

## DATOS PATRIMONIALES:

Conjunto de al menos 4 estructuras de piedra seca de planta de tendencia cuadrada o rectangular, dispuestas en sentido NE.-SO siguiendo la pendiente de un pequeño talud. Sus muros están confeccionados con bloques irregulares de basalto y pumita, presentando unas dimensiones y alturas variables, que oscilan entre los 2 o 3 m. de largo por los 2 o 3,60 m. de ancho, y 1,60m. de alto. Pese a que se encuentran bastante desmanteladas, en las zonas mejor conservadas se intuye su técnica constructiva, evidenciando que se trata de muros de entre 4 y 6 hileras y de doble hilada, que se adaptan al desnivel del terreno.

Tal y como se ha explicado en otras estructuras semejantes presentes en la zona, se trata de construcciones generalmente asociadas al estabulado de los animales, siendo muy común su presencia en espacios agrícolas. Pese a que la actividad principal de la propiedad era la agricultura, es frecuente el empleo de una cabaña ganadera de pequeño o mediano tamaño como un recurso complementario de los medianeros que cuidaban de la misma. Además de los productos derivados de esta, su utilización proveía de abono natural que era aprovechado en los cultivos, además de la realización de labores de limpieza de las viejas matas, una vez terminada la recogida de la cosecha. La concentración de este tipo de estructuras en las inmediaciones de las construcciones de los medianeros, responde a la necesidad de tener controlado al ganado estabulado en las proximidades del espacio doméstico, facilitando así su gestión y aprovechamiento por los miembros del núcleo familiar (hijos y mujeres) que no trabajasen en los cultivos. Presentan un mal estado de conservación debido a la ausencia de mantenimiento por el fin de la actividad agrícola. Fruto de esta situación, buena parte de las estructuras se encuentran parcialmente ocultas por la vegetación, presentado la caída de piedras de sus muros o el derrumbe parcial/total de los mismos.

## CONTEXTO MATERIAL

## FOTOGRAFÍA



## Condiciones Patrimoniales

## FRAGILIDAD: BAJA

Las estructuras presentan parte de sus muros caídos y el interior colonizado por la vegetación.

## ESTADO DE CONSERVACIÓN GENERAL

Bajo (-50 %). Según reconocimiento visual del exterior.

## INTERÉS CIENTÍFICO-PATRIMONIAL

Bajo

## NECESIDAD DE PROTECCIÓN

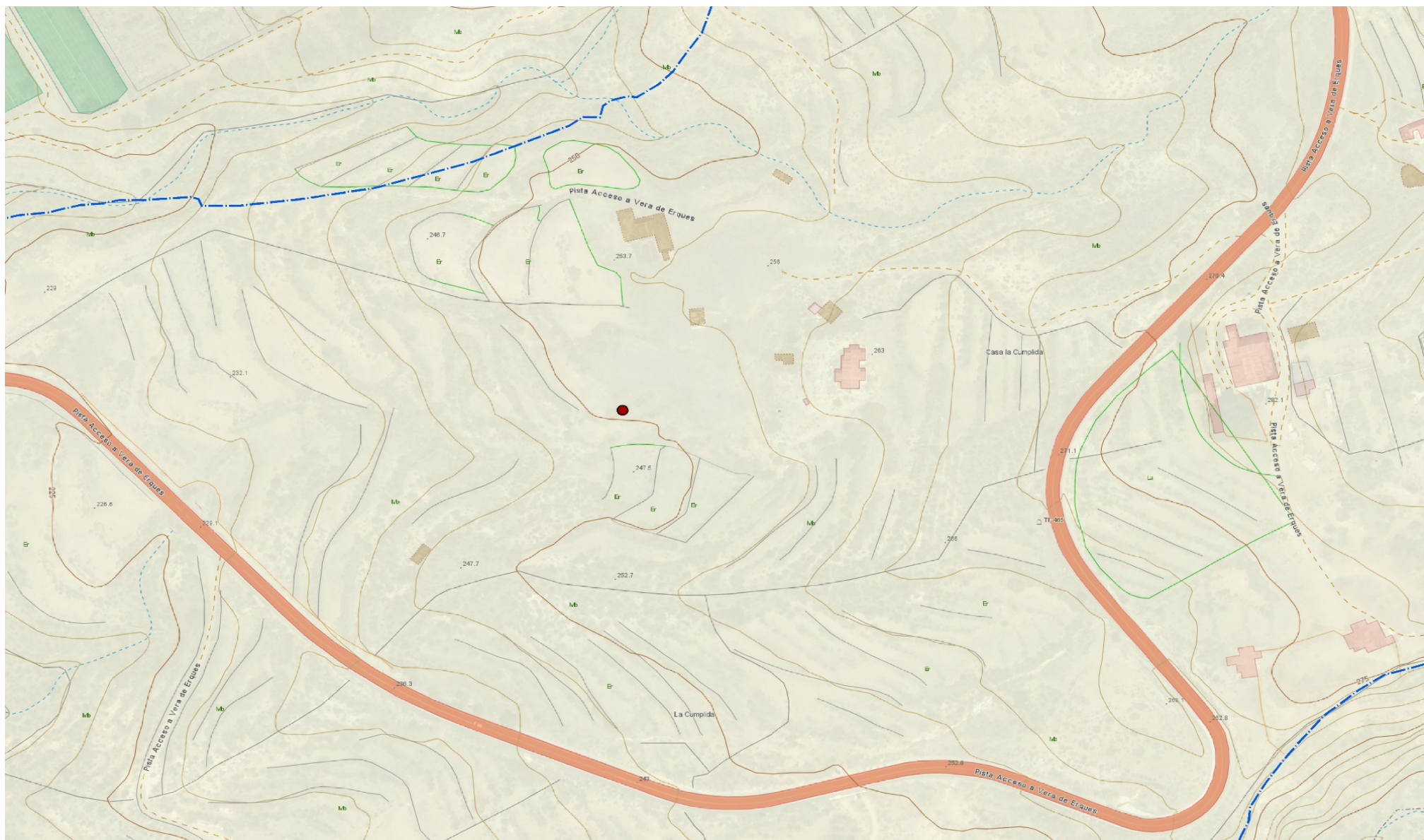
Baja

# INVENTARIO GENERAL

ID PLANO:

ET-20

## REPRESENTACIÓN CARTOGRÁFICA



## PATRIMONIO ETNOGRÁFICO

## LOCALIZACIÓN

|      |          |           |               |           |              |
|------|----------|-----------|---------------|-----------|--------------|
| ISLA | Tenerife | MUNICIPIO | Guía de Isora | LOCALIDAD | Los Maguenes |
|------|----------|-----------|---------------|-----------|--------------|

**Situación:**

**X:** 325002/ **Y:** 3116871/ **Altitud:** 250 msnm

**CARACTERIZACIÓN**

**CLASIFICACIÓN:** Estructura de piedra

**CARÁCTER:** Económico-ganadero

**DATOS PATRIMONIALES:**

Situada a escasos 20 metros del anterior conjunto de estructuras se localiza esta nueva construcción de similares características y funcionalidad. Se trata de una construcción de piedra seca y planta cuadrada que se encuentra adosada a la ladera de un pequeño talud de tierra. Para su confección se han empleado bloques irregulares de basalto de medio tamaño, delimitando un espacio interior de aproximadamente dos por tres metros de largo y ancho, y en torno a los 1,80m. de alto en la parte de mayor altura. Pese a que se encuentra parcialmente derruida, se aprecia que las piedras de sus muros se dispusieron en dos hiladas por ocho hileras en la parte de mayor altura, ya que la estructura se adapta al desnivel del terreno.

Al que con el resto de estructuras presentes en las inmediaciones, su funcionalidad está estrechamente vinculada con el estabulado de animales (cabras o cerdos), ya que constituían un complemento a la dieta de los medianeros. Pese a que la actividad principal de la propiedad era la agricultura, es frecuente el empleo de una cabaña ganadera de pequeño o mediano tamaño como un recurso complementario de los medianeros que cuidaban de la misma. Además de los productos derivados de esta, su utilización proveía de abono natural que era aprovechado en los cultivos, además de la realización de labores de limpieza de las viejas matas, una vez terminada la recogida de la cosecha. Estas estructuras se adosan a los muros de unos antiguos bancales o a las zonas más marginales o improductivas de los espacios agrícolas (en talud en este caso).

La ausencia de mantenimiento y su exposición a los agentes naturales han propiciado la caída de piedras procedentes de sus muros o incluso el derrumbe parcial de una parte de los mismos, quedando su entorno e interior colonizado por diferentes especies vegetales. Es por ello que presenta un mal estado de conservación.

**CONTEXTO MATERIAL**

## FOTOGRAFÍA

**Condiciones Patrimoniales****FRAGILIDAD: BAJA**

Las estructuras presentan parte de sus muros caídos y el interior colonizado por la vegetación.

**ESTADO DE CONSERVACIÓN GENERAL**

Bajo (-50 %). Según reconocimiento visual del exterior.

**INTERÉS CIENTÍFICO-PATRIMONIAL****NECESIDAD DE PROTECCIÓN**

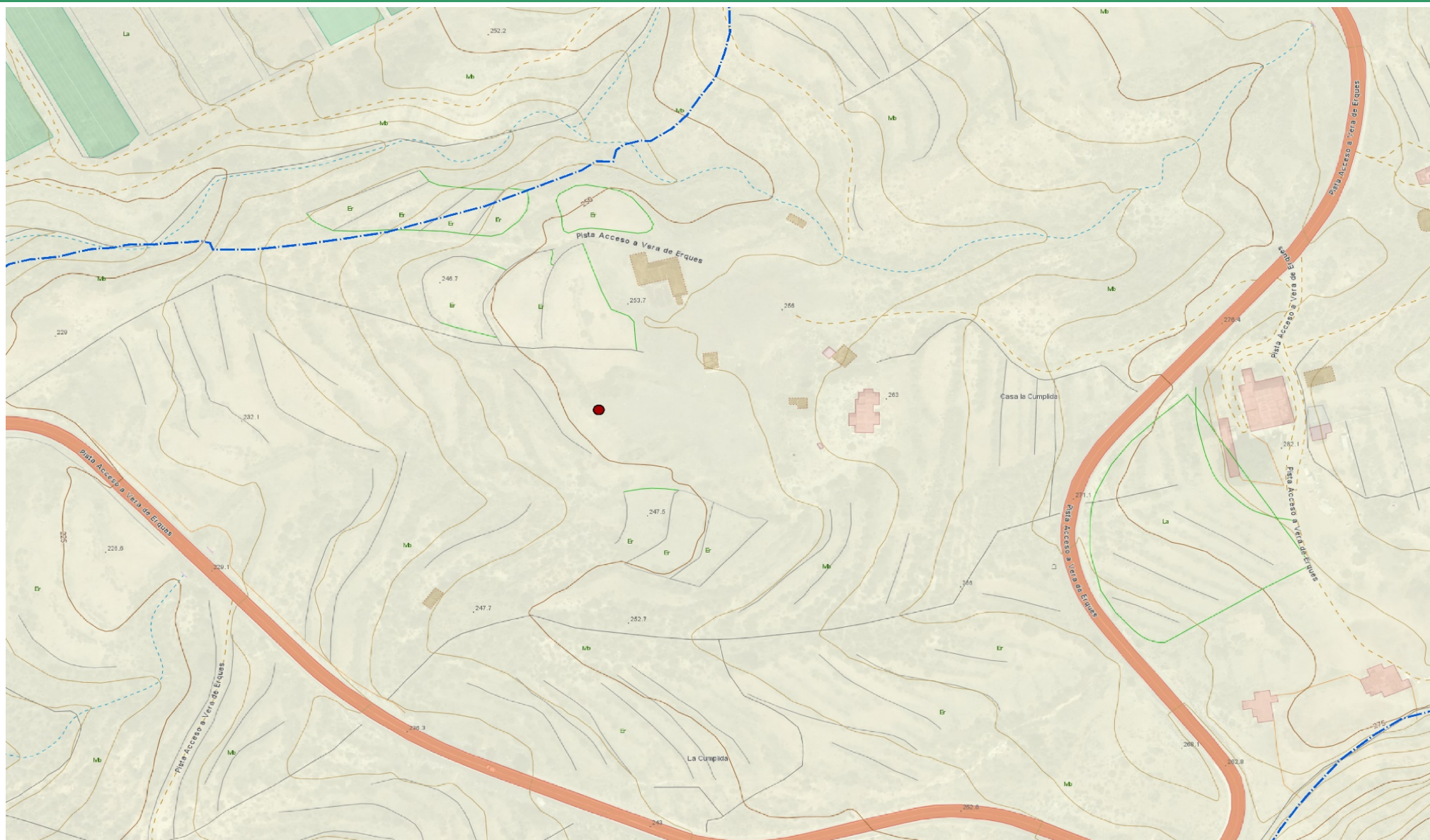
Baja

# INVENTARIO GENERAL

ID PLANO:

ET-21

## REPRESENTACIÓN CARTOGRÁFICA



## PATRIMONIO ETNOGRÁFICO

## LOCALIZACIÓN

|      |          |           |               |           |              |
|------|----------|-----------|---------------|-----------|--------------|
| ISLA | Tenerife | MUNICIPIO | Guía de Isora | LOCALIDAD | Los Maguenes |
|------|----------|-----------|---------------|-----------|--------------|

**Situación:**

**X:** 325018 / **Y:** 3116849/ **Altitud:** 250 msnm

**CARACTERIZACIÓN**

**CLASIFICACIÓN:** Estructura de piedra

**CARÁCTER:** Económico-ganadero

**DATOS PATRIMONIALES:**

Conjunto formado por dos estructuras adosadas por su extremo occidental. La primera presenta una planta cuadrada de aproximadamente 2m. de largo por 2m de ancho y 1,60 de alto. Sus muros están realizados con bloques irregulares de basalto dispuestos en 10 hileras por 2 hiladas.

La segunda construcción presenta una planta de tendencia ovalada (N-S), con un eje mayor de aproximadamente 5m. de largo por 2 m. de ancho. Sus muros están realizados con bloques irregulares de basalto de mediano tamaño, dispuestos en 6 hileras por dos hiladas. La entrada cuenta con una laja de basalto inclinada que hace las veces de dintel.

El interior y exterior se encuentra parcialmente colonizado por la vegetación.

**CONTEXTO MATERIAL**

No se localizan otros elementos de interés patrimonial en sus inmediaciones.

## FOTOGRAFÍA

**Condiciones Patrimoniales****FRAGILIDAD: BAJA**

Las estructuras presentan parte de sus muros caídos y el interior colonizado por la vegetación.

**ESTADO DE CONSERVACIÓN GENERAL**

Bajo (-50 %). Según reconocimiento visual del exterior.

**INTERÉS CIENTÍFICO-PATRIMONIAL****NECESIDAD DE PROTECCIÓN**

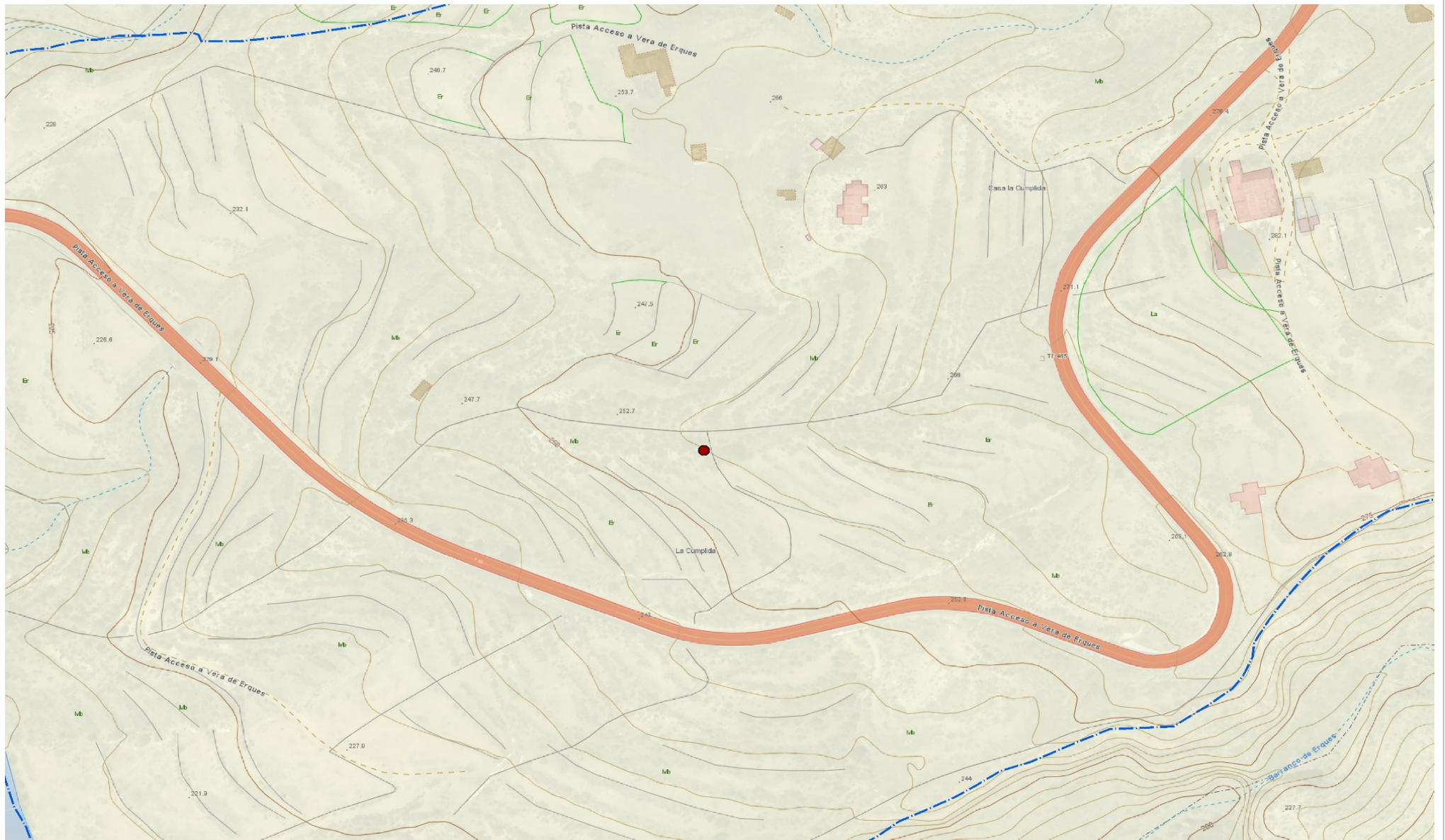
Baja

# INVENTARIO GENERAL

ID PLANO:

ET-22

## REPRESENTACIÓN CARTOGRÁFICA



## PATRIMONIO ETNOGRÁFICO

## LOCALIZACIÓN

|      |          |           |               |           |              |
|------|----------|-----------|---------------|-----------|--------------|
| ISLA | Tenerife | MUNICIPIO | Guía de Isora | LOCALIDAD | Los Maguenes |
|------|----------|-----------|---------------|-----------|--------------|

**Situación:**

**X:** 325053/ **Y:** 3116751 / **Altitud:** 255 msnm

**CARACTERIZACIÓN**

**CLASIFICACIÓN:** Estructura de piedra

**CARÁCTER:** Económico-ganadero

**DATOS PATRIMONIALES:**

Conjunto de al menos tres estructuras de piedra seca (se intuyen algunas más aunque muy desmanteladas), de planta de tendencia circular y oval. Los muros muestran numerosas piedras caídas, distribuyendo sus piedra entre tres y cinco hileras por una o dos hiladas. Muchas se encuentran colonizadas por la vegetación.

**CONTEXTO MATERIAL**

## FOTOGRAFÍA

**Condiciones Patrimoniales****FRAGILIDAD: BAJA**

Las estructuras presentan parte de sus muros caídos y el interior colonizado por la vegetación.

**ESTADO DE CONSERVACIÓN GENERAL**

Bajo (-50 %). Según reconocimiento visual del exterior.

