

A partir de la inserción del presente, se abrirá un trámite de información pública, por un plazo de VEINTE DÍAS conforme a lo dispuesto en el artículo 25 del Decreto 182/2018, de 26 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de Intervención y Protección de la Legalidad Urbanística de Canarias en concordancia con el artículo 32 de la Ley 4/2017, de 13 de julio, Suelo y Espacios Naturales Protegidos de Canarias a estos efectos, los/as interesados/as en el expediente podrán acceder al mismo en los Servicios Municipales de Urbanismo, sito Plaza González Mena, s/n, (edificio del Ayuntamiento de Granadilla de Abona) de Lunes a Viernes en horario de 09:00 a 14:00 horas.

En Granadilla de Abona, a veintinueve de marzo de dos mil veintidós.

EL CONCEJAL DELEGADO.

GUÍA DE ISORA

ANUNCIO

1720

126777

APROBACIÓN DEFINITIVA DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR MAGUENES, GUÍA DE ISORA

En cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 155 de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias, mediante Acuerdo del Pleno de esta Corporación, en sesión celebrada el 31 de marzo de 2022 se aprobó definitivamente el Plan Parcial del Sector Maguenes del siguiente tenor literal:

“Con fecha 20 de julio de 2021, registro de entrada 12.278, y documentación presentada el 21 de julio de 2021, y registro de entrada número 12.316, la entidad mercantil INVERSIONES TURÍSTICAS CASAS BELLAS, S.L., presenta el documento del PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR MAGUENES y del Estudio Ambiental Estratégico a los efectos de proceder a la aprobación definitiva del citado instrumento de ordenación.

A la vista de los documentos que obran en el expediente de referencia (EXPTE 594/2019) figuran los siguientes

ANTECEDENTES

I. Con fecha 30 de septiembre de 2013, y registro de entrada número 18581, don Francisco Javier Zamorano Sáenz presenta en nombre y representación de la entidad mercantil INVERSIONES TURÍSTICAS CASAS BELLAS, S.L., documentación referida al Plan Parcial Maguenes”, elaborado por el estudio GIUR y suscrito por el ingeniero de Caminos, canales y puertos, don Joaquín Soriano Benítez de Lugo, colegiado número 6548 a los efectos de su tramitación.

II. Con fecha 11 de octubre de 2013 y registro de salida número 19604, se presenta documentación complementaria a la anterior, el Informe de Sostenibilidad Ambiental.

III. Con fecha 13 de febrero de 2014 y registro de salida número 1521, en relación a la documentación presentada, se requiere al promotor para que presente documentación necesaria para poder proseguir con la tramitación de la iniciativa presentada.

IV. Con fecha 29 de mayo de 2014 y registro de entrada número 10.430, don Francisco Javier Zamorano Sáenz presenta en nombre y representación de la entidad mercantil INVERSIONES TURÍSTICAS CASAS BELLAS, S.L., nueva documentación relativa a la iniciativa privada del Sector Maguenes.

V. Con fecha 17 de junio de 2014 y registro de salida número 6529, se requiere al promotor para que subsane discrepancias detectadas en la nueva documentación presentada, a los efectos de poder valorar la iniciativa presentada,

adjuntándose nueva documentación relativa a la iniciativa privada del Sector Maguenes con fecha 25 de enero de 2016, y registro de entrada 1522.

VI. Con fecha 26 de julio de 2016, y registro de entrada número 15405, don Francisco Javier Zamorano Sáenz presenta en nombre y representación de la entidad mercantil INVERSIONES TURÍSTICAS CASAS BELLAS, S.L., treinta (30) ejemplares en formato digital y dos (2) en papel del “Documento Inicial Estratégico del Plan Parcial Maguenes” y el (borrador) del Plan Parcial.

VII. Por Acuerdo de la Junta de Gobierno Local de fecha 28 de julio de 2016 se remite a la Dirección General de Ordenación del Territorio, tres ejemplares del expediente administrativo y 25 ejemplares en soporte digital del Documento Inicial Estratégico (DIE) y del borrador del documento de planeamiento “Plan Parcial Maguenes” de fecha julio 2016, a los efectos de que se proceda al inicio de la Evaluación Ambiental Estratégica Ordinaria (EAE) del Plan Parcial que desarrolla el sector “MAGUENES”.