**INTERÉS CIENTÍFICO-PATRIMONIAL**

Bajo

**NECESIDAD DE PROTECCIÓN**

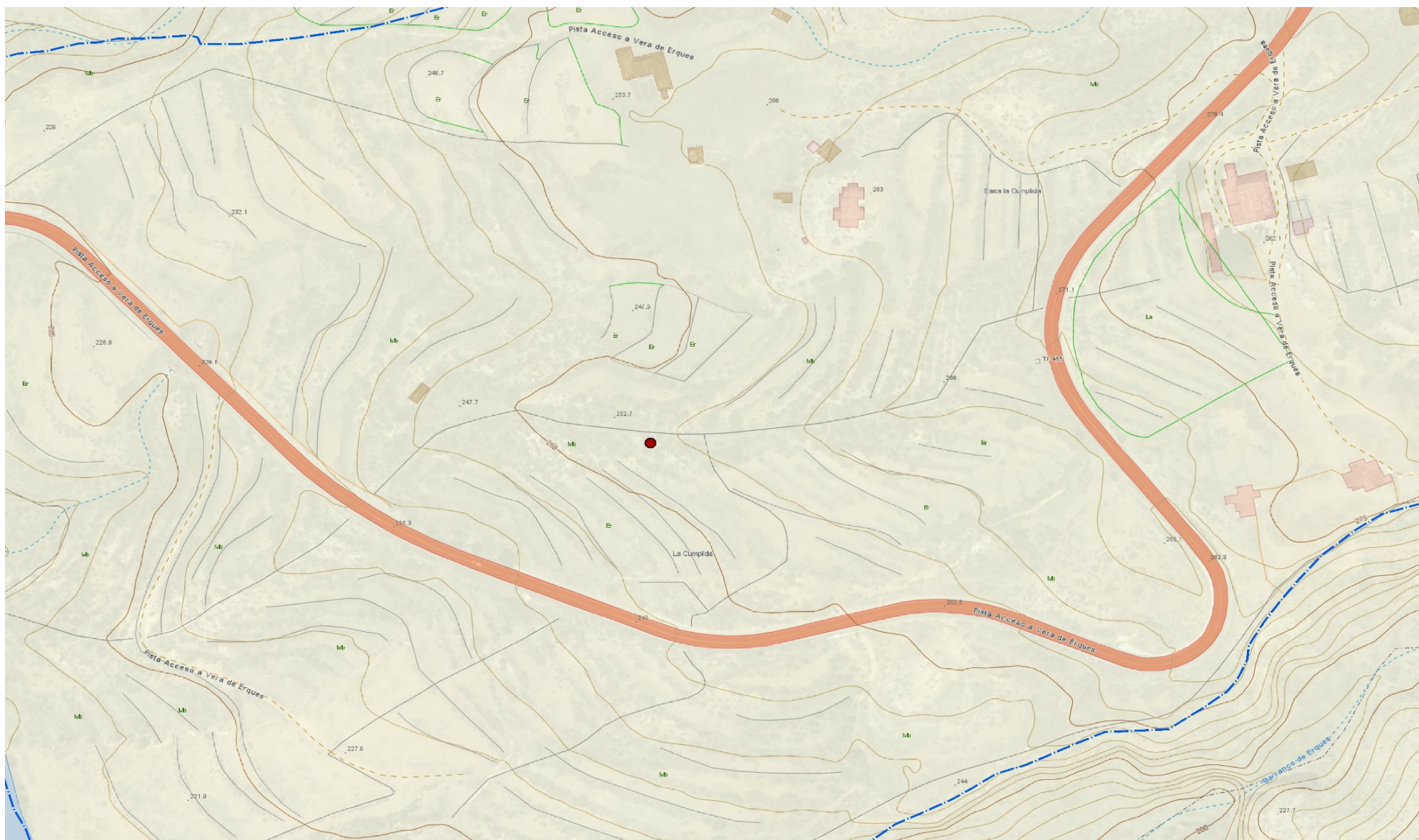
Baja

# INVENTARIO GENERAL

ID PLANO:

ET-23

## REPRESENTACIÓN CARTOGRÁFICA



## PATRIMONIO ETNOGRÁFICO

## LOCALIZACIÓN

|      |          |           |               |           |              |
|------|----------|-----------|---------------|-----------|--------------|
| ISLA | Tenerife | MUNICIPIO | Guía de Isora | LOCALIDAD | Los Maguenes |
|------|----------|-----------|---------------|-----------|--------------|

**Situación:**

**X:** 324946/ **Y:** 3116787/ **Altitud:** 254 msnm

**CARACTERIZACIÓN**

**CLASIFICACIÓN:** Estructura de piedra

**CARÁCTER:** Económico-ganadero

**DATOS PATRIMONIALES:**

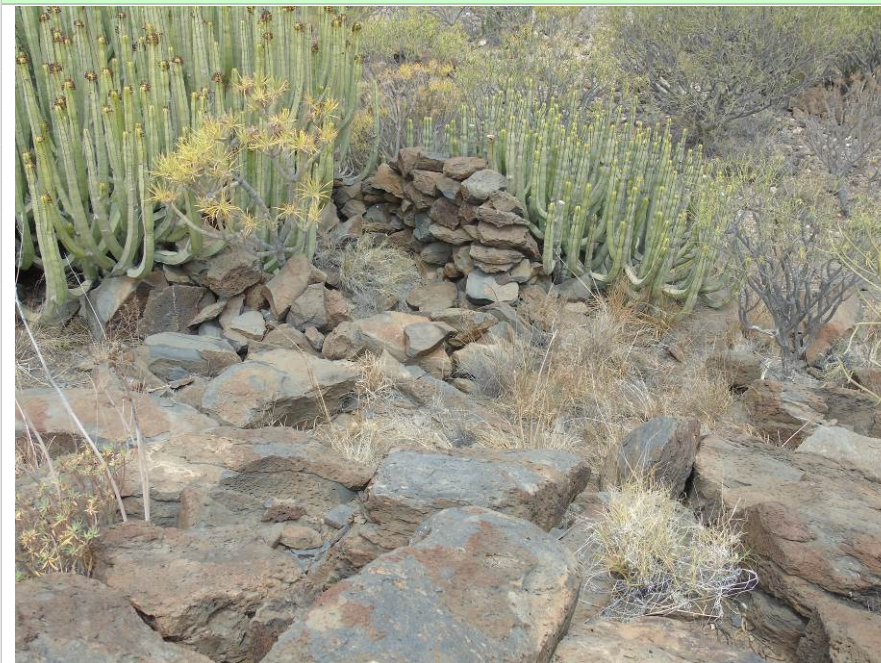
Estructura de piedra seca y planta semicircular de pequeñas dimensiones; aproximadamente 1,20m. de largo por 2,30m de ancho, y cuyos muros alcanzan entre los 60 y 80 cm. de alto. Se encuentra adosada al lateral de un roquedo ubicado en el extremo de la explotación agrícola.

Está confeccionada con bloques irregulares de basalto de mediano y pequeño tamaño, dispuestos en una única hiladada con 6 hileras.

La estructura se encuentra parcialmente desmantelada debido a la caída de las piedras del muro. Además, la vegetación ha colonizado este espacio, invadiendo su espacio interior y ocultándola parcialmente.

**CONTEXTO MATERIAL**

## FOTOGRAFÍA

**Condiciones Patrimoniales****FRAGILIDAD: BAJA**

Caída de las piedras del muro y colonizadas por la vegetación.

**ESTADO DE CONSERVACIÓN GENERAL**

Bajo (-50 %). Según reconocimiento visual del exterior.

**INTERÉS CIENTÍFICO-PATRIMONIAL****NECESIDAD DE PROTECCIÓN**

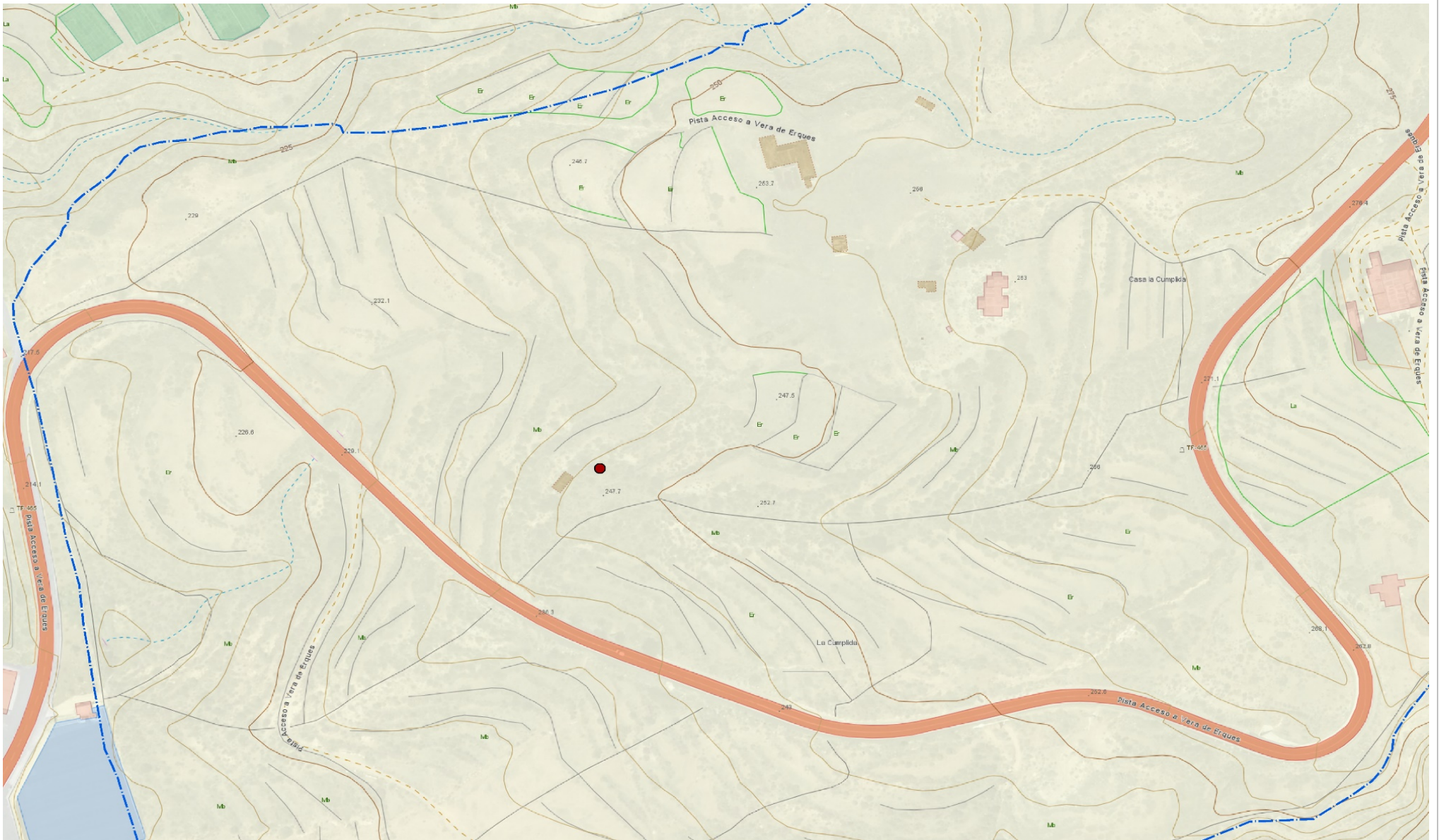
Baja

# INVENTARIO GENERAL

ID PLANO:

ET-24

## REPRESENTACIÓN CARTOGRÁFICA



## PATRIMONIO ETNOGRÁFICO

## LOCALIZACIÓN

|      |          |           |               |           |              |
|------|----------|-----------|---------------|-----------|--------------|
| ISLA | Tenerife | MUNICIPIO | Guía de Isora | LOCALIDAD | Los Maguenes |
|------|----------|-----------|---------------|-----------|--------------|

**Situación:**

**X:** 324930/ **Y:** 3116779/ **Altitud:** 245 msnm

## CARACTERIZACIÓN

**CLASIFICACIÓN:** Estructura de piedras

**CARÁCTER:** Económico-ganadero

**DATOS PATRIMONIALES:**

Se trata de una estructura de piedra seca de grandes dimensiones, adosada en un lateral de un roquedo ubicado en el extremo de la explotación agrícola. La construcción es de gruesos muros, empleando bloques irregulares y lajas de basalto con las caras lisas hacia el exterior. La estructura presenta una planta rectangular de aproximadamente 8,50 m. de largo por 4,30 m. de ancho, contando con un muro de piedra seca en su interior que divide la construcción en dos espacios individualizados en torno a los 4 metros de largo. La altura de los muros - incluyendo al divisorio interior- sobrepasa los 2 metros de alto, gracias al grosor de sus muros, ya que las piedras se disponen en base a doce o catorce hileras sostenidas sobre tres hiladas.

La caída de piedras de sus muros y el derrumbe parcial de parte de su paño lateral, favorece la debilidad estructural de la construcción, acción que se ve a su vez perjudicada por su exposición a los agentes naturales y por la proliferación de la vegetación, llegando incluso a colonizar el espacio interior. Todo ello hace que presente un estado de conservación medio.

## CONTEXTO MATERIAL

## FOTOGRAFÍA



## Condiciones Patrimoniales

**FRAGILIDAD: BAJO**

Las estructuras presentan parte de sus muros caídos y el interior colonizado por la vegetación.

**ESTADO DE CONSERVACIÓN GENERAL**

Medio (50 %). Según reconocimiento visual del exterior.

**INTERÉS CIENTÍFICO-PATRIMONIAL****NECESIDAD DE PROTECCIÓN**

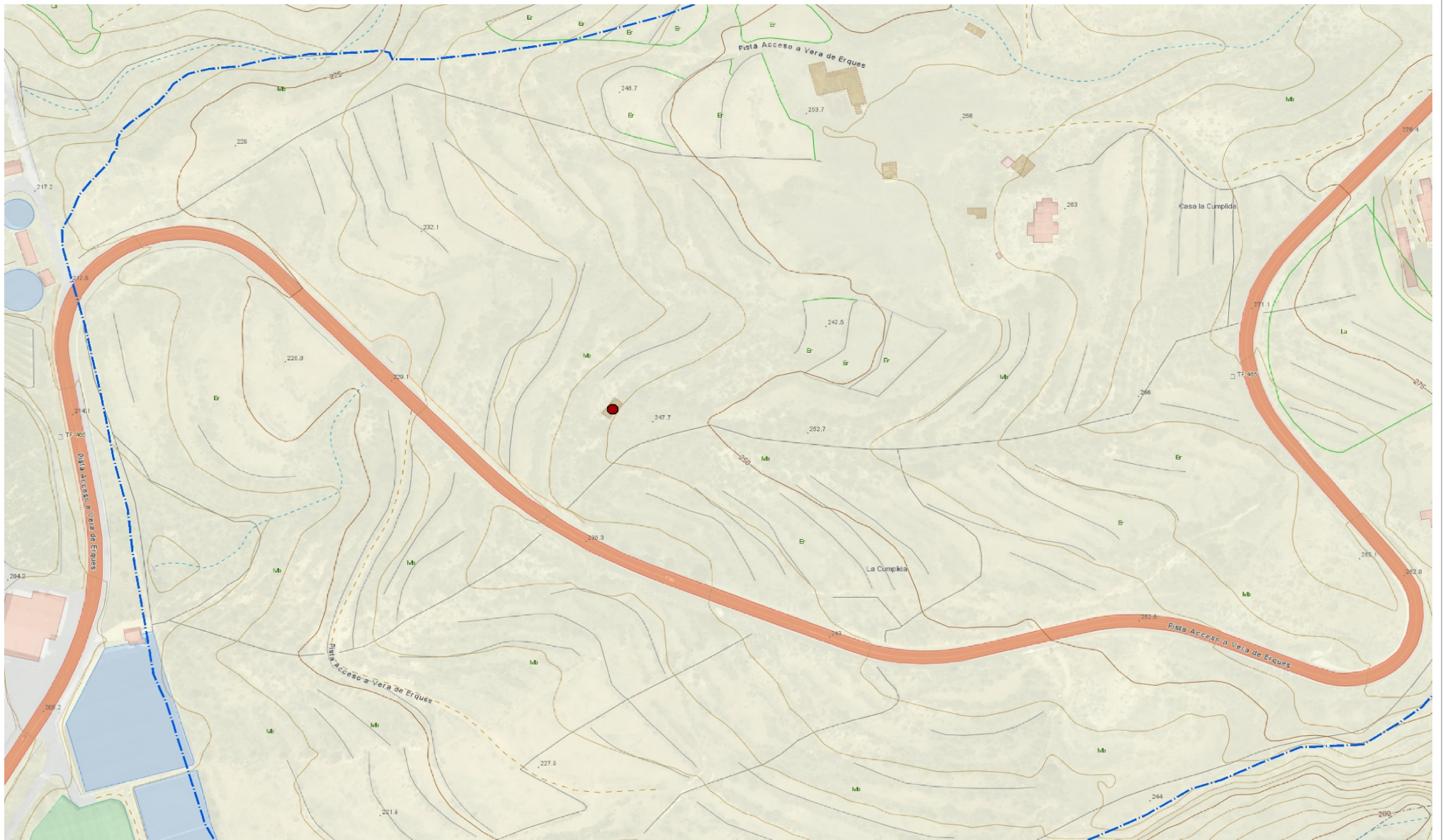
Baja

# INVENTARIO GENERAL

ID PLANO:

ET-25

## REPRESENTACIÓN CARTOGRÁFICA



## PATRIMONIO ETNOGRÁFICO

## LOCALIZACIÓN

|      |          |           |               |           |              |
|------|----------|-----------|---------------|-----------|--------------|
| ISLA | Tenerife | MUNICIPIO | Guía de Isora | LOCALIDAD | Los Maguenes |
|------|----------|-----------|---------------|-----------|--------------|

**Situación:**

**X:** 324925/ **Y:** 3116761/ **Altitud:** 245 msnm

**CARACTERIZACIÓN**

**CLASIFICACIÓN:** Estructura

**CARÁCTER:** Económico-ganadero

**DATOS PATRIMONIALES:**

Estructura de piedra seca adosada al frente de colada de un pequeño roquedo o promontorio rocoso situado en un extremo de la antigua explotación agrícola. Presenta una planta de tendencia semicircular de aproximadamente 1,50m de largo por 1,30m. de ancho, mientras que sus muros confeccionados con bloques y lajas irregulares de basalto no sobrepasan los 80 cm. de altura.

Presenta un mal estado de conservación general debido a la caída de las piedras del muro perimetral y por la proliferación de la vegetación tanto en sus inmediaciones como en el interior de la estructura.

**CONTEXTO MATERIAL**

## FOTOGRAFÍA

**Condiciones Patrimoniales****FRAGILIDAD: BAJO**

Las estructuras presentan parte de sus muros caídos y el interior colonizado por la vegetación.

**ESTADO DE CONSERVACIÓN GENERAL**

Bajo (-50 %). Según reconocimiento visual del exterior.

**INTERÉS CIENTÍFICO-PATRIMONIAL**

Bajo

**NECESIDAD DE PROTECCIÓN**

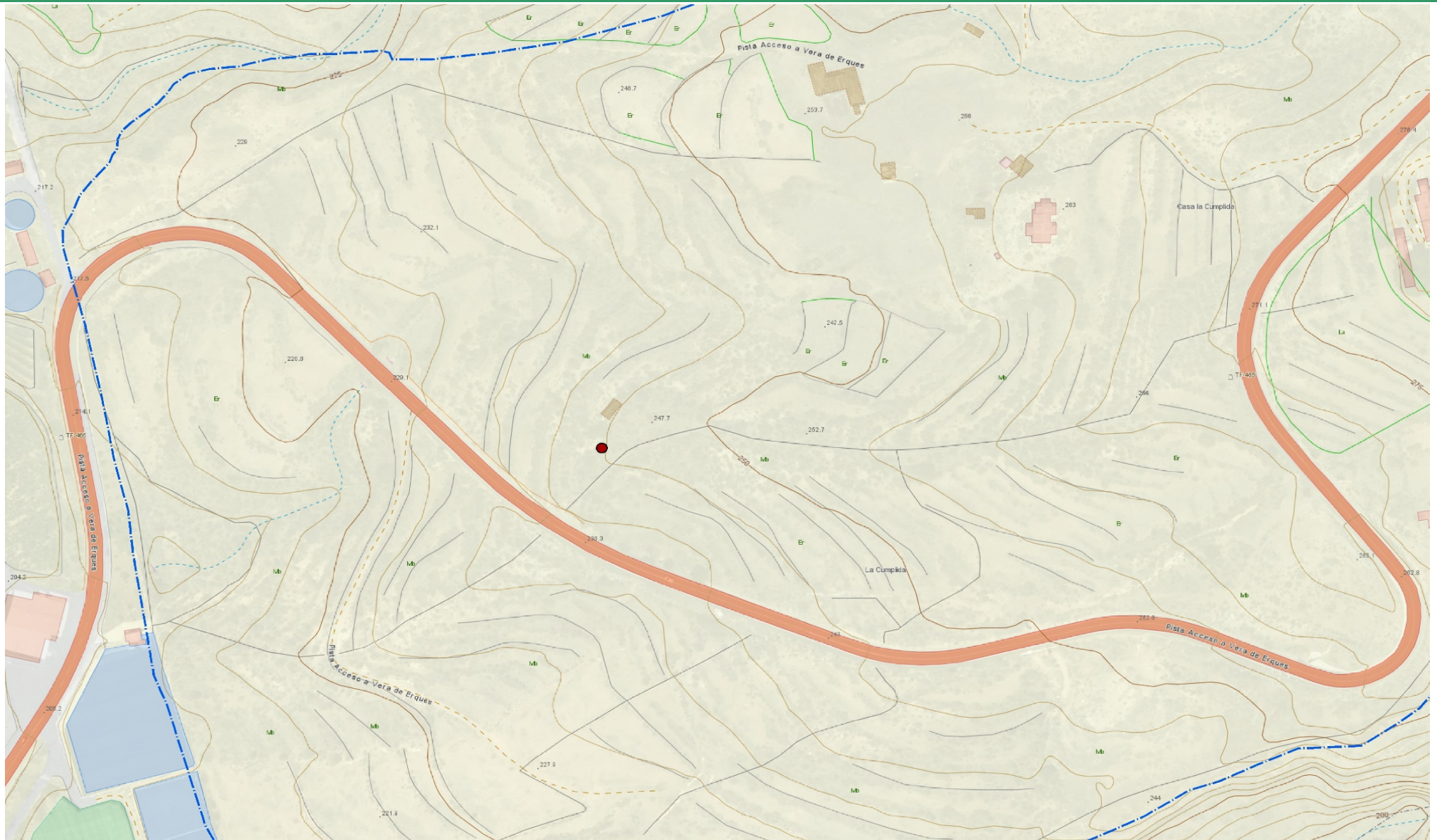
Baja

# INVENTARIO GENERAL

ID PLANO:

ET-26

## REPRESENTACIÓN CARTOGRÁFICA



## PATRIMONIO ETNOGRÁFICO

## LOCALIZACIÓN

|      |          |           |               |           |              |
|------|----------|-----------|---------------|-----------|--------------|
| ISLA | Tenerife | MUNICIPIO | Guía de Isora | LOCALIDAD | Los Maguenes |
|------|----------|-----------|---------------|-----------|--------------|

**Situación:**

**X:** 324771/ **Y:** 3116732/ **Altitud:** 412 msnm

## CARACTERIZACIÓN

**CLASIFICACIÓN:** Colmenas

**CARÁCTER:** Económico-agrícola de transformación

**DATOS PATRIMONIALES:**

Emplazamiento de varias colmenas situadas a lo largo de la ladera de un pequeño barranquillo de escasa entidad. Estas se localizan formando pequeñas agrupaciones de dos o tres colmenas del tipo "Perfección" y al menos tres colmenas del tipo "Herreño" dispuestas de manera individual en ambas márgenes del barranquillo. Estas últimas colmenas están dispuestas verticalmente, presentando sus piqueras orientadas hacia el barranco. Cada módulo consta de una caja, con abertura o piquera, y tapa de madera o latón desde la que se introducen los cuadros para los panales.

Por su parte, las colmenas de tipo "Perfección" conservan el cajón, los cuadros (marcos sencillos) y la piquera, parcialmente cubierta con tablas de madera de distinta naturaleza.

Todas ellas cuentan con un asiento confeccionado con lajas regulares de basalto dispuestas a modo de "chaplón", sobre el que se coloca la colmena, quedando nivelada con bloques de basalto de diferente tamaño, sin argamasa ni otro material consolidante. En la actualidad se conservan más asientos que colmenas repartidos por la ladera, por lo que es probable que muchas de las colmenas que se encuentran en un emplazamiento contiguo provengan de este sitio.