VIII. Con fecha 11 de agosto de 2016 se dictó Resolución número 189/2016 del Viceconsejero de Política Territorial por la cual se inicia el procedimiento de evaluación ambiental estratégica ordinaria del citado plan parcial.

IX. Con fecha 11 de agosto de 2016, la Dirección General de Ordenación del Territorio dio traslado al Servicio de Estrategia e Información Territorial en fecha 11 de agosto de 2016, a los efectos de su publicación en la web de la Consejería para su sometimiento al trámite de información pública por CUARENTA Y CINCO DÍAS HÁBILES.

X. Con fecha 26 de agosto de 2016 (BOC número 165), se publica el Anuncio por el que somete a información pública la solicitud de inicio de la evaluación ambiental estratégica ordinaria del Plan Parcial Maguenes, solicitado por el Ayuntamiento de Guía de Isora.

XI. Con fecha 28 de diciembre de 2016, la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, en sesión ordinaria, adoptó entre otros acuerdos, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 19.2 de la Ley 21/2013 de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental, FORMULAR EL DOCUMENTO DE ALCANCE del Plan Parcial Maguenes, a los efectos de la elaboración por parte del promotor del estudio ambiental estratégico.

XII. Como consecuencia de anteriormente expuesto, con fecha 9 de Diciembre de 2019 y registro de entrada número 22010, don Francisco Javier Zamorano Sáenz presenta en nombre y representación de la entidad mercantil INVERSIONES TURÍSTICAS CASAS BELLAS, S.L. (4) ejemplares en formato digital del documento denominado Plan Parcial de Ordenación del Sector Maguenes así como el Documento Ambiental Estratégico, ajustado a las determinaciones de los informes emitidos en el trámite de información pública, a los efectos de continuar con la tramitación.

XIII. El Pleno de este Ayuntamiento en sesión celebrada con carácter ordinario, el día 27 de diciembre del año 2019, acordó aprobar inicialmente el Plan Parcial junto con el estudio ambiental estratégico del sector “MAGUENES” presentado a instancias de la entidad mercantil INVERSIONES TURÍSTICAS CASAS BELLAS, S.L.

Asimismo, se acordó someter el Plan Parcial junto con el estudio ambiental estratégico del sector “MAGUENES” al trámite de información pública y consulta por el plazo de CUARENTA Y CINCO DIAS (45) HABILES, siendo publicado el BOC número 29 de 12 de febrero de 2020 y en el diario “El Día” con fecha 31 de enero de 2020; así como en la página web del Ayuntamiento.

XIV. Con fecha 30 de marzo de 2021, subsanado con fecha 22 de abril de 2021, la entidad promotora presenta la propuesta final del plan a los efectos de que se formule la declaración ambiental estratégica.

Por Acuerdo de la Junta de Gobierno Local de fecha 6 de mayo de 2021 se remite y solicita a la Comisión Ambiental del Ayuntamiento de Guía de Isora la formulación de la declaración ambiental estratégica del Plan

Parcial de Ordenación del SECTOR MAGUENES de conformidad con lo dispuesto en los artículos 24 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, y artículo 148.5 de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias.

XV. Mediante Acuerdo de fecha 25 de junio de 2021 la Comisión Ambiental del Ayuntamiento de Guía de Isora, formula la DECLARACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA SOBRE EL PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN SECTOR MAGUENES. TERMINO MUNICIPAL GUÍA DE ISORA.

La Declaración Ambiental Estratégica (DAE) fue publicada en el BOP número 85 de fecha 16 de julio de 2021.

XVI. Con fecha 20 de julio de 2021, Registro de entrada 12.278, y documentación presentada el 21 de julio de 2021, Registro de entrada 12.316, la entidad promotora presenta UN EJEMPLAR EN FORMATO CD DIGITAL del Plan Parcial de Ordenación del SECTOR MAGUENES y del Estudio Ambiental Estratégico a los efectos de proceder a la aprobación definitiva del Plan Parcial de Ordenación del SECTOR MAGUENES.

XVII. Con fecha 18 de febrero de 2022 se emite informe por parte de la oficina técnica municipal en relación al instrumento de ordenación presentado en aras a su aprobación definitiva.

XVIII. Consta en el expediente informe jurídico en relación al expediente de referencia de fecha 18 de febrero de 2022.

XIX. Con fecha 1 de marzo de 2022 se emite informe de intervención sobre el contenido del informe de sostenibilidad financiera del Plan Parcial de Ordenación del Sector Maguenes del municipio de Guía de Isora.

OBJETO DE LA PROPUESTA DE APROBACIÓN

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

El presente Plan Parcial Maguenes se redacta en desarrollo del Plan General de Ordenación (Adaptación a las antiguas Directrices de Ordenación General y las Directrices de Ordenación del Turismo) y de sus determinaciones para el sector de Suelo Urbanizable Sectorizado No Ordenado Maguenes de Uso Turístico, ubicado en el Término Municipal de Guía de Isora.

RESULTADO INFORMACIÓN PÚBLICA Y CONSULTA

Tal como se expuso en los antecedentes del presente informe junto a la aprobación inicial se acordó someter el Plan Parcial junto con el estudio ambiental estratégico del sector “MAGUENES” al trámite de información pública y consulta por el plazo de CUARENTA Y CINCO (45) DÍAS HÁBILES, siendo publicado el BOC número 29 de 12 de febrero de 2020 y en el diario “El Día” con fecha 31 de enero de 2020, y en la página web del Ayuntamiento.

Durante el periodo de información pública se han formulado las siguientes alegaciones y propuestas al plan parcial en tramitación:

1) Escrito de la ASOCIACIÓN DE AYUDA A PERSONAS CON DEPENDENCIA EN CANARIAS, S.L., de fecha 13 de abril de 2020.

En base al escrito presentado se solicita que en el plan parcial que se somete a información pública “se incluya, entre los usos turísticos o residenciales, una superficie de suelo de al menos 15.000,00 m² de equipamiento social asistencial/sanitario, que sin modificar tipologías edificatorias ni criterios de calidad, permita la implantación de centros residenciales con servicios comunes, destinados a personas de edad, que favorezcan modos de vida activos y saludables, las actividades físicas y el deporte, estableciendo al efecto las necesarias reservas de suelo.”

2) Escrito de la entidad ENDESA DISTRIBUCIÓN ELÉCTRICA, S.L., de fecha 16 de marzo de 2020.

Entre las cuestiones planteadas cabe distinguir las siguientes:

a) “Debemos hacer notar que la red de distribución de energía eléctrica dispone de instalaciones de media y baja tensión, que podrían verse afectadas. Por ello, ha de explicitarse que toda variación de tendidos que se produzca como consecuencia de su aprobación, comportará el pago del coste de dicha variación, de conformidad con el artículo 154.3 del Real Decreto 1955/2000, de 1 de diciembre, por el que se regulan las actividades de transporte, distribución, comercialización, suministro y procedimientos de autorización de instalaciones de energía eléctrica.”

b) “En consonancia con el artículo 5 de la Ley 24/2013, de 26 de diciembre, del Sector Eléctrico, en el documento ha de tenerse en cuenta la planificación de las instalaciones de distribución de energía eléctrica, precisando las posibles instalaciones y estableciendo las reservas de suelo necesarias para la ubicación de las nuevas redes y la protección de las existentes.”

c) “La memoria informativa del instrumento que se somete a información pública a describir, de forma detallada, la situación existente y los aspectos de necesario desarrollo, que deben tener reflejo en los planos de ordenación, según determina el Reglamento de Planeamiento de Canarias, aprobado por Decreto 181/2018, de 26 de diciembre.”

d) “Los proyectos técnicos de las infraestructuras eléctricas, desde la perspectiva jurídico–urbanística, carecen de autonomía, por lo que se deben integrar, como apartado sectorial concreto, en la ordenación pormenorizada y, en su caso, en el proyecto general de urbanización, y tendrá que ajustarse a las reglamentaciones técnicas vigentes y a las normas particulares.”

TRÁMITE AMBIENTAL: EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA

Respecto al trámite ambiental, con fecha 11 de agosto de 2016 se dictó Resolución número 189/2016 del Viceconsejero de Política Territorial por la cual se inicia el procedimiento de evaluación ambiental estratégica ordinaria del citado plan parcial.

Posteriormente, con fecha 28 de diciembre de 2016, la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, en sesión ordinaria, adoptó entre otros acuerdos, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 19.2 de la Ley 21/2013 de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental, FORMULAR EL DOCUMENTO DE ALCANCE del Plan Parcial Maguenes, a los efectos de la elaboración por parte del promotor del estudio ambiental estratégico.