Debido a la exposición a los agentes naturales, el estado de conservación general de las mismas es deficitario, mostrando los signos del deterioro de las maderas que componen sus partes.

**CONTEXTO MATERIAL**

## FOTOGRAFÍA



## Condiciones Patrimoniales

**FRAGILIDAD: BAJO**

Exposición a los agentes naturales

**ESTADO DE CONSERVACIÓN GENERAL**

Bajo (-50 %). Según reconocimiento visual del exterior.

**INTERÉS CIENTÍFICO-PATRIMONIAL**

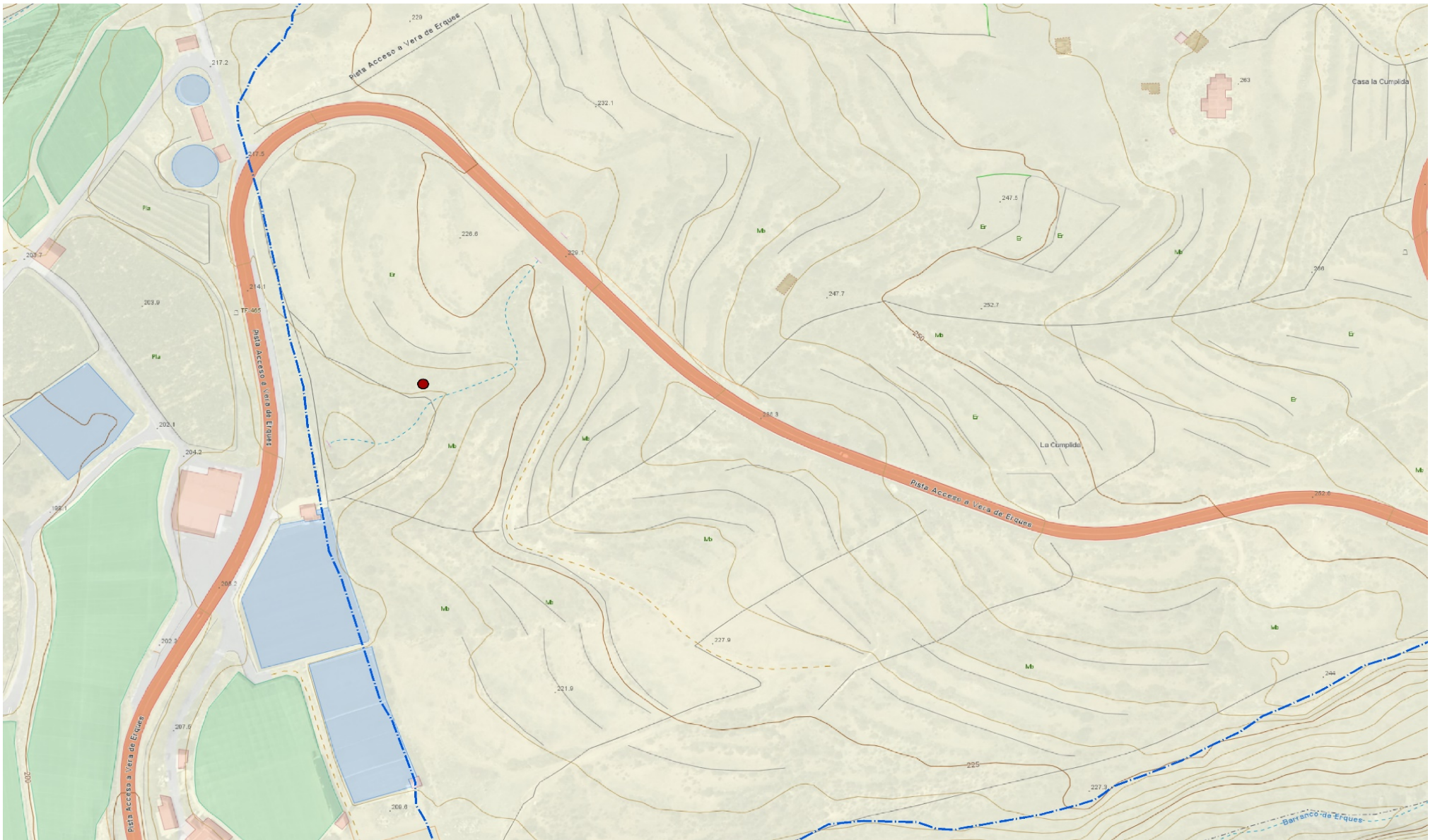
Bajo

**NECESIDAD DE PROTECCIÓN**

Baja

## REPRESENTACIÓN CARTOGRÁFICA

ET-27



## PATRIMONIO ETNOGRÁFICO

## LOCALIZACIÓN

|      |          |           |               |           |              |
|------|----------|-----------|---------------|-----------|--------------|
| ISLA | Tenerife | MUNICIPIO | Guía de Isora | LOCALIDAD | Los Maguenes |
|------|----------|-----------|---------------|-----------|--------------|

**Situación:**

**X:** 324835/ **Y:** 3116650/ **Altitud:** 216 msnm

**CARACTERIZACIÓN**

**CLASIFICACIÓN:** colmenas

**CARÁCTER:** Económico- agrícola de transformación

**DATOS PATRIMONIALES:**

Conjunto de colmenas del tipo "Perfección", dispuestas tanto en los muros como en el interior de unos antiguos bancales agrícolas, situados en un lateral de una pista de tierra.

Se trata de un número importante de colmenas dispuestas consecutivamente a lo largo del muro del bancale (algunas dispuestas verticalmente sobre otras). Todas ellas conservan el cajón, los cuadros (marcos sencillos), y la piquera parcialmente cubierta con materiales de distinta naturaleza, estando orientadas hacia el Norte.

Los asientos están realizados con materiales de diferente tipología, encontrando desde tablonés reutilizados sostenidos sobre bloques de toba y basalto hasta estructuras de metal o hierro sostenidas sobre patas.

Se aprecia el mantenimiento y señalización de cada una de las cajas, aunque desconocemos si la totalidad de las mismas se encuentra en uso en la actualidad. Todo el conjunto presenta un buen estado de conservación.

**CONTEXTO MATERIAL**

## FOTOGRAFÍA

**Condiciones Patrimoniales****FRAGILIDAD: BAJO**

Exposición a los agentes naturales

**ESTADO DE CONSERVACIÓN GENERAL**

Bueno (+50 %). Según reconocimiento visual del exterior.

**INTERÉS CIENTÍFICO-PATRIMONIAL****NECESIDAD DE PROTECCIÓN**

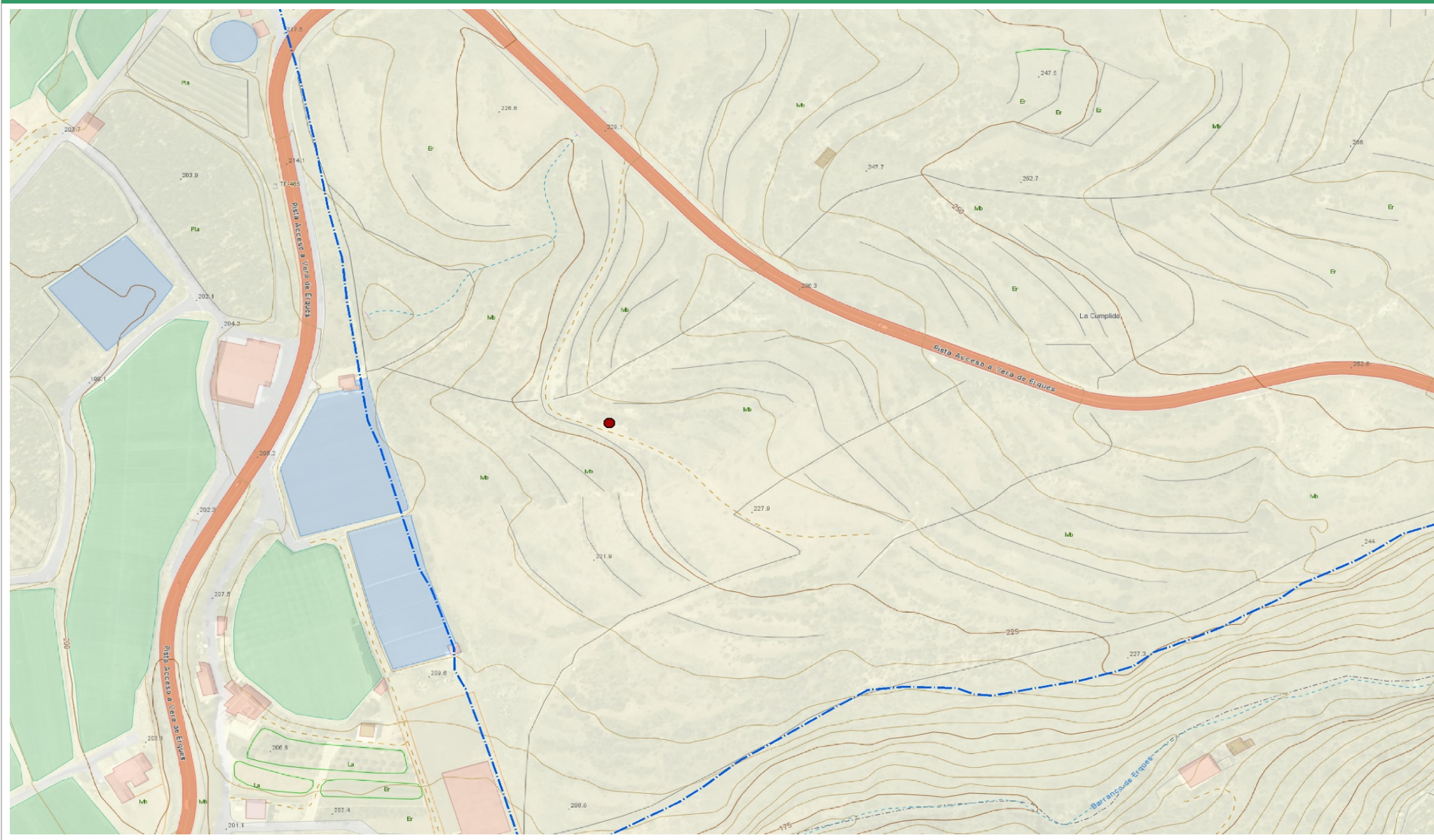
Baja

# INVENTARIO GENERAL

ID PLANO:

ET-28

## REPRESENTACIÓN CARTOGRÁFICA



## INVENTARIO GENERAL

**Código Administrativo:**

**ID PLANO:**

**ET-29**

### PATRIMONIO ETNOGRÁFICO

#### LOCALIZACIÓN

|             |          |                  |               |                  |              |
|-------------|----------|------------------|---------------|------------------|--------------|
| <b>ISLA</b> | Tenerife | <b>MUNICIPIO</b> | Guía de Isora | <b>LOCALIDAD</b> | Los Maguenes |
|-------------|----------|------------------|---------------|------------------|--------------|

#### Situación:

**X:** 351354 / **Y:** 351354 / **Altitud:** 412 msnm

#### CARACTERIZACIÓN

**CLASIFICACIÓN:** Estanque

**CARÁCTER:** Económico-hidráulico de almacenamiento

#### DATOS PATRIMONIALES:

Estructura de piedra seca de planta de tendencia rectangular, cuyo eje mayor alcanza aproximadamente los 4m. de eje mayor y 2´50m. de eje menor. Los muros están confeccionados con bloques irregulares de basalto, distribuidos en aproximadamente 6 o 7 hileras por dos hiladas.

#### CONTEXTO MATERIAL

No se localizan otros elementos de interés patrimonial en sus inmediaciones.

#### FOTOGRAFÍA



#### Condiciones Patrimoniales

##### FRAGILIDAD: BAJO

Presenta la caída de algunas piedras de sus muros y está parcialmente colonizado por la vegetación.

##### ESTADO DE CONSERVACIÓN GENERAL

Medio (50 %). Según reconocimiento visual del exterior.

##### INTERÉS CIENTÍFICO-PATRIMONIAL

##### NECESIDAD DE PROTECCIÓN

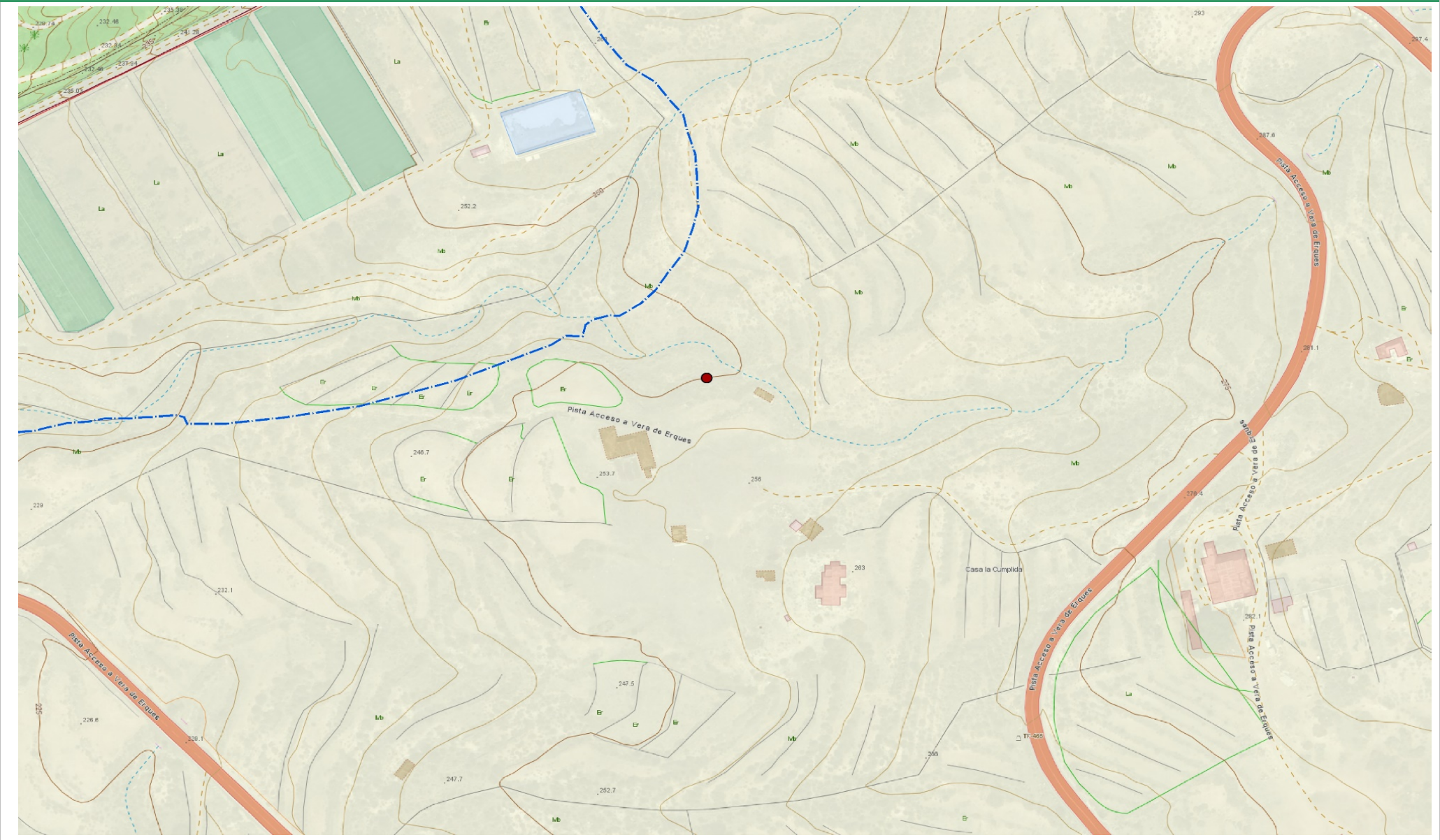
Baja

| INVENTARIO GENERAL |           |       |
|--------------------|-----------|-------|
|                    | ID PLANO: | ET-29 |

ID PLANO:

ET-29

## REPRESENTACIÓN CARTOGRÁFICA



## INVENTARIO GENERAL

**Código Administrativo:**

**ID PLANO:**

**ET-30**

### PATRIMONIO ETNOGRÁFICO

#### LOCALIZACIÓN

|             |          |                  |               |                  |              |
|-------------|----------|------------------|---------------|------------------|--------------|
| <b>ISLA</b> | Tenerife | <b>MUNICIPIO</b> | Guía de Isora | <b>LOCALIDAD</b> | Los Maguenes |
|-------------|----------|------------------|---------------|------------------|--------------|

#### Situación:

**X:** 351354 / **Y:** 351354 / **Altitud:** 412 msnm

#### CARACTERIZACIÓN

**CLASIFICACIÓN:** Estructura de piedra

**CARÁCTER:** Económico-ganadero

#### DATOS PATRIMONIALES:

Estructura de piedra seca adosada a la ladera del barranco, de planta de tendencia cuadrada, de aproximadamente 4m. de largo por 4m. de ancho. Los muros están confeccionados con bloques irregulares de basalto, distribuidos entre las 8 o 9 hileras por dos hiladas.

#### CONTEXTO MATERIAL

#### FOTOGRAFÍA



#### Condiciones Patrimoniales

##### FRAGILIDAD: BAJO

Presenta la caída de algunas piedras de sus muros y está parcialmente colonizado por la vegetación.

##### ESTADO DE CONSERVACIÓN GENERAL

Medio (50 %). Según reconocimiento visual del exterior.

##### INTERÉS CIENTÍFICO-PATRIMONIAL

##### NECESIDAD DE PROTECCIÓN

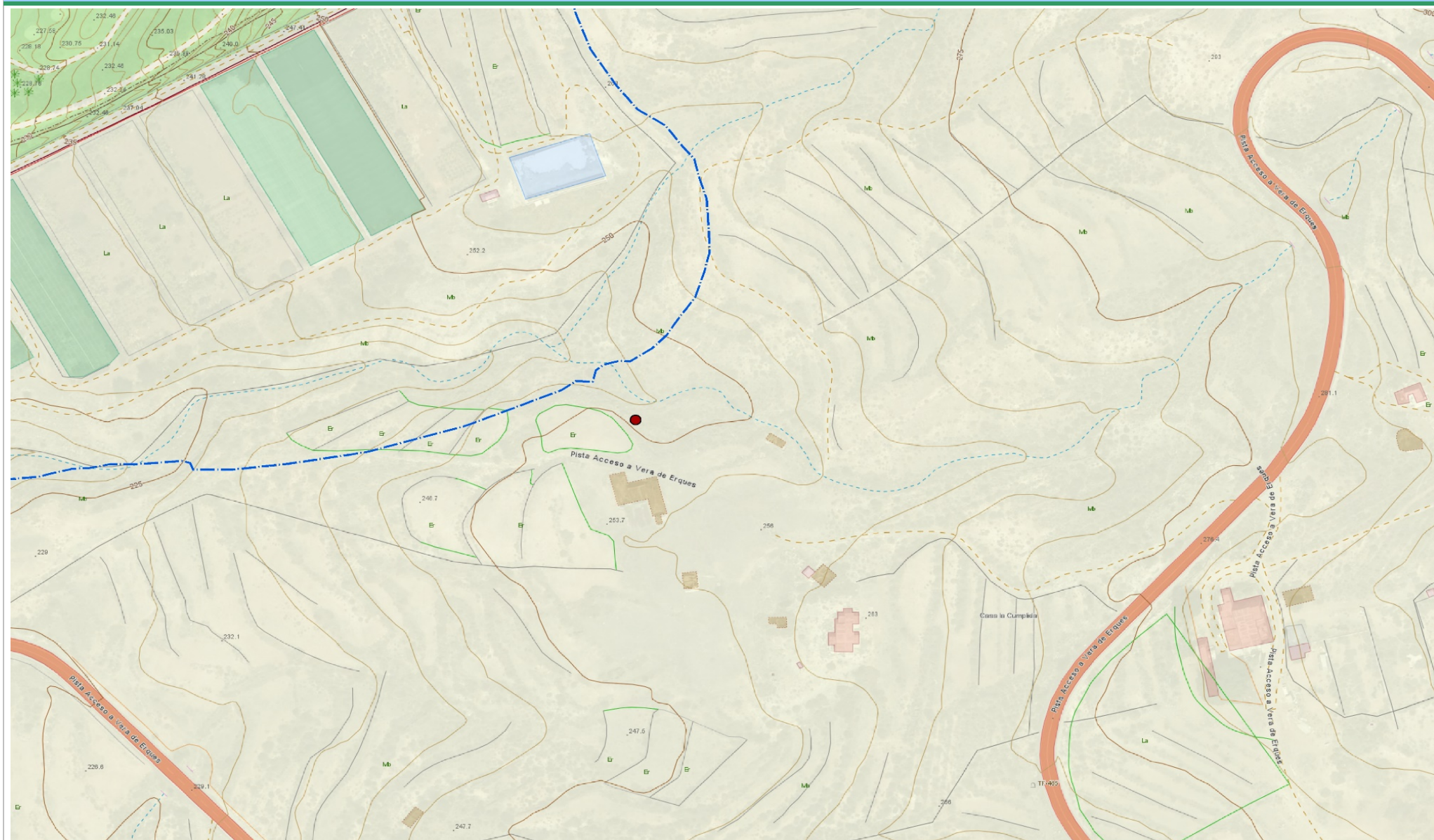
Baja

# INVENTARIO GENERAL

ID PLANO:

ET-30

## REPRESENTACIÓN CARTOGRÁFICA



## INVENTARIO GENERAL

**Código Administrativo:**

**ID PLANO:**

**ET-31**

### PATRIMONIO ETNOGRÁFICO

#### LOCALIZACIÓN

|             |          |                  |               |                  |              |
|-------------|----------|------------------|---------------|------------------|--------------|
| <b>ISLA</b> | Tenerife | <b>MUNICIPIO</b> | Guía de Isora | <b>LOCALIDAD</b> | Los Maguenes |
|-------------|----------|------------------|---------------|------------------|--------------|

#### Situación:

**X:** 325087 / **Y:** 3116848 / **Altitud:** 250 msnm

#### CARACTERIZACIÓN

**CLASIFICACIÓN:** Estructura de piedra

**CARÁCTER:** Económico-ganadero

#### DATOS PATRIMONIALES:

Estructura de piedra seca de planta de tendencia rectangular, de aproximadamente 4m. de eje mayor por 2m. de eje menor. Los muros están confeccionados con bloques irregulares de basalto y pumita, distribuidos entre las 5 o 6 hileras por dos hiladas. La construcción se ha construido adaptándose a la pendiente natural de l terreno.