Sobre la base del documento de alcance del estudio ambiental estratégico y los informes sectoriales recabados resultado del proceso de consulta institucional (adjuntos a la Memoria de Información), el promotor ha procedido a elaborar el Estudio Ambiental Estratégico objeto de informe, en los términos dispuestos en el artículo 20 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre de evaluación ambiental.

El Pleno de este Ayuntamiento en sesión celebrada con carácter ordinario, el día 27 de diciembre del año 2019, acordó aprobar inicialmente el Plan Parcial junto con el estudio ambiental estratégico del sector “MAGUENES” que fue sometido al trámite de consulta e información pública por un periodo de CUARENTA Y CINCO DIAS.

Tras el trámite de consulta e información pública la entidad promotora presenta -con fecha 30 de marzo de 2021, subsanado con fecha 22 de abril de 2021- la propuesta final del plan a los efectos de que se formule la declaración ambiental estratégica.

Tras su remisión del documento por parte del Ayuntamiento -en su condición de órgano sustantivo- la Comisión Ambiental del Ayuntamiento de Guía de Isora mediante Acuerdo de 25 de junio de 2021 DECLARACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA SOBRE EL PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN SECTOR MAGUENES (DEA) de conformidad con lo dispuesto en los artículos 24 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, y artículo 148.5 de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias en la que se concluye que:

“Analizados los criterios del Anexo IV de la Ley 21/2013, y a efectos de la aplicación de su artículo 25, el “Plan Parcial Maguenes” (Expte. 59472019) NO TIENE EFECTOS SIGNIFICATIVOS SOBRE EL MEDIO AMBIENTE, siempre y cuando se cumplan las condiciones y medidas previstas para prevenir, reducir y corregir cualquier efecto negativo relevante sobre el medio ambiente establecidas en el documento ambiental del mismo, así como, las condiciones establecidas en la Declaración Ambiental Estratégica para la aplicación de las determinaciones propuestas por el Plan Parcial Maguenes de Guía de Isora.

En base a lo anterior, y con el voto favorable de los presentes, por parte de la Comisión Ambiental se Acuerda:

PRIMERO. Formular la Declaración Ambiental Estratégica del PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR MAGUENES en el que se concluye que NO TIENE EFECTOS SIGNIFICATIVOS SOBRE EL MEDIO AMBIENTE, siempre y cuando se cumplan las condiciones y medidas previstas para prevenir, reducir y corregir cualquier efecto negativo relevante sobre el medio ambiente establecidas en el documento ambiental del mismo, así como, las condiciones establecidas en la presente Declaración Ambiental Estratégica para la aplicación de las determinaciones propuestas por el Plan Parcial Maguenes de Guía de Isora, entre los que se encuentra:

“9. 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.”

La Declaración Ambiental Estratégica (DAE) fue publicada en el BOP número 85 de fecha 16 de julio de 2021.

Considerando lo previsto en los artículos 145 y siguientes de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias.

Considerando las previsiones contenidas en la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental en lo referente a la evaluación ambiental estratégica.

Vistos los informes obrantes en el expediente de referencia y el informe de Secretaría de fecha 4 de marzo de 2022.

Vista la propuesta de la Concejalía de Urbanismo y Accesibilidad.

Visto el Dictamen de la Comisión Informativa de Desarrollo Municipal, Régimen Interior y Especial de Cuentas celebrada con fecha 28 de marzo de 2022.

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 148.7 de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias y 83 del Decreto 181/2018, de 26 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento de Canarias, en consonancia con lo previsto en el artículo 22.2 c) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases del Régimen Local por los que se atribuye al pleno municipal la aprobación definitiva del presente instrumento de planeamiento.

A tenor del resultado de la votación el Pleno del Ayuntamiento acuerda la adopción del siguiente ACUERDO:

PRIMERO. Desestimar la alegación presentada por la ASOCIACIÓN DE AYUDA A PERSONAS CON DEPENDENCIA EN CANARIAS, S.L de fecha 13 de abril de 2020.

En base al escrito presentado se solicita que en el plan parcial que se somete a información pública “se incluya, entre los usos turísticos o residenciales, una superficie de suelo de al menos 15.000,00 m2 de equipamiento social asistencial/sanitario, que sin modificar tipologías edificatorias ni criterios de calidad, permita la implantación de centros residenciales con servicios comunes, destinados a personas de edad, que favorezcan modos de vida activos y saludables, las actividades físicas y el deporte, estableciendo al efecto las necesarias reservas de suelo.”