#### CONTEXTO MATERIAL

#### FOTOGRAFÍA



#### Condiciones Patrimoniales

##### FRAGILIDAD: BAJO

Las estructuras presentan parte de sus muros caídos y el interior colonizado por la vegetación.

##### ESTADO DE CONSERVACIÓN GENERAL

Bajo (-50 %). Según reconocimiento visual del exterior.

##### INTERÉS CIENTÍFICO-PATRIMONIAL

Bajo

##### NECESIDAD DE PROTECCIÓN

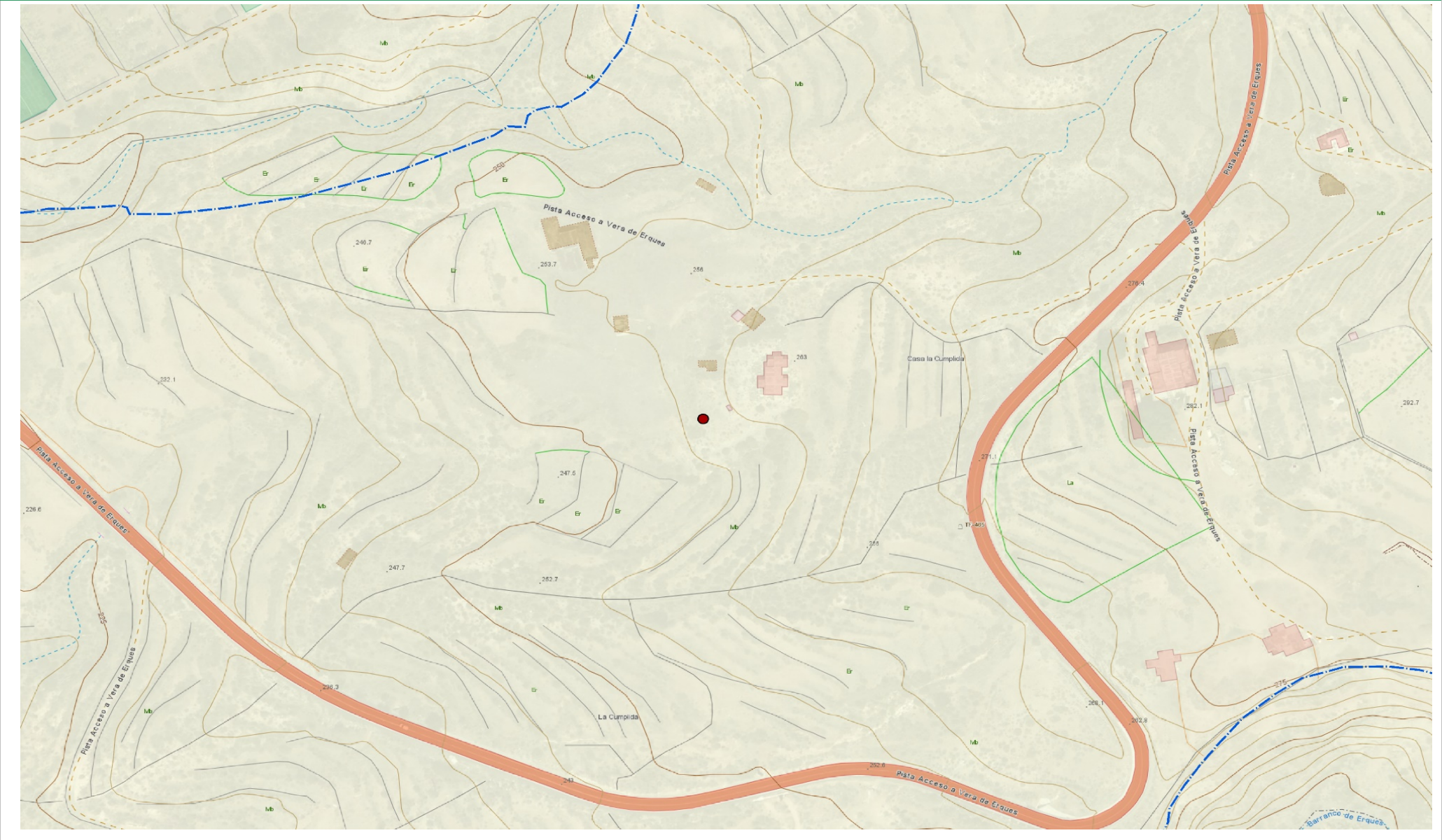
Baja

| INVENTARIO GENERAL |           |       |
|--------------------|-----------|-------|
|                    | ID PLANO: | ET-31 |

ID PLANO: ET-31


ET-31

## REPRESENTACIÓN CARTOGRÁFICA



## 2. INVENTARIO PATRIMONIAL. Patrimonio Arqueológico

| INVENTARIO PATRIMONIAL DE TENERIFE   |  |   |
|--|--|---|
| <div><div><div><div>Lomo de El Morro I</div><div><div>DESCUBRIMIENTO:<br/>AUTOR: Francisco Pérez Caamaño y Javier Soler<br/>FECHA: 01/08/2005</div><div><div>CÓDIGO: GIS-000070</div></div></div></div></div></div> |  | <div><div>IMÁGEN 1</div><div>IMÁGEN 2</div></div> |
| <div><div>LOCALIZACIÓN</div><div>Término municipal: Guía de Isora<br/>X: 324940 Y: 3116774 Cota: 259<br/>Proyección: WGS 84 UTM 28 N</div></div>   | <div><div>DATOS GENERALES</div><div>Tipo: Dispersión de material arqueológico<br/>Función: Económica/Habitacional<br/>Número de unidades: 0</div></div>  |   |
| <div><div>DATOS GEOGRÁFICOS</div><div>Ubicación: Lomo (tracto medio)<br/>Perceptibilidad:<br/>Dominio visual:<br/><br/>Acceso:</div></div>   | <div><div>COMPLEJO ERGOLÓGICO</div><div><div><div><input checked="" type="radio"/> Cerámica aborigen</div><div><input type="radio"/> Cerámica popular</div><div><input type="radio"/> Cerámica de importación</div><div><input type="radio"/> Cerámica industrial</div></div><div><div><input type="radio"/> Ictiofauna</div><div><input type="radio"/> Industria lítica (RGG)</div><div><input checked="" type="radio"/> Industria lítica (obsidiana)</div><div><input type="radio"/> Elementos de molturación</div></div><div><div><input type="radio"/> Fauna mastológica</div><div><input checked="" type="radio"/> Malacofauna</div><div><input type="radio"/> Restos Vegetales</div><div><input type="radio"/> Restos humanos</div></div></div></div> <div><div>DESCRIPCIÓN</div><div>Dispersión de obsidiana, lapas y cerámica sobre la corona de una suave loma que desciende a unos 200 metros de la margen derecha del Barranco de Erques. Posee un gran dominio visual de todo el territorio, viéndose La Gomera, El Hierro y La Palma por el W, NW, y la cumbre al E, NE. Abunda la talla de lítico, tanto de basalto como de obsidiana.</div></div> |   |


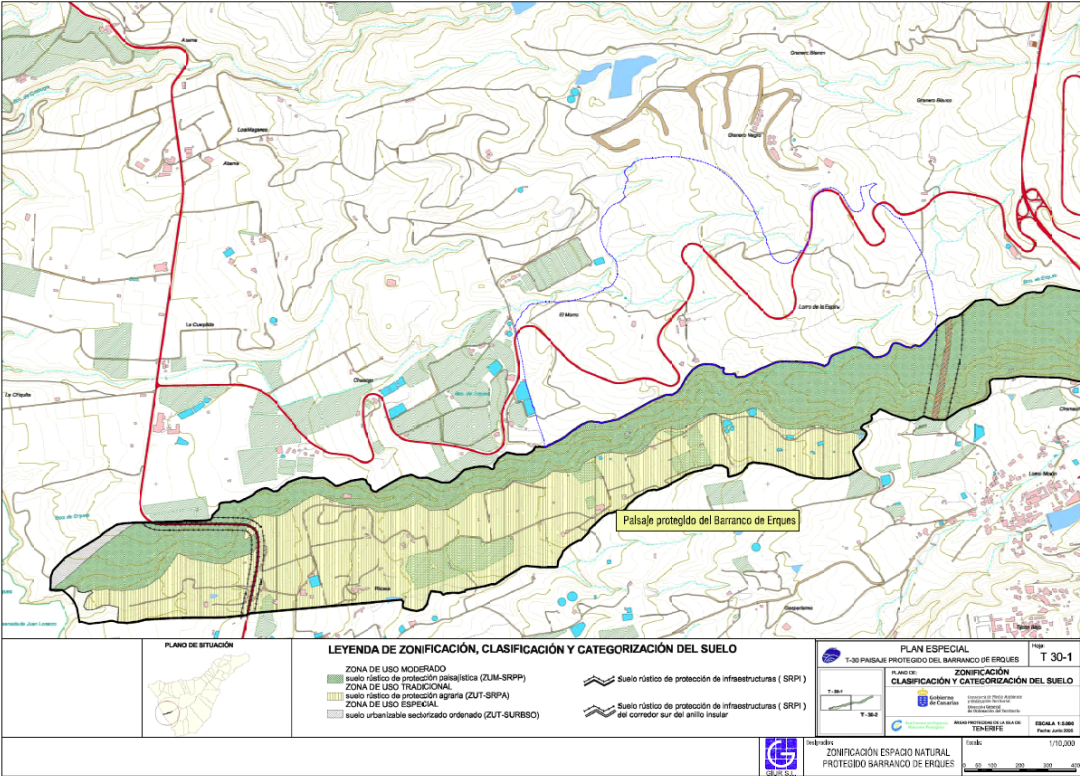
| INVENTARIO PATRIMONIAL DE TENERIFE   |  |   |
|--|--|---|
| <div><div><div><div>Lomo de El Morro III</div><div><div>DESCUBRIMIENTO:<br/>AUTOR: Francisco Pérez Caamaño y Javier Soler<br/>FECHA: 01/08/2005</div><div><div>CÓDIGO: GIS-000072</div></div></div></div></div></div> |  | <div><div>IMÁGEN 1</div><div>IMÁGEN 2</div></div> |
| <div><div>LOCALIZACIÓN</div><div>Término municipal: Guía de Isora<br/>X: 325436 Y: 3117244 Cota: 328<br/>Proyección: WGS 84 UTM 28 N</div></div>   | <div><div>DATOS GENERALES</div><div>Tipo: Dispersión de material arqueológico<br/>Función: Económica/Habitacional<br/>Número de unidades: 0</div></div>  |   |
| <div><div>DATOS GEOGRÁFICOS</div><div>Ubicación: Lomo (tracto medio)<br/>Perceptibilidad:<br/>Dominio visual:<br/><br/>Acceso:</div></div>   | <div><div>COMPLEJO ERGOLÓGICO</div><div><div><div><input checked="" type="radio"/> Cerámica aborigen</div><div><input type="radio"/> Cerámica popular</div><div><input type="radio"/> Cerámica de importación</div><div><input type="radio"/> Cerámica industrial</div></div><div><div><input type="radio"/> Ictiofauna</div><div><input type="radio"/> Industria lítica (RGG)</div><div><input checked="" type="radio"/> Industria lítica (obsidiana)</div><div><input type="radio"/> Elementos de molturación</div></div><div><div><input type="radio"/> Fauna mastológica</div><div><input checked="" type="radio"/> Malacofauna</div><div><input type="radio"/> Restos Vegetales</div><div><input type="radio"/> Restos humanos</div></div></div></div> <div><div>DESCRIPCIÓN</div><div>Pequeña dispersión de cerámicas y lapas en el margen derecho de una loma sobre cuya meseta se abrió una gran huerta. Esta huerta eliminó la corona de la loma. El material es muy escaso. Posee un gran dominio visual como el yacimiento 71, al sur, justo al otro lado de un barranquillo.</div></div> |   |

| INVENTARIO PATRIMONIAL DE TENERIFE  |   |   |
|---|---|---|
| <div><div><div><div>Lomo de El Morro II</div><div><div>DESCUBRIMIENTO:<br/>AUTOR: Francisco Pérez Caamaño y Javier Soler<br/>FECHA: 01/08/2005</div><div><div>CÓDIGO: GIS-000071</div></div></div></div></div></div> |   | <div><div>IMÁGEN 1</div><div>IMÁGEN 2</div></div> |
| <div><div>LOCALIZACIÓN</div><div>Término municipal: Guía de Isora<br/>X: 325450 Y: 3117087 Cota: 324<br/>Proyección: WGS 84 UTM 28 N</div></div>  | <div><div>DATOS GENERALES</div><div>Tipo: Dispersión de material arqueológico<br/>Función: Económica/Habitacional<br/>Número de unidades: 0</div></div>   |   |
| <div><div>DATOS GEOGRÁFICOS</div><div>Ubicación: Lomo (tracto medio)<br/>Perceptibilidad:<br/>Dominio visual:<br/><br/>Acceso:</div></div>  | <div><div>COMPLEJO ERGOLÓGICO</div><div><div><div><input checked="" type="radio"/> Cerámica aborigen</div><div><input type="radio"/> Cerámica popular</div><div><input type="radio"/> Cerámica de importación</div><div><input type="radio"/> Cerámica industrial</div></div><div><div><input type="radio"/> Ictiofauna</div><div><input type="radio"/> Industria lítica (RGG)</div><div><input checked="" type="radio"/> Industria lítica (obsidiana)</div><div><input type="radio"/> Elementos de molturación</div></div><div><div><input type="radio"/> Fauna mastológica</div><div><input checked="" type="radio"/> Malacofauna</div><div><input type="radio"/> Restos Vegetales</div><div><input type="radio"/> Restos humanos</div></div></div></div> <div><div>DESCRIPCIÓN</div><div>Dispersión de basalto y obsidiana tallados. Cerámica y lapas situadas sobre una loma que corta la carretera de Vera de Erques-Playa San Juan. Sobre el corte se ubica este paradero pastoril bastante arrasado, con posibles estructuras destruidas y con gran dominio visual sobre el territorio y el mar.</div></div> |   |

| INVENTARIO PATRIMONIAL DE TENERIFE  |   |   |
|---|---|---|
| <div><div><div><div>Lomo de la Espina VII</div><div><div>DESCUBRIMIENTO:<br/>AUTOR: Francisco Pérez Caamaño y Javier Soler<br/>FECHA: 01/08/2005</div><div><div>CÓDIGO: GIS-000100</div></div></div></div></div></div> |   | <div><div>IMÁGEN 1</div><div>IMÁGEN 2</div></div> |
| <div><div>LOCALIZACIÓN</div><div>Término municipal: Guía de Isora<br/>X: 325742 Y: 3117056 Cota: 318<br/>Proyección: WGS 84 UTM 28 N</div></div>  | <div><div>DATOS GENERALES</div><div>Tipo: Grabados rupestres<br/>Función: Simbólica/cultural<br/>Número de unidades: 0</div></div>  |   |
| <div><div>DATOS GEOGRÁFICOS</div><div>Ubicación: Lomo (tracto medio)<br/>Perceptibilidad:<br/>Dominio visual:<br/><br/>Acceso:</div></div>  | <div><div>COMPLEJO ERGOLÓGICO</div><div><div><div><input checked="" type="radio"/> Cerámica aborigen</div><div><input type="radio"/> Cerámica popular</div><div><input type="radio"/> Cerámica de importación</div><div><input type="radio"/> Cerámica industrial</div></div><div><div><input type="radio"/> Ictiofauna</div><div><input type="radio"/> Industria lítica (RGG)</div><div><input checked="" type="radio"/> Industria lítica (obsidiana)</div><div><input type="radio"/> Elementos de molturación</div></div><div><div><input type="radio"/> Fauna mastológica</div><div><input checked="" type="radio"/> Malacofauna</div><div><input type="radio"/> Restos Vegetales</div><div><input type="radio"/> Restos humanos</div></div></div></div> <div><div>DESCRIPCIÓN</div><div>Paradero pastoril cercano al Lomo de la Espina V, asociado a dos paneles de grabados rupestres (lineales y lineales cruzados). Se ubica sobre una corona rocosa en un lomo con buena visibilidad, hacia la costa.</div></div> |   |

   C/. Fomento, Nº 7–Ofic. 10. 38003 S/C DE TENERIFE. **Tfno:** 922.27.04.66 / **Fax:** 922.24.28.36 / **e-mail:** [giur97@telefonos.es](mailto:giur97@telefonos.es)

### 3. INVENTARIO DE ESPACIOS PROTEGIDOS

| FICHERO ESPACIOS NATURALES  |  |
|---|--|
| INVENTARIO GENERAL  |  |
| <b>ESPACIOS NATURALES</b>   |  |
| DENOMINACIÓN: BARRANCO DE ERQUES  |  |
| LOCALIZACIÓN:   |  |
| ISLA: TENERIFE  | MUNICIPIO: GUIA DE ISORA   |
| SUPERFICIE: 237,9 has    ALTITUD: Entre los 32 m y 1.150 m  |  |
| <b>CARACTERIZACIÓN</b>  |  |
| CATEGORÍA DE PROTECCIÓN: ZONA ESPECIAL CONSERVACIÓN (ZEC). RED NATURA.  |  |
| DECLARACIÓN ESPACIO NATURAL PROTEGIDO:  |  |
| 1.- La Dirección General de Ordenación del Territorio aprobó definitivamente el Plan Especial del Paisaje Protegido del Barranco de Erques el 22 de diciembre de 2005.  |  |
| 2.- 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   |  |
| <b>FUNDAMENTOS DE PROTECCIÓN:</b>   |  |
| Alberga 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.              |  |
| Contiene 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. |  |
| Conforma 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 <i>Juniperus spp</i> (1,77%).                                    |  |
| <b>CONDICIONES PATRIMONIALES:</b>   | <b>FOTOGRAFÍA</b>  |
| FRAGILIDAD: MEDIA   |  |
| ESTADO CONSERVACIÓN GENERAL: BUENO  |  |
| NECESIDAD DE PROTECCIÓN: ALTO   |  |
| <b>PLANO DE UBICACIÓN, ZONIFICACIÓN, CLASIFICACIÓN Y CATEGORIZACIÓN DE SUELOS</b>   |  |
|    |  |

## 8. ANEXOS

## ÍNDICE

1. ESTUDIO DE RIESGOS NATURALES
2. CAPACIDAD DE CARGA
3. INFORMES SECTORIALES DE CONSULTA INSTITUCIONAL DE LA EVALUACIÓN AMBIENTAL TRATÉGICA
4. RESULTADO DE TRÁMITE DE CONSULTA INSTITUCIONAL DE LA EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA
5. INFORME FAVORABLE DEL PROYECTO “VARIANTE TRAZADO DE LA CARRETERA TF-465 A SU PASO POR EL ÁMBITO DEL PLAN PARCIAL MAGUENES”
6. ACUERDO ADOPTADO POR LA COMISIÓN DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y MEDIO AMBIENTE DE CANARIAS (COTMAC)
7. ORDEN DE LA CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS Y TRANSPORTES POR LA QUE SE APRUEBA EL EXPEDIENTE DEL “PROYECTO MODIFICADO NÚMERO 2 DE LAS OBRAS ANILLO DE TENERIFE. SUBTRAMO: ADEJE-SANTIAGO DEL TEIDE, CONEXIÓN PUERTO DE FONSALÍA”
8. ANÁLISIS DE TRÁFICO
9. SÍNTESIS DE LA MEMORIA DE ORDENACIÓN
10. ESTUDIOS PREVIOS REALIZADOS PARA LA REDACCIÓN DEL PLAN PARCIAL
11. INFORMES DE TRÁMITE DE CONSULTA CON RELACIÓN AL DOCUMENTO DE APROBACIÓN INICIAL DEL PLAN PARCIAL MAGUENES Y SU ESTUDIO AMBIENTAL ESTRATÉGICO
12. RESULTADO DE TRÁMITE DE CONSULTA CON RELACIÓN AL DOCUMENTO DE APROBACIÓN INICIAL DEL PLAN PARCIAL MAGUENES Y SU ESTUDIO AMBIENTAL ESTRATÉGICO

## ANEXO 1: ESTUDIO DE RIESGOS NATURALES

ÍNDICE:

ÍNDICE DE PLANOS:

1. INTRODUCCIÓN ..... 3

2. LOS RIESGOS NATURALES EN EL MUNICIPIO SEGÚN EL PLAN TERRITORIAL ESPECIAL DE ORDENACIÓN PARA LA PREVENCIÓN DE RIESGOS DE LA ISLA DE TENERIFE ..... 3

2.1 ANAÁLISIS DE RIESGOS NATURALES SEGÚN EL PTEOPRE.....3

2.2 CONCLUSIONES DEL ANÁLISIS DE RIESGOS NATURALES SEGÚN EL PTEOPRE.....5

3. LOS RIESGOS NATURALES EN EL T.M. DE GUÍA DE ISORA SEGÚN EL PGO ..... 5

3.1 RIESGO VOLCÁNICO .....6

3.2 RIESGO DE INCENDIOS FORESTALES.....7

3.3 RIESGO DE DINÁMICA DE VERTIENTES .....8

3.4 RIESGO HIDROLÓGICO .....9

3.5 CONCLUSIONES DEL ANAÁLISIS DE RIESGOS NATURALES SEGÚN EL PGO ..... 10

4. LOS RIESGOS NATURALES EN EL T.M. DE GUÍA DE ISORA SEGÚN EL PLAN DE DEFENSA FRENTE A AVENIDAS (PDA): ..... 10

4.1 ANÁLISIS DEL PDA ..... 10

4.2 CONCLUSIONES DEL ANÁLISIS DEL PDA ..... 12

5. HIDROLOGÍA Y DRENAJE ..... ¡Error! Marcador no definido.

6. RESUMEN ..... 16

7. CONCLUSIONES ..... 16

0. SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO

1.1 PTEOPRE-SUSCEPTIBILIDAD VOLCÁNICA. COLADAS EDE LAVA

1.2 PTEOPRE- SUSCEPTIBILIDAD VOLCÁNICA. PIROCLASTOS DE CAÍDA

1.3 PTEOPRE- SUSCEPTIBILIDAD FRENTE A RIESGO DE INCENDIOS

1.4 PTEOPRE- SUSCEPTIBILIDAD FRENTE A RIESGOS ASOCIADOS A LA DINÁMICA DE VERTIENTES

2.1 PDA- RIESGO CONSTATADO EN FUNCIÓN DE LA GRAVEDAD

2.2 PDA- ZONAS SUSCEPTIBLES DE RIESGO HIDRÁULICO

3.1 PGO- RIESGO VOLCÁNICO

3.2 PGO- RIESGO DE INCENDIOS

3.3 PGO- RIESGO DE LADERA

4 CIATF- CLASIFICACIÓN DE CAUCES

## 1. INTRODUCCIÓN

En el apartado 2.e de la directriz nº 3 de la Ley 19/2003 de 14 de abril, por la que se aprueba las Directrices de Ordenación General se establece -con el carácter de norma directiva- que uno de los criterios de la planificación debe ser la “prevención de riesgos naturales catastróficos”.

Además en la Directriz 50 se desarrolla el criterio anterior en relación con los riesgos naturales en especial sobre:

1. *“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.”(ND).*

2. *“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”. (ND).*

El presente documento constituye el estudio de riesgos del Plan Parcial Maguenes y analiza aquellos procesos naturales que son susceptibles de producir riesgos en el Municipio de Guía de Isora, según se reconoce en el Plan Territorial Especial de Ordenación para la Prevención de Riesgos de la isla de Tenerife y en el estudio de Riesgos que acompaña al Plan General de Ordenación de Guía de Isora.

## 2. LOS RIESGOS NATURALES EN EL MUNICIPIO SEGÚN EL PLAN TERRITORIAL ESPECIAL DE ORDENACIÓN PARA LA PREVENCIÓN DE RIESGOS DE LA ISLA DE TENERIFE

### 2.1 ANÁLISIS DE RIESGOS NATURALES SEGÚN EL PTEOPRE

El Plan Territorial Especial de Ordenación para la Prevención de Riesgos (en lo sucesivo PTEOPRE) es un instrumento de desarrollo del Plan Insular de Ordenación de Tenerife (PIOT) para la definición del marco de referencia de la ordenación territorial en materia de prevención frente a riesgos naturales y antrópicos.

En el **apartado 1.2 de la Memoria de Ordenación**, el **PTEOPRE** incluye una justificación de los riesgos a analizar.

*El Plan debe centrarse en riesgos fácilmente “territorializables” y que permitan emplear los instrumentos propios del campo de la ordenación territorial para mitigarlos. No todos los riesgos cumplen esa condición; por ejemplo, una ola de calor es un fenómeno meteorológico adverso e implica riesgos, pero ¿puede cartografiarse en función de unos valores promedio y no de eventos aislados? ¿Es posible adoptar medidas eficaces desde la ordenación para contrarrestar sus efectos? La respuesta es negativa en ambos casos. Podrán realizarse campañas y dar consejos a la población a través de los medios de comunicación para informar sobre las medidas adecuadas a adoptar, pero su plasmación cartográfica y la atenuación de sus efectos a través del planeamiento carecen de sentido.*

*Además, hay que tener en cuenta el tiempo (cronológico) y sus dimensiones en relación al riesgo. Hay determinados fenómenos que tienen una baja probabilidad de ocurrencia en Canarias y habría que medirlos a una escala geológica y no humana. Es el caso de los masivos deslizamientos gravitacionales de edificios volcánicos que en el pasado configuraron los valles de La Orotava y Güímar o, en menor medida, de las erupciones de carácter explosivo, que en el contexto insular son menos probables que las manifestaciones volcánicas tranquilas de tipo efusivo.*

*Además del tiempo definido como periodo de retorno, tenemos el tiempo de manifestación del fenómeno y de la capacidad de respuesta. Una lava básica tarda mucho más en alcanzar las áreas expuestas que una colada piroclástica originada por una erupción sálica de alta explosividad -que además es más imprevisible- dejando mucho más tiempo a la organización de*

la crisis la primera que la segunda. Estas dimensiones temporales deben influir en el grado de peligrosidad que se atribuya a cada zona y, consecuentemente, en el grado de riesgo.

Finalmente hay riesgos que de producirse tendrían unos efectos catastróficos tan graves que las medidas de ordenación territorial y urbanística serían ineficaces. Siguiendo con los ejemplos antes citados, sería ridículo concebir un modelo territorial de ordenación en Tenerife considerando los deslizamientos gravitacionales porque estos fenómenos provocan el desmantelamiento inmediato y repentino de una porción importante del edificio volcánico insular y ante un paroxismo de esa magnitud cualquier determinación de carácter territorial encaminada a paliar sus efectos es absurda.

En virtud de este conjunto de reflexiones, el PTEOPRE ha tenido en cuenta aquellos riesgos que pueden ser afrontados desde la óptica del planeamiento territorial y urbanístico mediante las herramientas que le son propias, por ejemplo la asignación de usos al suelo. Dichos riesgos son:

- a) Sísmico
- b) Volcánico (lavas y piroclastos)
- c) Hidrológico (avenidas)
- d) Incendios forestales
- e) Dinámica de vertientes

La consideración de estos fenómenos propicia, además, que este Plan se ajuste a lo estipulado por las Directrices de Ordenación General en su Directriz 50, que entre otras cuestiones, enumera los riesgos que deben ser analizados en el marco del planeamiento, citando expresamente los “sísmicos, geológicos, meteorológicos u otros, incluyendo los incendios forestales en su caso”.

En el caso específico de los riesgos geológicos el PTEOPRE incluye como tales el volcánico y el asociado a los procesos de dinámica de vertientes. En cuanto a los riesgos meteorológicos, su mayor expresión son las avenidas, que resultan de episodios de lluvias torrenciales, fenómeno que también es analizado por el Plan de Riesgos.

Por otra parte, en el apartado 4 “El modelo de ordenación territorial para la prevención de riesgos en el Plan” de la Memoria de ordenación, apunta:

El PTEOPRE plantea un proceso progresivo y constante en la definición del riesgo. Desde los distintos niveles competenciales, hasta la precisión espacial o cartográfica, el Plan plantea una evolución progresiva de la aproximación al concepto y gestión del riesgo. El Plan parte de la escala insular donde, a partir de los datos actualmente disponibles, hemos elaborado los **planos insulares de referencia de susceptibilidad**. A partir de dichos mapas deberán ser los entes locales los que definan con precisión los grados de exposición y vulnerabilidad al que se ven sometidos sus ciudadanos y sus bienes.

La dificultad de aproximación a la ordenación del territorio teniendo en cuenta los fenómenos y procesos naturales y antrópicos que pueden desencadenar situaciones de riesgo implica entender las dificultades que conlleva una visión combinada de los riesgos. Por un lado las dificultades nacen de “casar” u ordenar bajo un único plan riesgos con escalas temporales y espaciales muy diferentes, con efectos, gravedad y manifestaciones muy diversas y con agentes y competencias no siempre resueltas o adecuadamente entendidas.

Para poder entender estas amenazas, y al mismo tiempo las oportunidades que nos abre el enfoque propuesto, analizaremos y caracterizaremos los fenómenos estudiados, sus efectos y las medidas aplicables a cada riesgo para poder concluir las escalas de aproximación, la clasificación y definición de los conceptos básicos, la construcción, en definitiva, de un marco de referencia.

La definición exacta del riesgo exige una aproximación ambiciosa y progresiva que es producto de la consideración de tres factores:

- a) La peligrosidad, que depende sólo del fenómeno analizado y obliga a determinar su intensidad y probabilidad.
- b) La exposición, que está condicionada por la posición o localización de los bienes y personas frente a estos fenómenos.
- c) La vulnerabilidad, que viene determinada por la vulnerabilidad que presentan los bienes materiales y las personas en relación con esos eventos.

El **PTEOPRE no alcanza ese nivel de definición ni tampoco llega a concretar por separado la peligrosidad, exposición y vulnerabilidad** porque su escala de estudio impide un análisis de ese calibre. De hecho la falta de investigaciones y estudios en la isla en materia de riesgos requirió que en el seno de este plan se desarrollase una metodología específica para identificar las áreas del territorio más proclives a este tipo de manifestaciones.(...)

## 2.2 CONCLUSIONES DEL ANÁLISIS DE RIESGOS NATURALES SEGÚN EL PTEOPRE

Considerando lo expuesto cabe indicar lo siguiente:

- Según el **PTEOPRE** la definición exacta del riesgo exige una aproximación ambiciosa y progresiva que es producto de la consideración de tres factores (peligrosidad, exposición y vulnerabilidad). El PTEOPRE no alcanza ese nivel de definición ni tampoco llega a concretar por separado la peligrosidad, exposición y vulnerabilidad.

No obstante, incluye planos de regulación de la susceptibilidad, de los que puede concluirse, respecto al sector Maguenes:

- Susceptibilidad volcánica piroclastos de caída: Insignificante.
- Susceptibilidad volcánica coladas de lava: moderada
- Susceptibilidad frente a riesgo de incendios: baja- muy baja.
- Susceptibilidad frente a riesgos asociados a la dinámica de vertientes: baja - moderada

- Respecto al **riesgo hidrológico**, el PTEOPRE remite al **Plan de Defensa frente a Avenidas** “Respecto al riesgo hidrológico se estará a lo que disponga el Plan de Defensa frente a Avenidas”. No obstante, se analizará también lo que al respecto contempla el Estudio Básico de Riesgos de avenidas y riesgos de desprendimientos (T.M. Guía de Isora).

- Por su importancia, se incluyen los siguientes conceptos tal y como los recoge el PTEOPRE:

**PELIGROSIDAD:** La probabilidad de que un área se vea afectada por los productos del fenómeno considerado en un intervalo de tiempo dado. La posibilidad de que se produzca una pérdida,- sea ésta en forma de vidas humanas, de propiedades, capacidad productiva, etc.-, que depende de tres factores: Valor o Exposición, Vulnerabilidad y Peligro o Peligrosidad.

**EXPOSICIÓN:** Susceptibilidad potencial frente a una pérdida. Es el contexto social, material y ambiental representado por las personas y por los recursos, servicios y ecosistemas que pueden ser afectados por un fenómeno físico.

**VULNERABILIDAD:** La probabilidad de daño derivada de los efectos de un fenómeno en el intervalo de tiempo considerado.

Factor de riesgo interno del espacio que ocupa un elemento o grupo de elementos expuestos a una amenaza, correspondiente a su predisposición intrínseca a ser afectado, de ser susceptible a sufrir un daño, y de encontrar dificultades en recuperarse posteriormente.

Corresponde a la predisposición o susceptibilidad física, económica, política o social que tiene una comunidad de ser afectada o de sufrir efectos adversos en caso de que un fenómeno peligroso de origen natural o causado por el hombre se manifieste. Las diferencias de vulnerabilidad del contexto social y material expuesto ante un fenómeno peligroso determinan el carácter selectivo de la severidad de sus efectos.

Depende, además de la peligrosidad del territorio en concreto, del grado de conciencia social ante el fenómeno, del estado de los asentamientos y dotaciones, de las políticas y la gestión pública y de la capacidad de organización en todos los campos del manejo de los desastres.

**SUSCEPTIBILIDAD:** Posibilidad de que suceda un fenómeno en un espacio determinado.

**RIESGO:** Probabilidad de ocurrencia de un determinado nivel de pérdidas, como resultado de la exposición a un peligro. El riesgo es función de los valores que la peligrosidad, la vulnerabilidad y la exposición adquieran en el área de trabajo.

- En los Plano 1.1 a 1.4 del presente documento se aporta la información gráfica de lo expuesto.

3. LOS RIESGOS NATURALES EN EL T.M. DE GUÍA DE ISORA SEGÚN EL PGO

El “Estudio Básico de de Riesgo de Avenidas y Desprendimientos”<sup>1</sup> (en lo sucesivo EBR) del PGO de Guía de Isora incluye información sobre cuatro tipos de riesgos naturales (volcánico, de incendios forestales, de dinámica de vertientes e hidrológico) por considerar que son estos, y no otros, los que pueden darse en el término municipal.

3.1 RIESGO VOLCÁNICO

Respecto al riesgo **volcánico** el EBR en el apartado 2.3 concluye:

*Guía de Isora es un municipio que se encuentra sobre el flanco W de la dorsal de Noroeste de Tenerife, estando por lo tanto abierta a sufrir consecuencias de los fenómenos volcánicos de tipo basáltico. Por lo tanto el riesgo es evidente, siendo mayor en las zonas altas del municipio y este disminuye según nos desplazamos hacia el sur del municipio (ver mapa).*

*Las recomendaciones desde el punto de vista de la ordenación territorial consistirá en evitar en la medida de lo posible todo tipo de construcciones en las partes altas del municipio, además todas las edificaciones han de ser construidas según las normas sismorresistentes, además de realizar un censo de edificaciones en riesgo estructural, que puedan suponer algún riesgo en caso de sismos volcánicos.*

*Por otra parte en el aspecto de protección civil, el municipio de acorde con las directrices que emanan del Plan Territorial de Emergencias de la Protección Civil de la Comunidad Autónoma de Canarias (PLATECA), ya que el municipio esta rondando los 20.000 hab, y tiene una fuerte actividad turística, por lo tanto ha desarrollar su Plan de Emergencias Municipal, prestando especial atención al fenómeno volcánico que puede afectar al municipio. Por otra parte el municipio de Guía de Isora ha de interpelar al Gobierno de Canarias, sobre la redacción del Plan Especial de la Comunidad Autónoma Canaria de Emergencias sobre Riesgo Volcánico. Así como instar a mejorar la red de vigilancia volcánica del Rift Noroeste de Tenerife.*

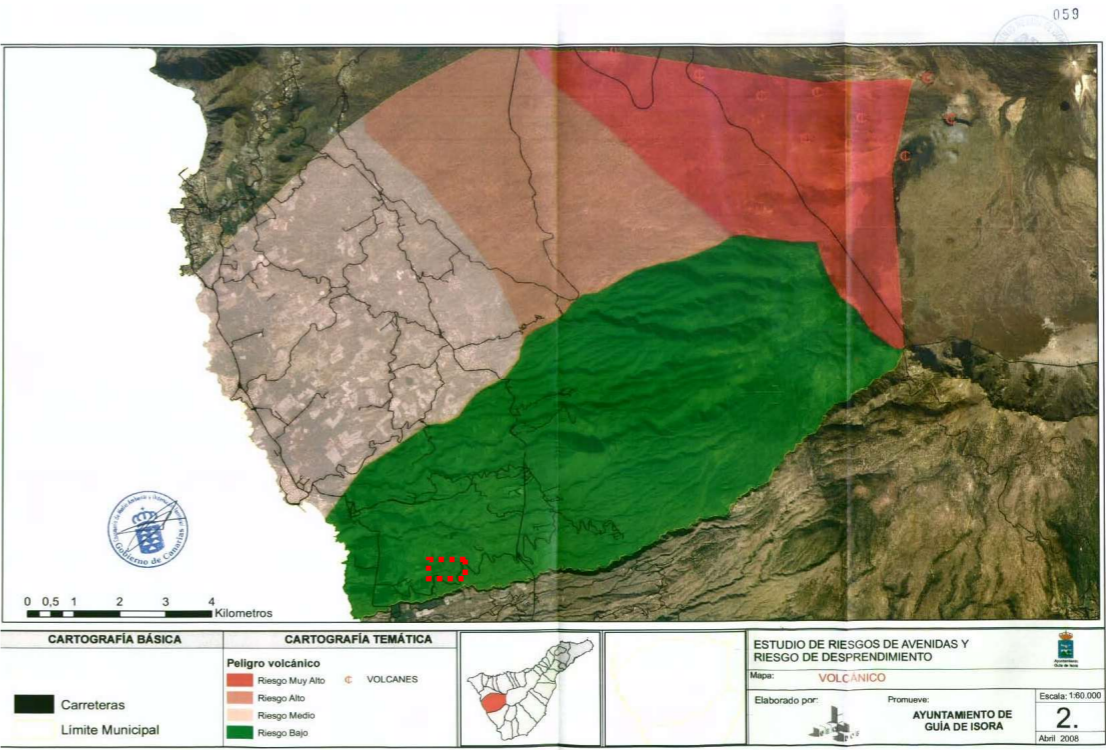


Figura 3.1.a.- Plano de Riesgo volcánico (Fuente: Estudio Básico de riesgo de Avenidas y desprendimientos)

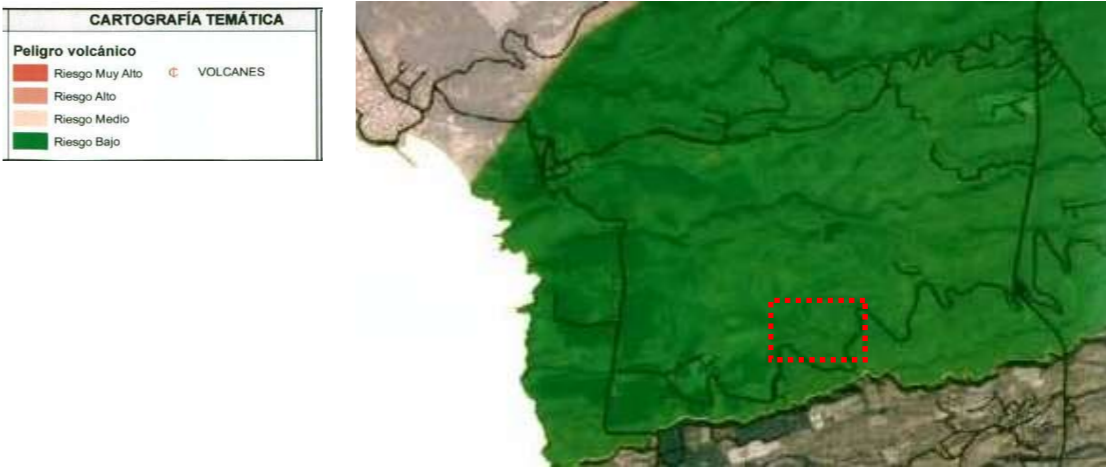


Figura 3.31b.- Plano de Riesgo volcánico, detalle (Fuente: Estudio Básico de riesgo de Avenidas y desprendimientos)

<sup>1</sup> Redactado por D. Miguel Francisco Febles Ramírez (Geógrafo, col nº 0255) y D. Gustavo Pastrana Pérez (Geógrafo, col nº 1207) con fecha enero 2.010.

### 3.2 RIESGO DE INCENDIOS FORESTALES

Respecto al **riesgo de incendios** forestales el EBR en su apartado 3.3 concluye:

*El municipio de Guía de Isora en el marco de la isla de Tenerife, no está entre los que mayor riesgo de incendios ofrece, es más, en el INFOCA se señala que el municipio de Guía de Isora se encuentra entre los municipios de riesgo moderado.*

*Pero esto no implica que no haya riesgo de incendios, o que lleguen al término municipal incendios iniciados en otros municipios.*

*Se puede zonificar el municipio en tres grandes áreas. Las de riesgo bajo se sitúa a grandes rasgos por debajo de la carretera que enlaza a Guía de Isora y Chío, aunque existen zonas de riesgo elevado en esta área, debido al tipo de vegetación (no es forestal), no son esperables grandes tipos de incendios, eso sí se pueden registrar fuegos de superficie, en especial en las zonas de cultivos abandonados. La zona de riesgo moderado se extiende a lo largo de las medianías altas en el sur del municipio, donde el tipo de combustible es de elevado riesgo de ignición, pero el tipo de incendio esperado es de matorral o superficie, por lo que su peligro es medio.*

*Por último la zona con un mayor riesgo de incendio es la zona alta del municipio, ya que los tipos de incendios que se produzcan serán del tipo de copa, lo que unido a su pendiente y a los combustibles de la zona, provocan un mayor riesgo de incendios.*

*Por lo tanto las recomendaciones de cara a este tipo de riesgo serán las de no implantar ningún tipo de actividad potenciadora de fuego en las zonas de riesgo medio y alto, como también evitar la proliferación de viviendas aisladas, que conllevan el aumento de los riesgos sobre las personas (tanto las que habitan en el lugar, como a los equipos de rescate). Por otro lado se ha de realizar una política forestal adecuada, que permita una disminución del combustible (sin aumentar la erosión de los suelos), en especial en aquellas zonas de alto riesgo, cercanas a núcleos habitados y a las áreas recreativas.*

*Cabe reseñar también que los suelos afectados por incendios forestales no puedan ser reclasificados para otro uso en un periodo de tiempo lo suficientemente largo (20 ó 30 años), evitando así la proliferación de incendios por intereses urbanísticos.*

*Por último señalar que aunque se escape de la función de un PGO, se ha de implementar un Plan Municipal de Protección Civil (como recomienda el PLATECA), donde se fomente la cultura de la autoprotección ante los riesgos de incendios, así como ante otros tipos de situaciones de emergencia.*

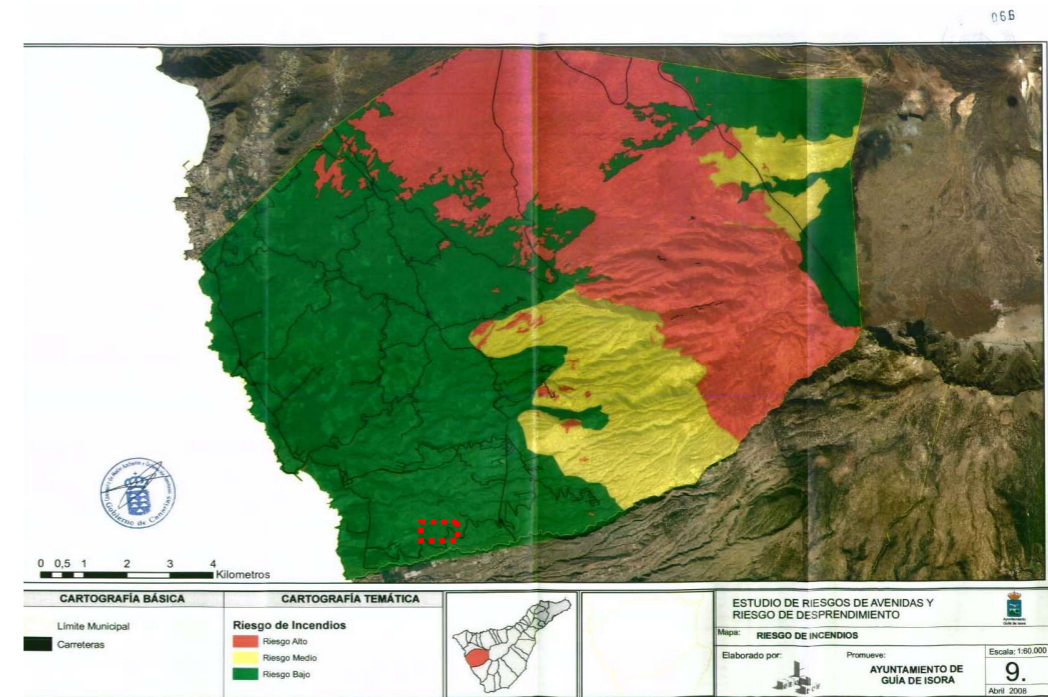


Figura 3.2.a.- Plano de Riesgo de Incendios (Fuente: Estudio Básico de riesgo de Avenidas y desprendimientos)