A este respecto, sin menoscabar las pretensiones de lo solicitado, la implantación y destino de los equipamientos se realizan tomando en consideración las determinaciones del planeamiento y la naturaleza del sector en donde se ubican. Al tratarse de un sector turístico y aislado, la determinaciones de ordenación sobre los espacios libres y equipamientos se han ajustado a las indicaciones del fichero de ámbitos del plan general de ordenación, siendo el destino de los equipamientos previstos (recreativo y deportivo) los más acordes, en este caso, a los criterios de ordenación establecidos para este sector.

Por todo lo anterior, no procede atender a lo solicitado.

SEGUNDO. Estimar las pretensiones alegadas por la entidad ENDESA DISTRIBUCIÓN ELÉCTRICA, S.L., de fecha 16 de marzo de 2020.

Entre las cuestiones planteadas cabe distinguir las siguientes:

a) “Debemos hacer notar que la red de distribución de energía eléctrica dispone de instalaciones de media y baja tensión, que podrían verse afectadas. Por ello, ha de explicitarse que toda variación de tendidos que se produzca como consecuencia de su aprobación, comportará el pago del coste de dicha variación, de conformidad con el artículo 154.3 del Real Decreto 1955/2000, de 1 de diciembre, por el que se regulan las actividades de transporte, distribución, comercialización, suministro y procedimientos de autorización de instalaciones de energía eléctrica.”

En el apartado 6.2. ACTUACIONES EXTERNAS AL SECTOR de la memoria del TOMO II: DOCUMENTO DE ORDENACIÓN, en su apartado 6.2.1. MEDIA TENSIÓN, se describe el punto de conexión y el coste de esta actuación externa, así como las actuaciones necesarias para el transporte de energía hasta el Sector.

b) “En consonancia con el artículo 5 de la Ley 24/2013, de 26 de diciembre, del Sector Eléctrico, en el documento ha de tenerse en cuenta la planificación de las instalaciones de distribución de energía eléctrica, precisando las posibles instalaciones y estableciendo las reservas de suelo necesarias para la ubicación de las nuevas redes y la protección de las existentes.”

En el apartado 6.1.4.3. INFRAESTRUCTURA DE ENERGÍA (IE) de la memoria del TOMO II: DOCUMENTO DE ORDENACIÓN, se describe la solución adoptada para la red. En la NORMATIVA, en su Artículo 21. CONDICIONES ESPECÍFICAS DE LAS INFRAESTRUCTURAS DE ENERGÍA (IE) se recogen las normas de aplicación y se citan las parcelas destinadas a las casetas transformadoras para dar acometida en media tensión a las parcelas. Así mismo, en el apartado 6.2. ACTUACIONES EXTERNAS AL SECTOR, en su apartado 6.2.1. MEDIA TENSIÓN, se describe el punto de conexión y las actuaciones necesarias para el transporte de energía hasta el Sector.

c) “La memoria informativa del instrumento que se somete a información pública a describir, de forma detallada, la situación existente y los aspectos de necesario desarrollo, que deben tener reflejo en los planos de ordenación, según determina el Reglamento de Planeamiento de Canarias, aprobado por Decreto 181/2018, de 26 de diciembre.”

En la memoria del TOMO I: DOCUMENTO DE INFORMACIÓN del Plan Parcial, se incluye un nuevo Punto en el apartado 9. IDENTIFICACIÓN DE LAS EDIFICACIONES, CONSTRUCCIONES O INFRAESTRUCTURAS Y VEGETACIÓN EXISTENTES donde se describe la situación existente de la red de distribución de energía eléctrica del Sector. En la memoria del TOMO II: DOCUMENTO DE ORDENACIÓN, en el punto 6.1.4.3. INFRAESTRUCTURA DE ENERGÍA (IE), se describe la solución adoptada para la red y se especifica que las canalizaciones son soterradas. Así mismo, se reflejan las soluciones en los planos O.10 MEDIA TENSIÓN y O.11 BAJA TENSIÓN.

d) “Los proyectos técnicos de las infraestructuras eléctricas, desde la perspectiva jurídico–urbanística, carecen de autonomía, por lo que se deben integrar, como apartado sectorial concreto, en la ordenación pormenorizada y, en su caso, en el proyecto general de urbanización, y tendrá que ajustarse a las reglamentaciones técnicas vigentes y a las normas particulares.”

Los proyectos técnicos de las infraestructuras eléctricas se integrarán en el correspondiente Proyecto de Urbanización.