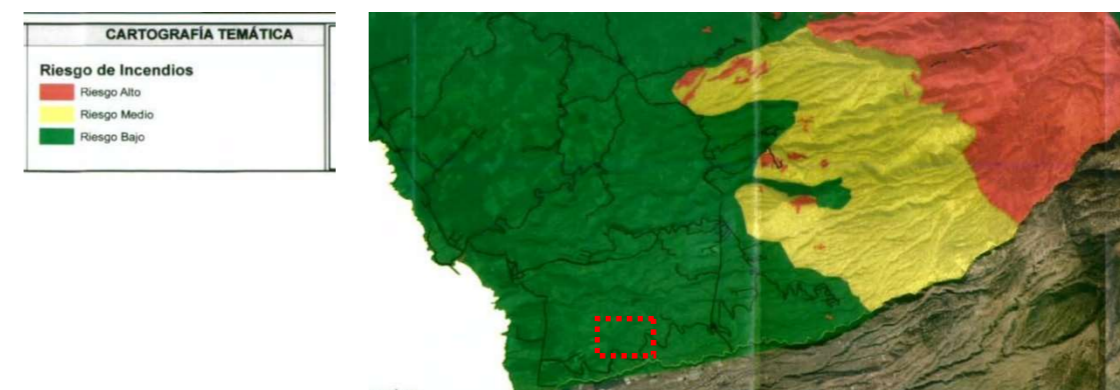


Figura 3.2.b.- Plano de Riesgo de Incendios (Fuente: Estudio Básico de riesgo de Avenidas y desprendimientos)

3.3 RIESGO DE DINÁMICA DE VERTIENTES

Respecto a los riesgos asociados a **dinámica de vertientes** concluye en el apartado 4.3 del EBR:

*“El municipio de Guía de Isora presenta un mayor riesgo de caída de derrubios en las zonas altas del sur del municipio y en aquellas áreas relacionadas con los barrancos. Es en estas áreas donde se generan riesgos, generalmente relacionados con la actividad humana. Por lo demás los riesgos de movilización de ladera en el municipio isorano son bajo, pero no hay que olvidar que cada movimiento de tierra generado por la actividad humana genera una alteración de las laderas, y con el consiguiente aumento de riesgo de caída de derrubios.*

*El municipio de Guía de Isora, como la isla de Tenerife, no presenta problemas de caída de derrubios a gran escala. Los movimientos de ladera que se producen tienen escasa impronta espacial, aunque fuerte a escala local. Los posibles riesgos de caída de derrubios están íntimamente relacionados a mano del hombre. Generalmente se asocian a la realización de obras públicas de trazado lineal y a la construcción, sobre todo en aquellas ocasiones en las que se crean taludes o terraplenes que afectan a depósitos poco consolidados o con un alto nivel de facturación con lo se crean perfiles de desequilibrio que pueden conducir a la ocurrencia de desprendimientos”.*

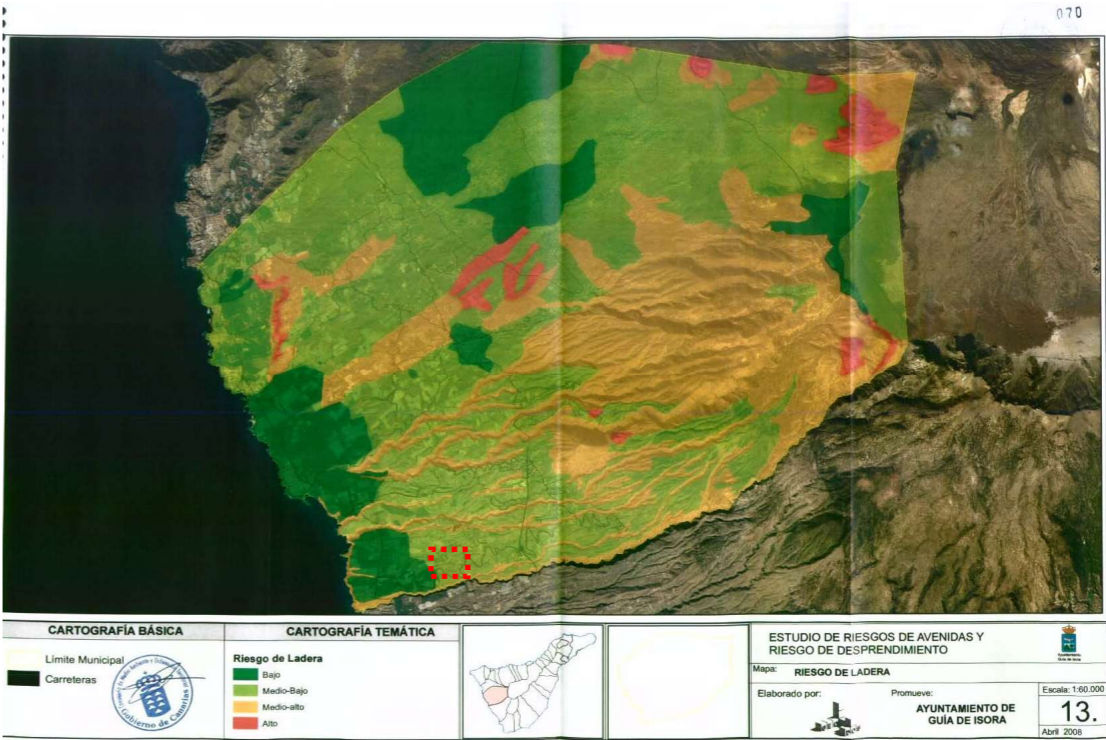


Figura 3.3.a.- Plano de Riesgo de Ladera (Fuente: Estudio Básico de riesgo de Avenidas y desprendimientos)



Figura 3.3.b.- Plano de Riesgo de Ladera, detalle (Fuente: Estudio Básico de riesgo de Avenidas y desprendimientos)

3.4 RIESGO HIDROLÓGICO

En el apartado 5.5 del citado EBR, respecto al riesgo hidrológico, concluye:

*“A grandes rasgos, en el análisis de riesgos hidrológico en el municipio de Guía de Isora, éstos no son muy elevados. Hay que destacar la presencia de alcantarilla existente en el casco de Playa San Juan, donde el riesgo sí que es evidente, ya que la capacidad de desagüe es netamente insuficiente, y puede ocasionar problemas en un futuro inmediato. El otro gran riesgo que existe en el municipio es el aparcamiento en la desembocadura del barranco de San Juan, ya que el mismo está ocupado por un aparcamiento estable con riesgo implícito que esto ocasiona, para los usuarios del mismo, en caso de una riada.*

*Otro problema que existe en el municipio de Guía de Isora es la invasión de los cauces públicos, por pistas agrícolas, o escombros. Esto ocasiona una disminución de la sección del cauce, y además al incrementar el volumen de sólidos en la corriente, aumentan los riesgos aguas abajo. Por último señalar que en la zona platanera al norte del núcleo de Alcalá, nos encontramos la completa desaparición de los cauces de los barrancos. Estos se encuentran aterrazado, en su último tramo, lo que puede ocasionar que en caso de riada, la destrucción de los mismos cultivos.*

*El deslinde del Dominio Público Hidráulico (DPH) corresponde al Consejo Insular de Aguas de Tenerife, no obstante como el mismo no ha sido realizado hasta el momento, en este documento se ha calculado una aproximación al mismo, que pueda servir de guía, a los redactores del PGO del municipio para delimitar los suelos Rústicos de Protección Hidrológica del municipio, si así lo creen oportuno.*

*Según los cálculos realizados en este documento la aproximación al DPH, de los principales cauces del municipio son los que se recogen en la siguiente tabla:*

| Nombre del Cauce  | Ancho mínimo del Cauce (con Servidumbre) | Problemas en el cauce   |
|-------------------|--|---|
| Bco. Acevedo      | Cauce sin definir                        | Ocupación del cauce por cultivos, y edificaciones               |
| Bco. Aponte       | 30 metros (40metros)                     | Cauce ocupado por cultivos de platanera, y mal definido         |
| Bco. Punta Blanca | 40 metros (50 metros)                    | Cauce ocupado por cultivos de platanera                         |
| Bco. Jaquita      | 15 metros (25 metros)                    | Cauce ocupado por cultivos de platanera                         |
| Bco. San Juan     | 21 metros (31 metros)                    | Aparcamientos en la desembocadura, pistas y escombros           |
| Bco. Rabona       | 20 metros (30 metros)                    | Escombros   |
| Bco. Chabugo      | 30 metros (40 metros)                    | Desembocadura ocupada por una playa, y vía en sus inmediaciones |
| Bco. Erques       | 30 metros (40 metros)                    | Escombros.  |

*Como se ha podido observar los cauces del municipio, tiene un problema similar al del resto de la isla, como es el vertido no controlado en escombreras, si bien estas no son de grandes dimensiones, son un factor de riesgo ya que aumentan el material susceptible de arrastre, además de ocasionar posibles estrechamientos de los cauces. Por esta causa se cree conveniente solicitar un incremento en la policía de los cauces por parte de la administración competente (CIA)”.*

### 3.5 CONCLUSIONES DEL ANÁLISIS DE RIESGOS NATURALES SEGÚN EL PGO

Considerando lo expuesto en los apartados precedentes, cabe destacar lo siguiente:

- El **Estudio Básico de Riesgos de avenidas y riesgo de desprendimientos (T.M. de Guía de Isora)** de Enero de 2010 de Geodos, Planificación y Servicios S.L.<sup>2</sup> incluye un análisis expreso del Riesgo volcánico (apartado 2), Riesgo de Incendios Forestales (apartado 3); Riesgo asociado a la Dinámica de Vertientes (apartado 4) y Riesgo Hidrológico (apartado 5) que sirven de referencia al presente Estudio de Riesgos Naturales del Plan Parcial Maguenes.
- Según el EBR, el sector **Maguenes** se encuentra en zona de **riesgo bajo** respecto al **riesgo volcánico** (ver Plano 3.1).
- Según el EBR, el sector **Maguenes** se encuentra en zona de **riesgo bajo** respecto al **riesgo de incendio**. (ver Plano 3.2).
- Según el EBR, el sector **Maguenes** se encuentra en su mayor parte en zona de **riesgo medio-bajo** respecto al **riesgo de ladera**.  
Únicamente en el perímetro sur se encuentra una alineación localizada de riesgo medio-alto. Esta coincide con el desnivel asociado al cauce. (Ver Plano 3.3).
- El EBR no incluye cartografía de riesgo equivalente a las anteriores respecto al riesgo hidrológico, no obstante, cabe indicar que el Sector **Maguenes no se ve afectado** por ninguno de los “**puntos conflictivos**” detectados por el EBR, a saber:

- Punto conflictivo Playa de San Juan (X= 312.948; Y=3.118.556)
- Punto conflictivo tramo bajo el Bco. de San Juan (X=322.059; Y=3.118.824)
- Punto conflictivo tramo bajo el Bco. de Guía (X=321.923; Y=3.118.753)
- Punto conflictivo tramo del Barranco de Guía, a su paso por Guía de Isora (X=325.270; Y= 3.121.712).
- Punto Conflictivo Centro de Salud de Guía de Isora (X=325.165; Y=3.122.226)

Por otra parte, en próximos apartados se analiza lo que respecto al sector Maguenes determina el Plan de Defensa frente a Avenidas (PDA).

### 4. LOS RIESGOS NATURALES EN EL T.M. DE GUÍA DE ISORA SEGÚN EL PLAN DE DEFENSA FRENTE A AVENIDAS (PDA):

#### 4.1 ANÁLISIS DEL PDA

La metodología planteada para el desarrollo del PDA se ha basado en la aplicación del método inductivo, aunque en algunos casos se haya utilizado el deductivo para resolver cuestiones parciales. Partiendo de la observación de la realidad a través de un proceso de generalización, que extiende los resultados de esta observación a la totalidad del territorio, se ha elaborado un diagnóstico concreto de la situación actual y se ha formulado una propuesta de actuaciones.

La **información básica de partida** dentro de esta primera fase de observación de los hechos puede agruparse en:

- **Información previa disponible:**
  - De tipo Normativo.
  - De carácter geográfico
    - Relieve insular
    - Distribución territorial de la población
  - De carácter urbanístico
    - Clases de suelo
  - De carácter hidrológico
    - Datos hidrometeorológicos
    - Red hidrográfica de cauces
    - Estudios hidrológicos de algunas cuencas urbanas
    - Guía Metodológica
  - De carácter medioambiental
    - Espacios protegidos
  - Infraestructuras básicas y servicios esenciales
    - Red viaria
    - Red sobre plataforma ferroviaria
    - Obras de captación de aguas subterráneas
    - Estaciones Desaladoras y Tratamiento de agua
    - Red básica de conducciones de agua
    - Embalses, balsas y depósitos de agua
    - Estaciones Depuradoras de Aguas Residuales

<sup>2</sup> Redactado por D. Miguel Francisco Febles Ramírez (Geógrafo col. Nº 0255) y D. Gustavo Pastrana Pérez (Geógrafo col. Nº 1207)

- Red eléctrica
- Red de telecomunicaciones
- Puertos
- Aeropuertos
- Hospitales y Centros Sanitarios
- Otros

- Información básica generada con el PDA:

- De carácter Normativo.
  - Programas del PHI desde la perspectiva de las avenidas
- De carácter metodológico
  - Estudio comparativo de criterios adoptados por otras Entidades
- De carácter hidrológico
  - Datos históricos de Avenidas
- De carácter hidroeconómico
  - Datos del Consorcio de Compensación de Seguros
- Red viaria y drenaje transversal
  - Estudio de los puntos de cruce de la red viaria con la red hidrográfica
- Encuestas informativas
  - Encuesta a Entidades Públicas y empresas
  - Encuesta Municipal

Esta información por sí sola no es suficiente para obtener conclusiones. Ha sido necesario desarrollar un proceso de **análisis** de la misma para distinguir y separar la información y permitir, consiguientemente, la deducción de principios y reglas de carácter general. En la figura adjunta se resume el esquema metodológico:

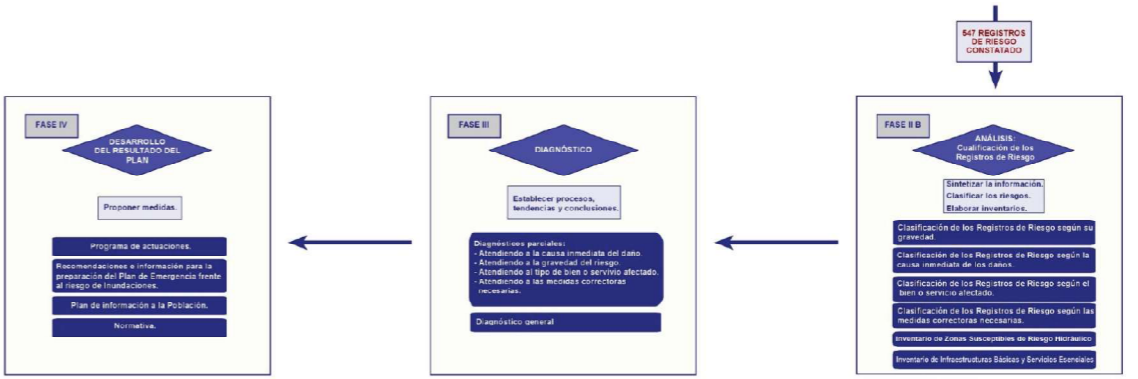
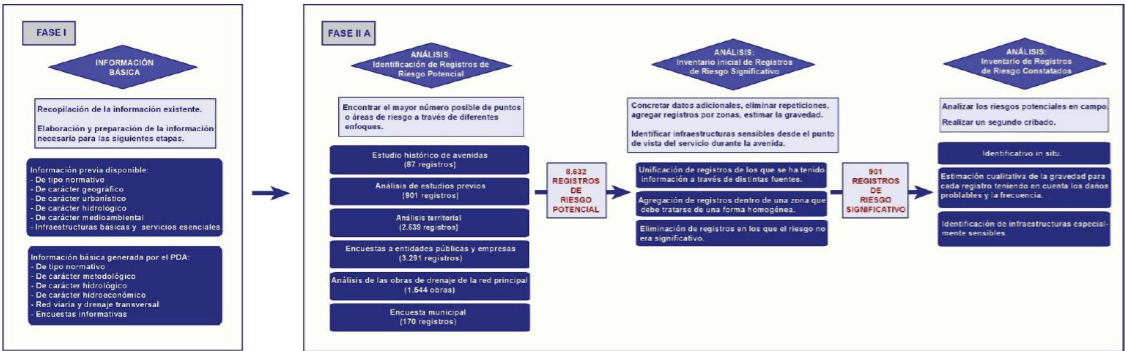


Figura 4.1.- Esquema metodológico PDA (Fuente PDA)

Los principales trabajos de la fase de Análisis son:

- Identificación de Registros de riesgo potencial
- Inventario Inicial de Registros de Riesgo Significativo
- Inventario final de Registros de Riesgo Constatado
- Cualificación de los Registros de Riesgo:

| CLASIFICACION DE LOS REGISTROS DE RIESGO EN FUNCION DE SU GRAVEDAD POR MUNICIPIO |           |       |          |        |       |
|--|-----------|-------|----------|--------|-------|
| MUNICIPIO  | Muy grave | Grave | Moderado | Escaso | TOTAL |
| SANTA CRUZ DE TENERIFE   | 3         | 28    | 24       | 10     | 65    |
| ROSARIO (EL)   | 2         | 5     | 9        | 8      | 24    |
| CANDELARIA   | 1         | 13    | 9        | 6      | 29    |
| ARAFO  | 0         | 6     | 1        | 0      | 7     |
| GÜIMAR   | 3         | 15    | 4        | 1      | 23    |
| FASNIA   | 1         | 2     | 4        | 0      | 7     |
| ARICO  | 0         | 2     | 2        | 2      | 6     |
| GRANADILLA DE ABONA  | 1         | 5     | 9        | 2      | 17    |
| SAN MIGUEL   | 1         | 6     | 0        | 1      | 8     |
| ARONA  | 2         | 18    | 8        | 3      | 31    |
| VILAFLOR   | 2         | 2     | 4        | 2      | 10    |
| ADEJE  | 3         | 15    | 9        | 3      | 30    |
| GUIA DE ISORA  | 2         | 9     | 1        | 1      | 13    |
| SANTIAGO DEL TEIDE   | 0         | 4     | 1        | 1      | 6     |
| BUENAVISTA DEL NORTE   | 0         | 2     | 2        | 5      | 9     |
| MILO (LOS)   | 0         | 2     | 3        | 4      | 9     |
| GARACHICO  | 0         | 1     | 1        | 1      | 3     |
| TANQUE (EL)  | 1         | 0     | 3        | 2      | 6     |
| ICOD DE LOS VINOS  | 0         | 10    | 2        | 2      | 14    |
| GUANCHA (LA)   | 0         | 2     | 1        | 0      | 3     |
| SAN JUAN DE LA RAMBLA  | 1         | 2     | 4        | 3      | 10    |
| REALEJOS (LOS)   | 4         | 4     | 6        | 6      | 20    |
| PUERTO DE LA CRUZ  | 4         | 6     | 2        | 1      | 13    |
| OROTAVA (LA)   | 1         | 15    | 9        | 1      | 26    |
| SANTA URSULA   | 0         | 5     | 4        | 1      | 10    |
| VICTORIA DE ACENTEJO (LA)  | 0         | 9     | 1        | 2      | 12    |
| MATANZA DE ACENTEJO (LA)   | 2         | 7     | 3        | 6      | 18    |
| SAUZAL (EL)  | 0         | 5     | 4        | 6      | 15    |
| TACORONTE  | 0         | 14    | 8        | 5      | 27    |
| TEGUESTE   | 0         | 8     | 3        | 9      | 20    |
| LAGUNA (LA)  | 3         | 20    | 19       | 9      | 51    |
| TOTAL  | 40        | 242   | 162      | 103    | 547   |

Figura 4.2.- Clasificación de los registros de riesgo en función de su gravedad por municipio (Fuente PDA)

■ Inventario de Zonas Susceptibles de Riesgo Hidráulico:

La identificación de los bienes, infraestructuras y servicios más vulnerables frente a las avenidas, con la consiguiente evaluación del riesgo hidráulico presente en tales casos, ha permitido la generalización del riesgo a zonas concretas del territorio.