En consonancia con la alegación formulada se atiende a lo solicitado incluyendo en el documento las observaciones anteriormente mencionadas.

TERCERO. Aprobar definitivamente “EL PLAN PARCIAL DEL SECTOR DE ORDENACIÓN DEL SECTOR DE SUELO URBANIZABLE NO ORDENADO TURÍSTICO MAGUENES” presentado a instancias de la entidad mercantil INVERSIONES TURÍSTICAS CASAS BELLAS, S.L., una vez incorporadas las modificaciones resultantes de los informes sectoriales preceptivos recabados durante la tramitación del documento.

CUARTO. Publicar el acuerdo de aprobación definitiva del documento en el Boletín Oficial de Canarias, y su normativa en el Boletín Oficial de la Provincia.

QUINTO. El Plan Parcial aprobado definitivamente entrará en vigor a los quince días hábiles de la completa publicación en el Boletín Oficial de la Provincia del acuerdo de aprobación definitiva y de la normativa, de conformidad con la normativa urbanística y lo dispuesto en el artículo 70.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local.

SEXTO. Dar cumplimiento a lo previsto en el artículo 26 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental mediante su publicación en el Boletín Oficial de Canarias y Boletín Oficial de la Provincia.

SÉPTIMO. Los planos y el resto de documentos que conformen el documento de información y ordenación del plan, así como la documentación prevista en el documento de evaluación ambiental serán objeto de inclusión en el Registro de Planeamiento de Canarias, conforme a lo establecido en el artículo 23 de la Ley 4/2017 de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias, de acuerdo con lo previsto en el artículo 155 del citado texto legal.

OCTAVO. Contra el presente acuerdo cabe interponer por los interesados Recurso Contencioso-Administrativo, ante la Sala de lo Contencioso Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Canarias, en el plazo de DOS MESES contados desde el día siguiente a aquel en que se notifique/publique este acuerdo, todo ello, sin perjuicio de que por parte del interesado, se ejerciten aquellas otras acciones que se consideren convenientes en defensa de sus derechos e intereses.

NOVENO. Notificar el presente Acuerdo a los interesados.”

ANEXO NORMATIVO

TÍTULO 1. GENERALIDADES

Artículo. 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.

Artículo 2. CONTENIDO

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

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

TÍTULO 2. DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL PLAN PARCIAL

Artículo 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.

Artículo 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 artículo 150 de la LSENPC.

Artículo 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.

Artículo 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.

TÍTULO 3. CONDICIONES DE LA URBANIZACIÓN

Artículo 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 número 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).

Artículo 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 O.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 O.1 ÁMBITO Y TIPOLOGÍAS. El quinto depósito de 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 O.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 O.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 LA 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 tendrá 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 O.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 m²c.

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 área 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:

• Las 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.

TÍTULO 4. CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN

Artículo 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.

Artículo 21. USOS ADMISIBLES PARA LA EDIFICACIÓN

1. La clasificación de los usos admisibles, cuya distribución se refleja en el correspondiente plano O.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.

Artículo 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.

TÍTULO 5. CONDICIONES PARTICULARES DE LOS USOS PORMENORIZADOS

Artículo 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 establecimiento 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*17 (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 m²c/m²s): 1,60

2. AB1*(>0,00 m²c/m²s): 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.

Artículo 24. CONDICIONES PARTICULARES DEL USO COMPLEJO TURISTICO-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.