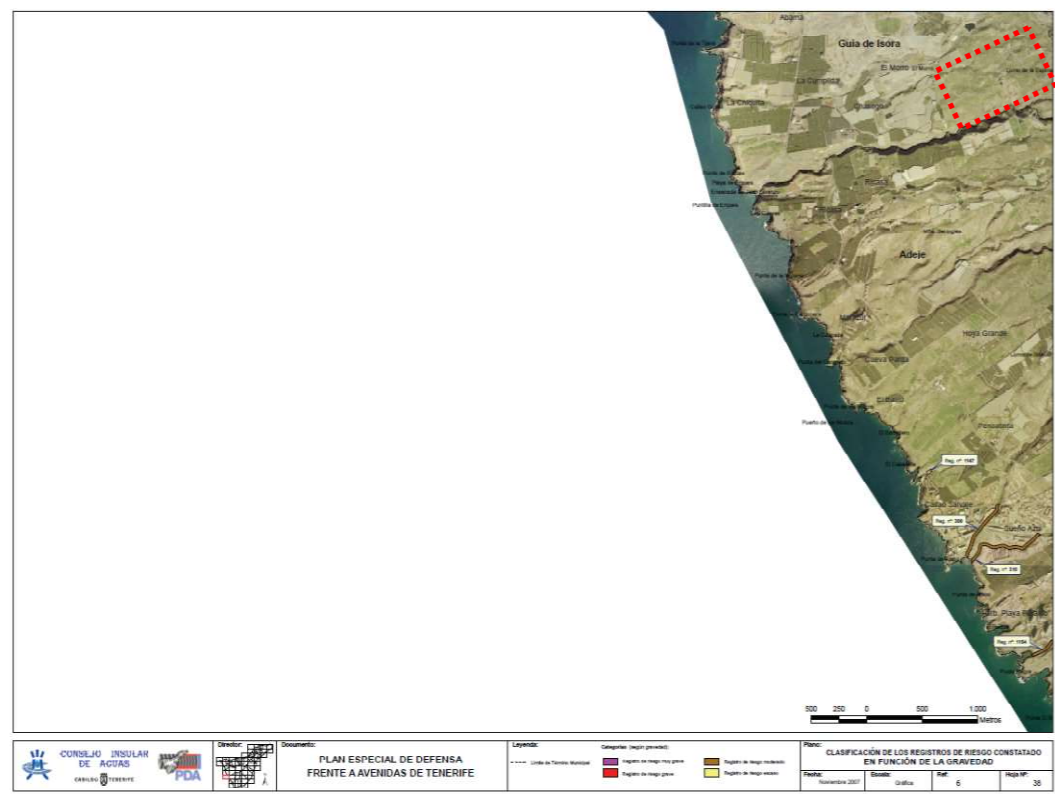


Figura 4.3.1.- Clasificación de los Registros de Riesgo Constatado En función de la Gravedad (Fuente PDA)

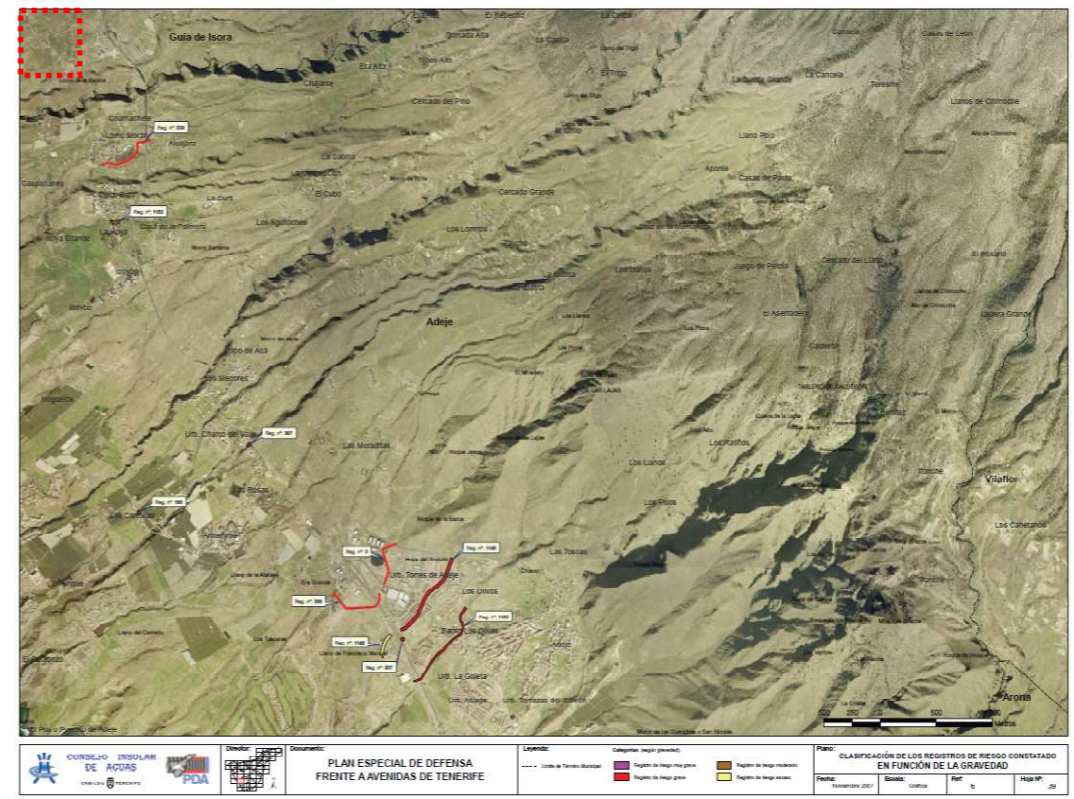


Figura 4.3.2.- Clasificación de los Registros de Riesgo Constatado En función de la Gravedad (Fuente PDA)

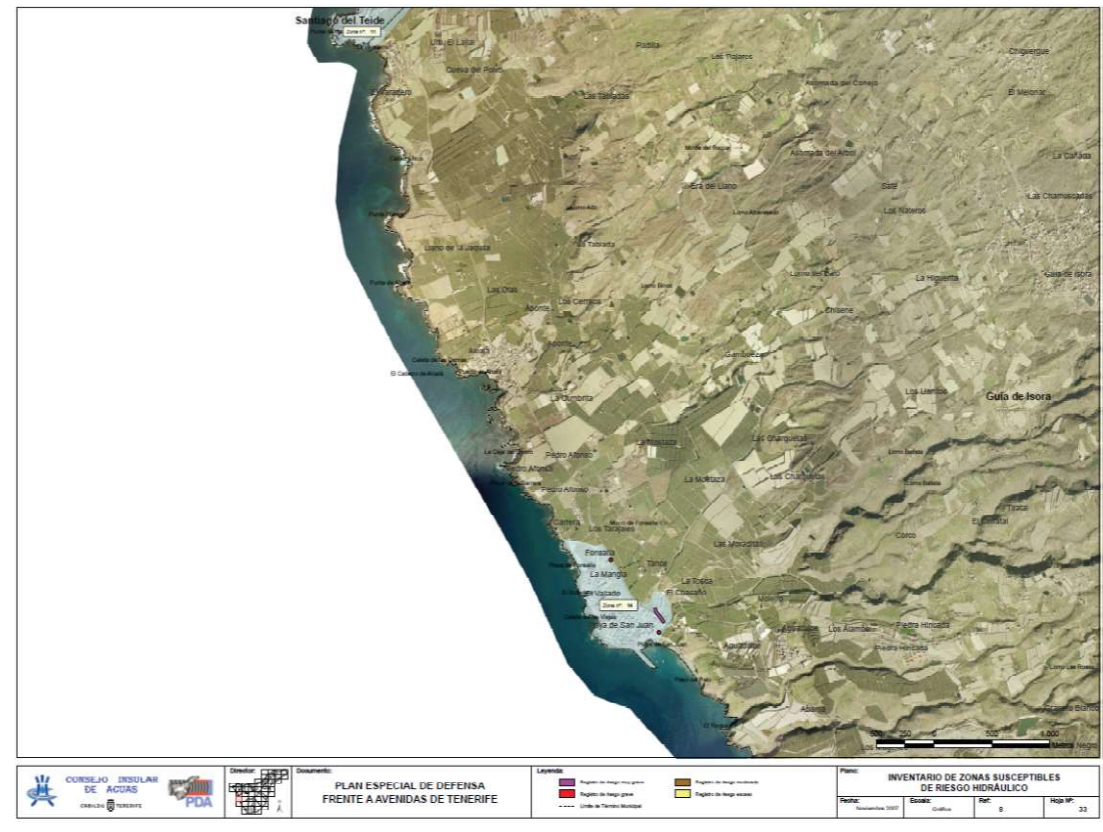


Figura 4.4.- Inventario de Zonas Susceptibles de Riesgo Hldráulico (Fuente PDA)

#### 4.2 CONCLUSIONES DEL ANÁLISIS DEL PDA

- Analizado el documento Plan de Defensa Frente a Avenidas, se concluye que **no existe Registro de Riesgo Constatado en el Plan Parcial Maguenes.**
- Igualmente, se concluye que el **Plan Parcial Maguenes no coincide con ninguna Zona Susceptible de Riesgo Hidráulico.**
- En los planos 2.1 y 2.2 del presente documento se aporta información gráfica respecto a lo expuesto.

#### 5. HIDROLOGÍA Y DRENAJE

Si bien tal y como se ha descrito en apartados anteriores, el Sector Maguenes no se encuentra incluido en Zona Susceptible de Riesgo Hidráulico, se incluye el presente apartado al objeto de aportar información hidrológica.

Según informe del Consejo Insular de Aguas de Tenerife, en el ámbito del sector se localizan cuatro cauces inventariados y no catalogados, es decir, ninguno de estos cauces está catalogado como cauce público.

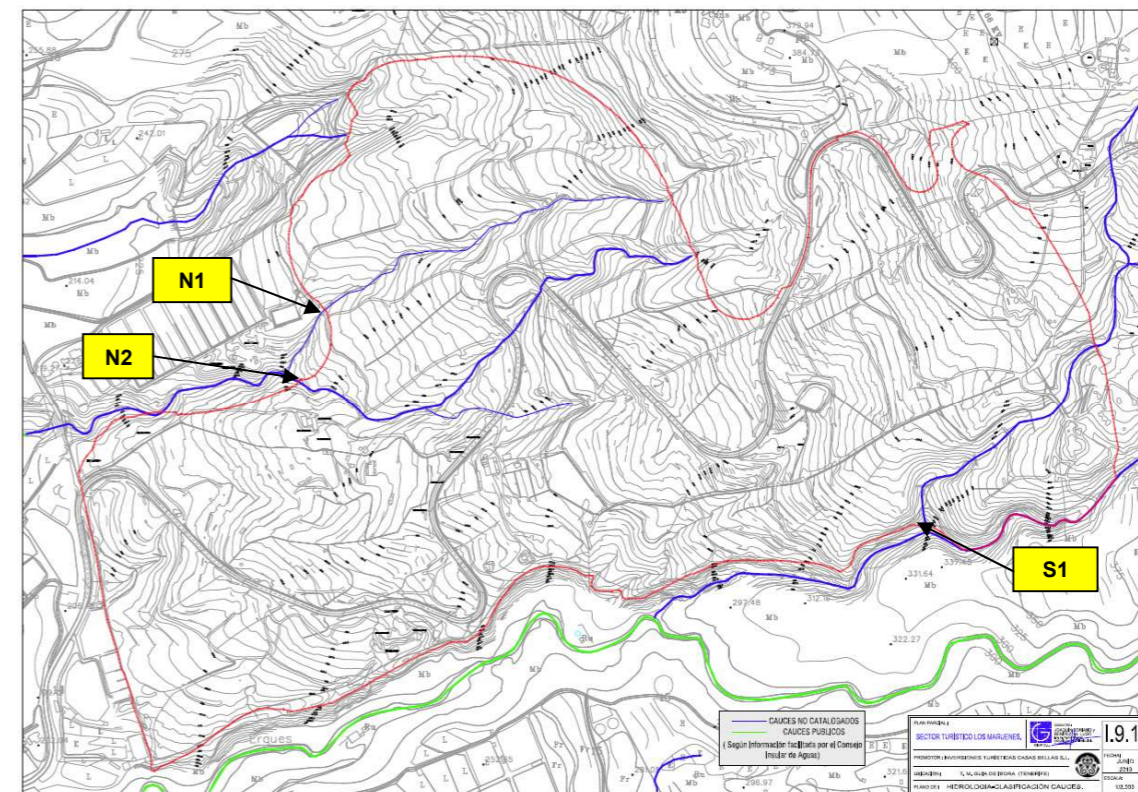


Figura 5.1.- Clasificación de cauces (Fuente Plan Parcial a partir de datos CIATF)

En todos los casos, las superficies de las cuencas vertientes son moderadas e igualmente los caudales de escorrentía asociados al periodo de retorno  $T=500$  años son poco significativos.

En la tabla adjunta se aportan los caudales asociados a periodo de retorno  $T=100$  años y  $T=500$  años en los puntos de consulta indicados en la figura anterior (puntos 1 2 y 3 en los límites del sector).

Para el cálculo de caudales de escorrentía se ha empleado la aplicación informática “Guía Metodológica para el Cálculo de Caudales de Avenida” en su versión más actualizada (v.2009)

desarrollada por Consejo Insular de Aguas de Tenerife. Se incluye además los caudales incrementados un 20% para considerar puntas de caudal por arrastres y acarreos. A falta de topónimos identificables en la cartografía, se referencian como norte 1 y 2 (N1 y N2) y Sur 1 (S1).

| PUNTO CONSULTA  | SUP CUENCA [Km²] | Q <sub>100</sub> [m³/s] | Q <sub>100</sub> (20%) [m³/s] | Q <sub>500</sub> [m³/s] | Q <sub>500</sub> (20%) [m³/s] |
|-----------------|------------------|-------------------------|-------------------------------|-------------------------|-------------------------------|
| N1              | 0,083            | 2,09                    | 2,51                          | 2,83                    | 3,40                          |
| N2              | 0,364            | 6.78                    | 8,14                          | 10,7                    | 12,84                         |
| S1 <sup>3</sup> | 0,250            | 5,87                    | 7,04                          | 8,10                    | 9,72                          |

Se adjuntan las fichas de cálculo:

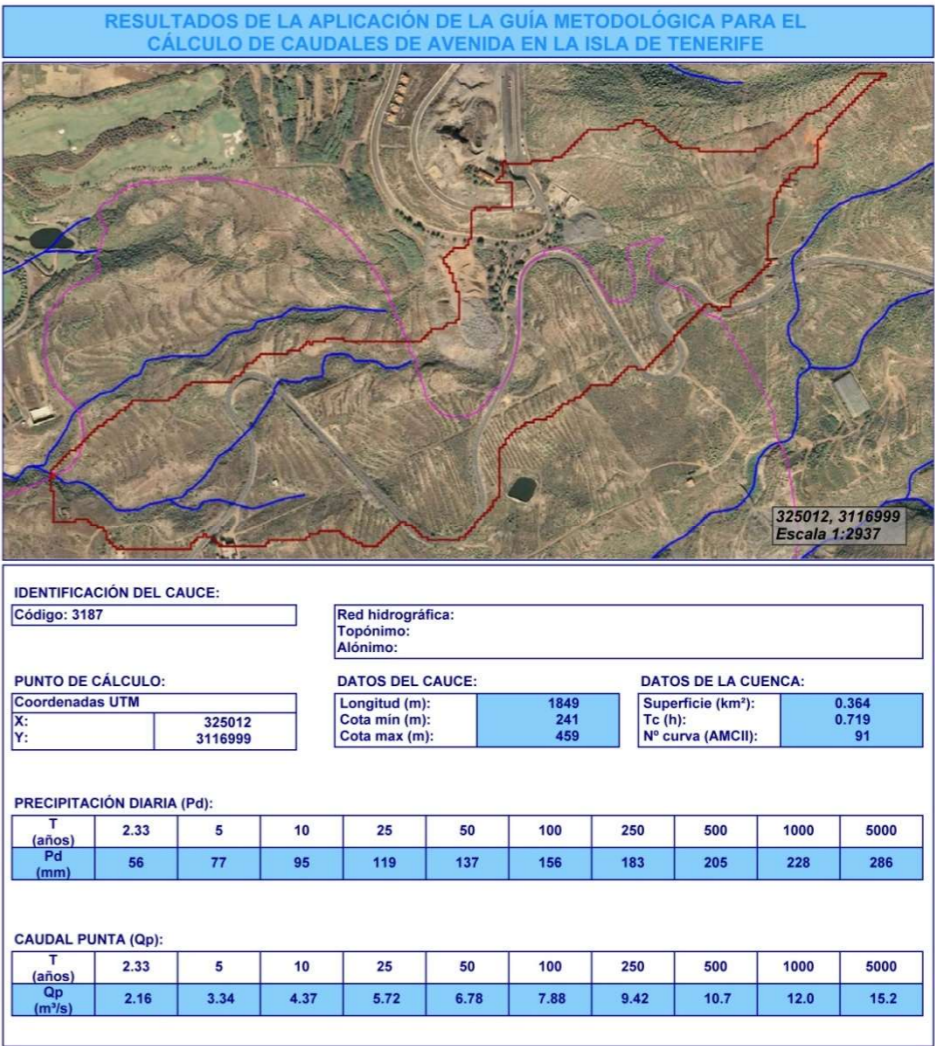
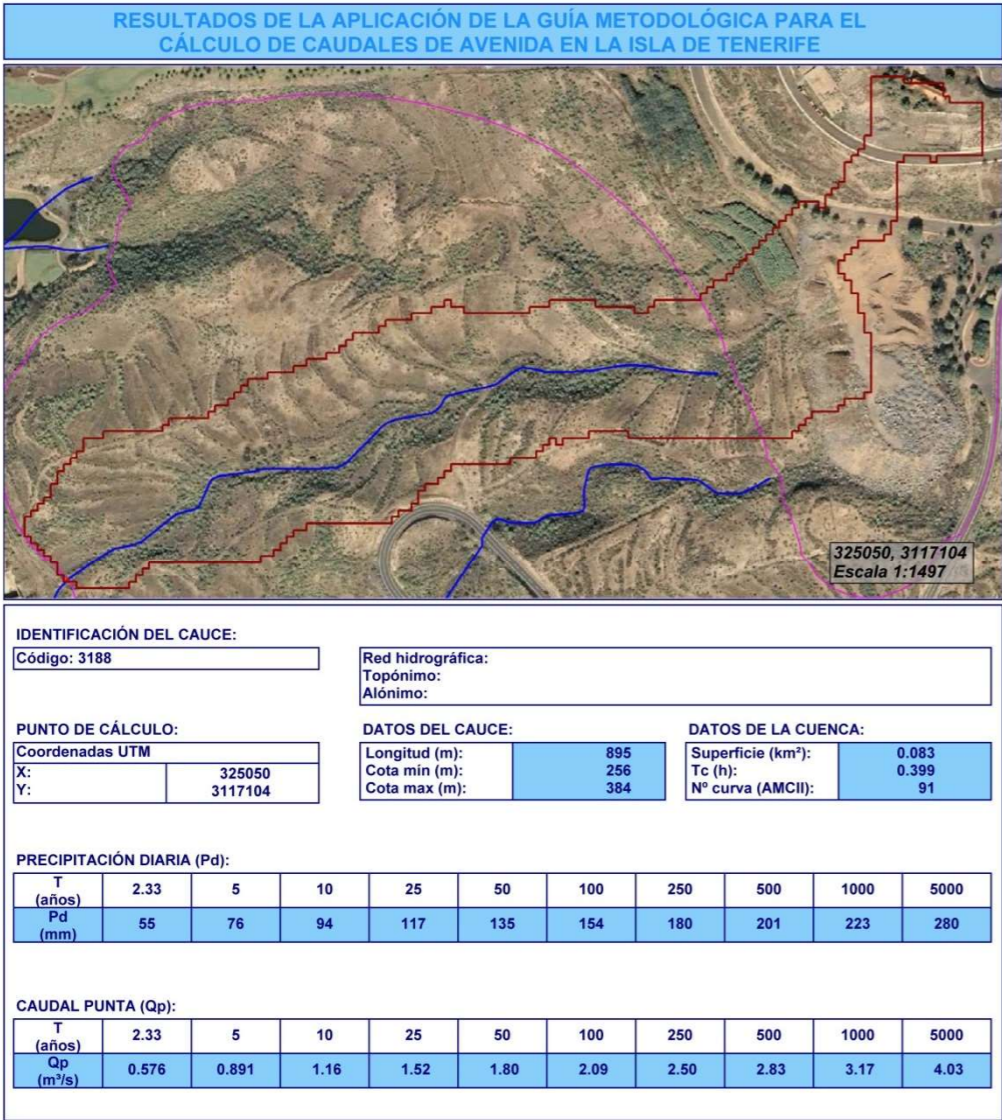


Figura 5.2.- Resultado GMCA en N2

<sup>3</sup> Aguas arriba de la confluencia

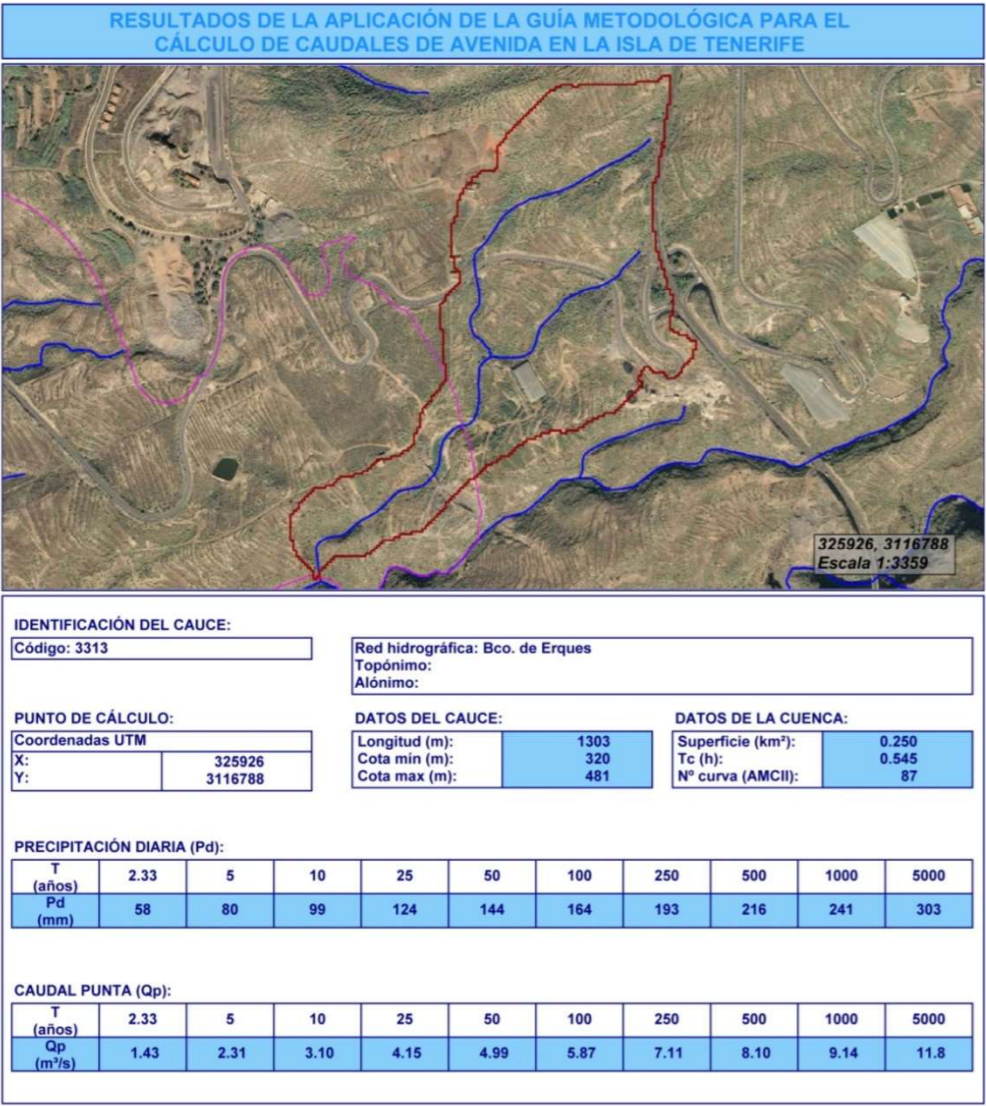


Figura 5.3.- Resultado GMCA en S1

**Respecto al estado actual:**

En todos los casos la escorrentía discurre por el cauce natural. El cauce N2 está canalizado a su paso por la Carretera TF-465.

**Respecto al Plan Parcial:**

Según se apunta en el Plan Parcial *“Las actuaciones del ámbito del sector no suponen la cubrición de alguno de los cauces del ámbito, ya que realmente el campo de golf se suavizará a su paso por estos pequeños cauces, de forma que los atraviesan en badenes.”*

Por otra parte el Plan Parcial prevé el desvío de la carretera TF-465. El nuevo trazado se adapta al perímetro norte del sector, tal y como señala el Plan Parcial *“La trama propuesta queda definida por un nuevo trazado de la carretera TF-465 en el sentido este-oeste, orientada hacia el norte y en el límite del sector,*

*dejando la urbanización hacia el lado sur, buscando las mejores condiciones y un mejor desarrollo del campo de golf. Desde esta carretera se accede al interior de la urbanización por medio de dos rotondas (acceso este y acceso oeste) que facilitan el acceso y circulación de vehículos.”*

Los cauces N1 y N2 son limítrofes en longitudes moderadas con Áreas Ajardinadas y Parques Urbanos anexas al desvío de la carretera TF-465. El plan Parcial prevé un total de cinco obras de paso para el drenaje de la carretera y los elementos anexos señalados (5 alcantarillas tipo A1 de luz de 2 m., altura libre hasta la clave de 1.50 m. y altura de hastiales de 0.5 m.).

El cauce S1 es limítrofe en longitud moderada con residencial. El Plan Parcial prevé un viaducto que mantiene intactas las condiciones de drenaje natural, tal y como se muestra en las figuras adjuntas:

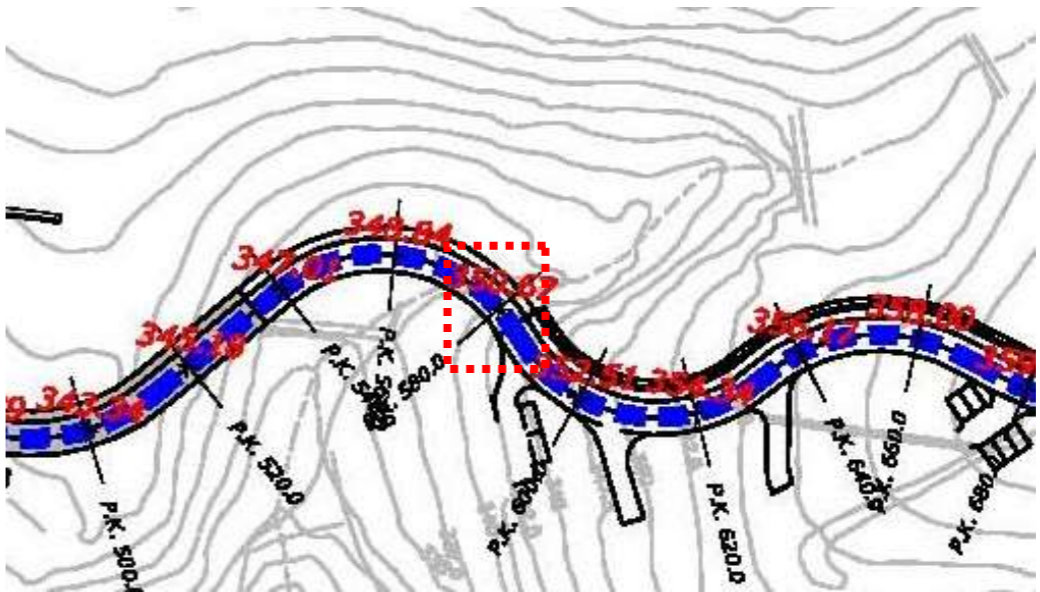


Figura 5.1.- Detalle de planta red viaria eje C (Plan Parcial Maguenes. Plano O-6)

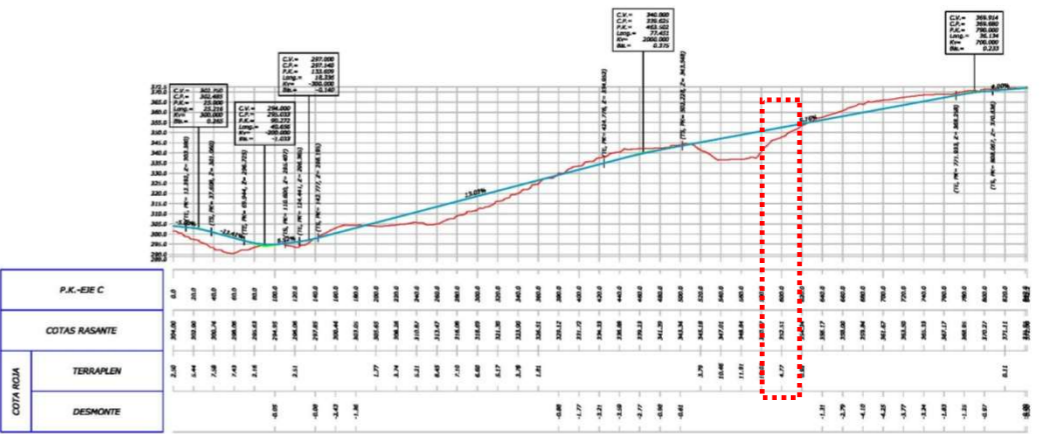


Figura 5.2.- Detalle de perfil longitudinal red viaria eje C (Plan Parcial Maguenes. Plano O-6)

6. RESUMEN

En resumen, la situación del sector respecto a los documentos de referencia (PTEOPRE, EBR y PDA) es:

- **Plan Territorial Especial de Ordenación para la Prevención de Riesgos de la isla de Tenerife (PETEOPRE).**

| PARÁMETRO  | VALOR          |
|--|----------------|
| Susceptibilidad volcánica piroclastos                                  | Insignificante |
| Susceptibilidad volcánica coladas de lava                              | Moderada       |
| Susceptibilidad frente a riesgo de incendios                           | Baja/muy baja  |
| Susceptibilidad frente a riesgos asociados a la dinámica de vertientes | Baja/Moderada  |

Respecto al riesgo hidrológico, remite al PDA.

- **Estudio Básico de de Riesgo de Avenidas y Desprendimientos del PGO de Guía de Isora (EBR).**

| PARÁMETRO          | VALOR                  |
|--------------------|------------------------|
| Riesgo volcánico   | bajo                   |
| Riesgo de incendio | bajo                   |
| Riesgo de ladera   | Medio-bajo/ medio alto |

Respecto al riesgo hidrológico, cabe destacar que el EBR no incluye cartografía equivalente a la correspondiente a los riesgos antes señalados, no obstante, el Plan Parcial Maguenes **no se ve afectado por** ninguno de los “**puntos conflictivos**” que determina el EBR.

- **Plan de Defensa frente a Avenidas (PDA).**

Analizado el documento Plan de Defensa Frente a Avenidas, se concluye que **no existe Registro de Riesgo Constatado en el Plan Parcial Maguenes.**

Igualmente, se concluye que el **Plan Parcial Maguenes no coincide con ninguna Zona Susceptible de Riesgo Hidráulico.**

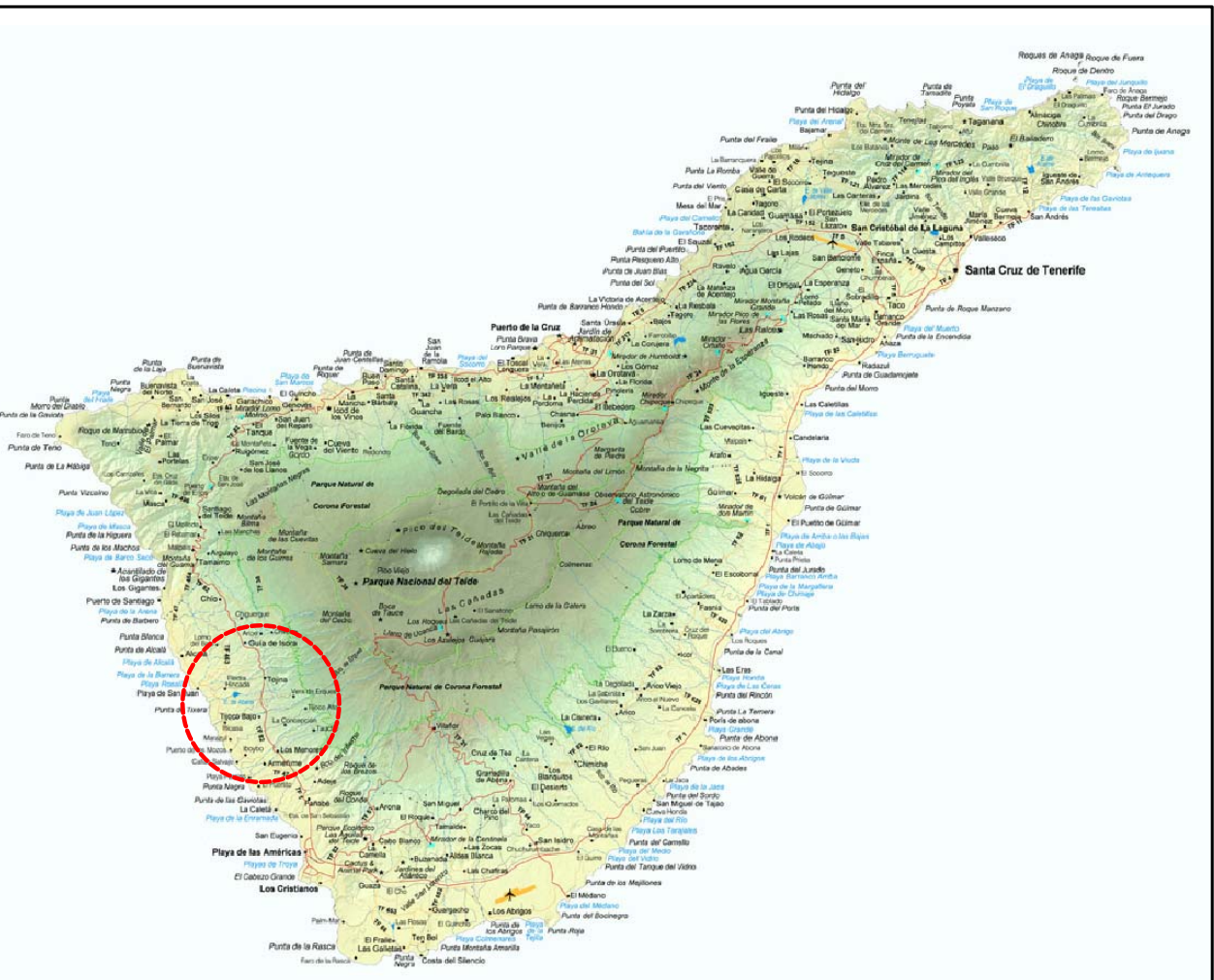
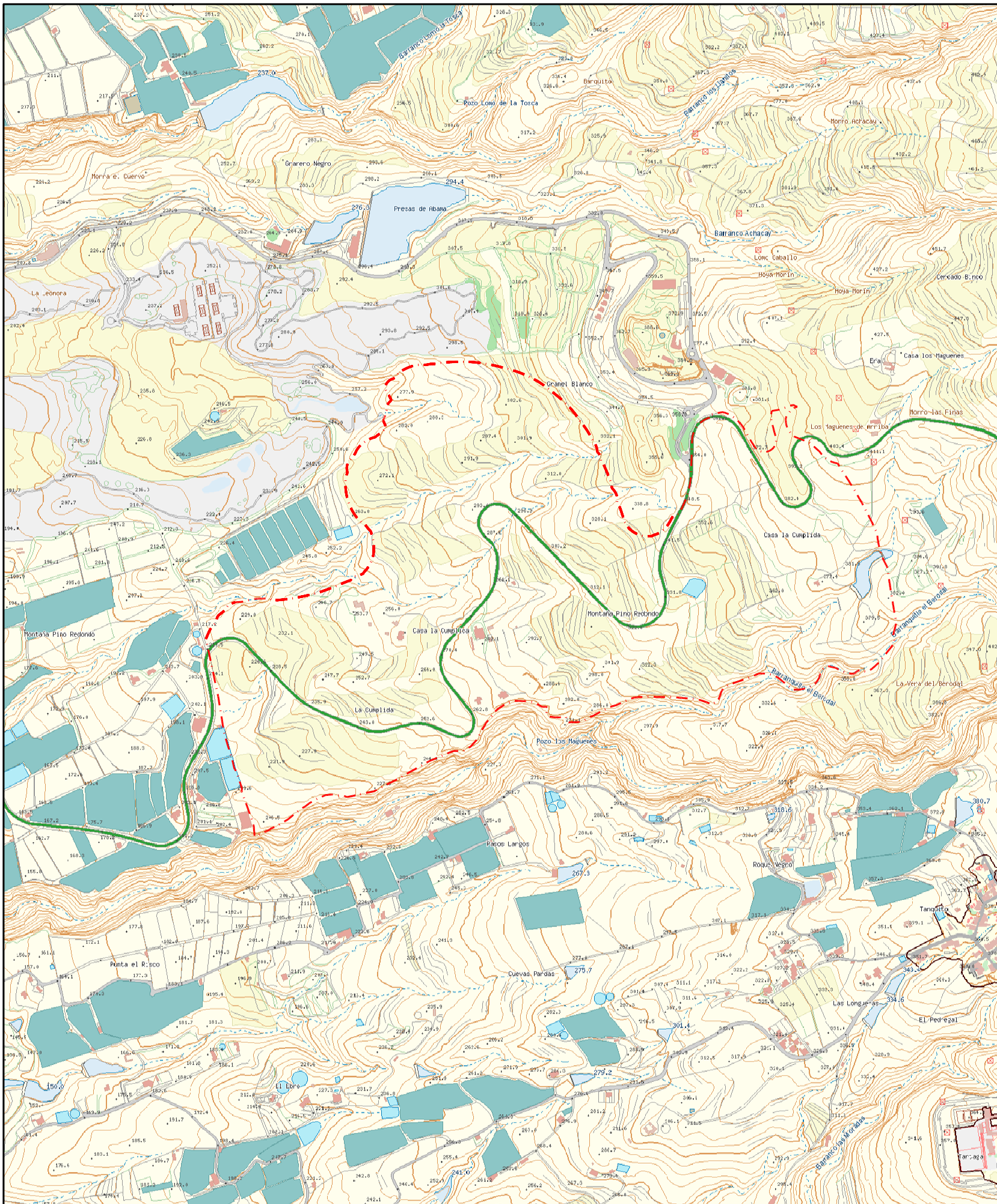
7. CONCLUSIONES

Como conclusión general a lo expuesto:

1. Analizados los documentos de referencia (PTEOPRE, EBR), respecto al Plan Parcial Maguenes, en lo relativo a los riesgos **volcánico e incendio**, éstos son de **escasa entidad**.
2. Analizados los documentos de referencia (PTEOPRE, EBR y PDA), respecto al Plan Parcial Maguenes, en lo relativo los riesgos **hidrológicos no existe Registro de Riesgo Constatado en el Plan Parcial Maguenes ni coincide con ninguna Zona Susceptible de Riesgo Hidráulico** del PDA.  
Tampoco se ve afectado por ninguno de los “**puntos conflictivos**” que determina el EBR.
3. El sector **Maguenes** se encuentra en su mayor parte en zona de **riesgo medio-bajo** respecto al **riesgo de ladera** Únicamente en el perímetro sur se encuentra una alineación localizada de riesgo **medio-alto**. Esta coincide con el desnivel asociado al cauce. (Ver Plano 3.3).

**ÍNDICE DE PLANOS:****0. SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO****1.1 PTEOPRE-SUSCEPTIBILIDAD VOLCÁNICA. COLADAS EDE LAVA****1.2 PTEOPRE- SUSCEPTIBILIDAD VOLCÁNICA. PIROCLASTOS DE CAÍDA****1.3 PTEOPRE- SUSCEPTIBILIDAD FRENTE A RIESGO DE INCENDIOS****1.4 PTEOPRE- SUSCEPTIBILIDAD FRENTE A RIESGOS ASOCIADOS A LA DINÁMICA DE VERTIENTES****2.1 PDA- RIESGO CONSTATADO EN FUNCIÓN DE LA GRAVEDAD****2.2 PDA- ZONAS SUSCEPTIBLES DE RIESGO HIDRÁULICO****3.1 PGO- RIESGO VOLCÁNICO****3.2 PGO- RIESGO DE INCENDIOS****3.3 PGO- RIESGO DE LADERA****4 CIATF- CLASIFICACIÓN DE CAUCES**





Zonas de Regulación de la Susceptibilidad (ZRS)

Muy Alta

Alta

Moderada

Baja

Muy Baja

Área Topográficamente Protegida

Equipamientos relevantes para la Protección Civil

PLATAFORMAS LOGÍSTICAS

Puertos

Puerto de Fomela

Puerto de Granadilla

Puerto de Los Cristianos

Puerto de Santa Cruz

Aeropuertos

Tenerife Norte

Tenerife Sur

PLATAFORMAS DE EVACUACIÓN

Puertos

Puerto de Fomela

Puerto de Granadilla

Puerto de Los Cristianos

Puerto de Santa Cruz

Aeropuertos

Tenerife Norte

Tenerife Sur

CENTROS DE COORDINACIÓN

061

Central 061 Policía Nacional

112

Central CEEDES 112

COS

Central COS Guardia Civil

CECOP

Central CECOP Subdelegación de Gobierno

CECOPIN

Central CECOPIN Gobierno de Tenerife

EQUIPAMIENTOS SANITARIOS

H

Hospitales Públicos

Hospital Universitario de Canarias

Hospital Universitario de Ntra. Sra. de la Candelaria

Hospital del Norte

Hospital del Sur

EQUIPAMIENTOS DE INTERVENCIÓN DE EMERGENCIAS

I

Parques de Bomberos Profesionales

Parque de Bomberos de Icod de los Vinos

Parque de Bomberos de La Orotava

Parque de Bomberos de San Cristóbal de La Laguna

Parque de Bomberos de San Miguel

Parque de Bomberos Santa Cruz de Tenerife

M

Bases de Extinción de Incendios Forestales

Base de la BMFCM

Base del MIVAM

A

Bases Estratégicas de Salvamento Marítimo

H

Bases del Servicio de Helicópteros del GIE

U

Bases de la Unidad Militar de Emergencia (UME)

Infraestructuras Vías

Corredores Insulares

Vías Comarcales

Vías Locales Complementarias

|   |                    |           |                     |   |  |           |          |
|---|--------------------|-----------|---------------------|---|--|-----------|----------|
| Documento de:   | Situación:         | Escala:   | Código:             | Proyectado por:   | Designación:   | Plano N°: | Fecha:   |
| ESTUDIO DE RIESGOS NATURALES DEL PLAN PARCIAL MAGUENES. | T.M. GUÍA DE ISORA | 1/250.000 | 01 / 02 / 17 / 2015 | Joaquín Soriano y Benítez de Lugo<br>Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos. Colegiado. N° - 6.548 | PTEOPRE - SUSCEPTIBILIDAD VOLCÁNICA COLADAS DE LAVA. | 1.1       | NOV-2015 |
|   |                    |           |                     |   |  | 1 DE 1    |          |

Zonas de Regulación de la Susceptibilidad (ZRS)

Muy Alta

Alta

Moderada

Baja

Muy Baja

Insignificante

Equipamientos relevantes para la Protección Civil

PLATAFORMAS LOGÍSTICAS

Puertos

Puerto de Fomela

Puerto de Granadilla

Puerto de Los Cristianos

Puerto de Santa Cruz

Aeropuertos

Tenerife Norte

Tenerife Sur

PLATAFORMAS DE EVACUACIÓN

Puertos

Puerto de Fomela

Puerto de Granadilla

Puerto de Los Cristianos

Puerto de Santa Cruz

Aeropuertos

Tenerife Norte

Tenerife Sur

CENTROS DE COORDINACIÓN

061

Central 061 Policía Nacional

112

Central CEEDES 112

COS

Central COS Cuartel Civil

CECOP

Central CECOP Subdelegación de Gobierno

CECOPIN

Central CECOPIN Cabildo de Tenerife

EQUIPAMIENTOS SANITARIOS

H

Hospitales Públicos

Hospital Universitario de Canarias

Hospital Universitario de Ntra. Sra. de la Candelaria

Hospital del Norte

Hospital del Sur

EQUIPAMIENTOS DE INTERVENCIÓN DE EMERGENCIAS

I

Parques de Bomberos Profesionales

Parque de Bomberos de Icod de los Vinos

Parque de Bomberos de La Orotava

Parque de Bomberos de San Cristóbal de La Laguna

Parque de Bomberos de San Miguel

Parque de Bomberos Santa Cruz de Tenerife

M

Bases de Extinción de Incendios Forestales

Base de la BMFOR

Base del MIVAM

A

Base Estratégica de Salvamento Marítimo

B

Base del Servicio de Helicópteros del GIE

U

Base de la Unidad Militar de Emergencia (UME)

Infraestructuras Vías

Corredores Insulares

Vías Comarcales

Vías Locales Complementarias

|   |                    |           |                     |   |   |           |          |
|---|--------------------|-----------|---------------------|---|---|-----------|----------|
| Documento de:   | Situación:         | Escala:   | Código:             | Proyectado por:   | Designación:  | Plano N°: | Fecha:   |
| ESTUDIO DE RIESGOS NATURALES DEL PLAN PARCIAL MAGUENES. | T.M. GUÍA DE ISORA | 1/250.000 | 01 / 02 / 17 / 2015 | Joaquín Soriano y Benítez de Lugo<br>Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos. Colegiado. N° - 6.548 | PTEOPRE - SUSCEPTIBILIDAD VOLCÁNICA PIROCLASTOS DE CAIDA. | 1.2       | NOV-2015 |
|   |                    |           |                     |   |   | 1 DE 1    |          |