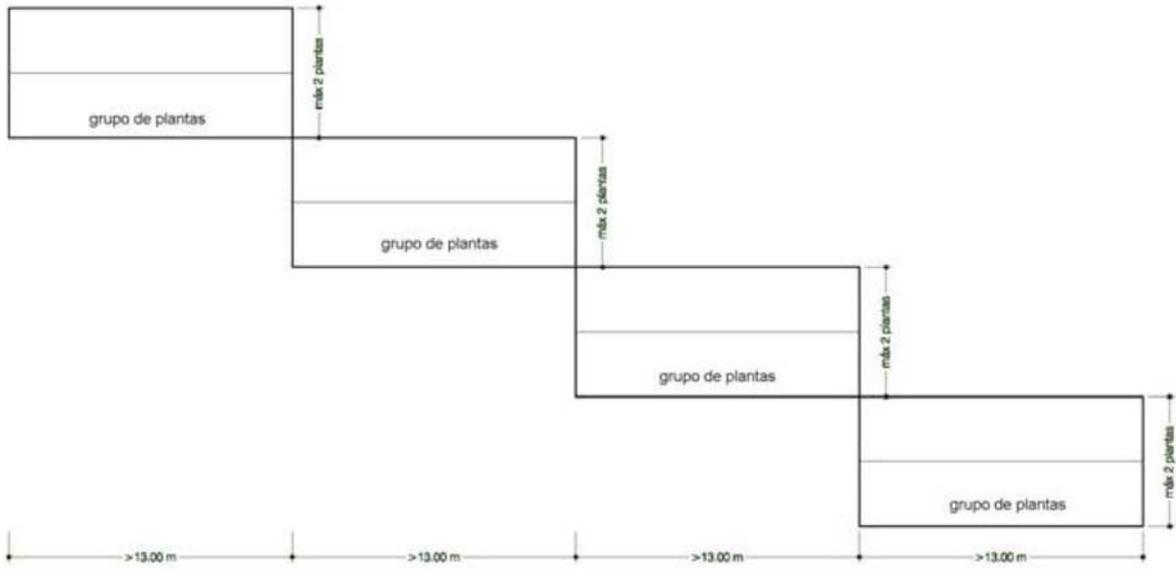
4. La tipología asignada es la de Ciudad Jardín Agrupada (CJ3A*), con los siguientes parámetros y condiciones específicos:

Ciudad Jardín Agrupada (CJ3A*)

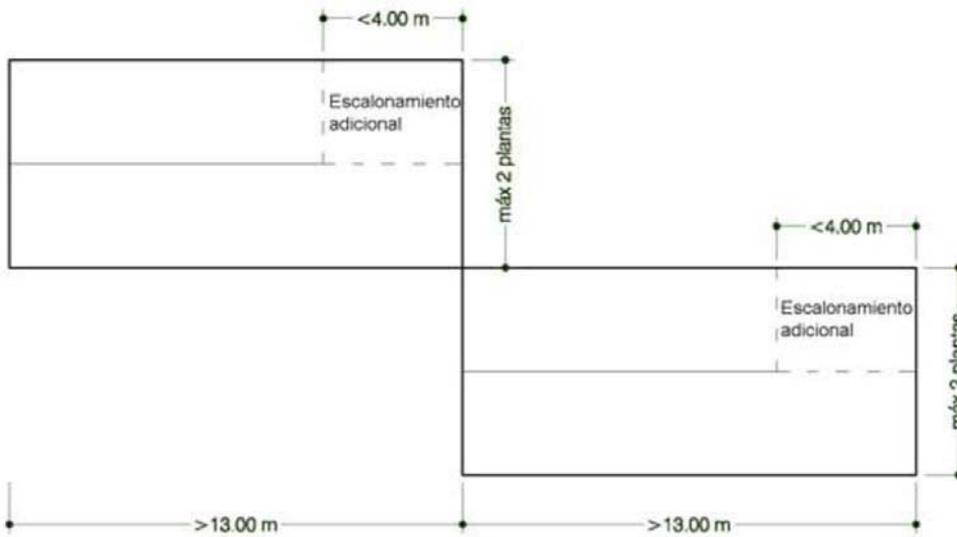
Parcela mínima:	Indivisible
Ocupación máxima:	40%
Índice de edificabilidad:	0,70 m ² c m ² c
Edificabilidad máxima:	67.015 m ² c
Altura máxima:	7,40 metros y 2 plantas
Retranqueos:	3,00 m a vías o espacios públicos 3,00 m a resto

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.

Artículo 25. CONDICIONES PARTICULARES DEL USO COMPLEJO TURÍSTICO- EQUIPAMIENTO TURÍSTICO 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*18 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:

Parcela mínima:	Indivisible
Ocupación máxima:	40%
Índice de edificabilidad:	0,0007 m ² c/m ² s
Edificabilidad máxima:	351 m ² c
Altura máxima:	4,00 metros y 1 planta
Retranqueos:	5,00 m a vías o espacios públicos 3,00 m a resto

Artículo 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 entendiéndola 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*19 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 ² s
Círculo mínimo inscribible:	20 m
Frente mínimo:	15 m
Ocupación máxima:	30%
Índice de edificabilidad:	0,35 m ² c/m ² s
Altura máxima:	7,00 metros y 2 plantas
Retranqueos:	5,00 m a vías o espacios públicos 3,00 m a resto
Superficie edificable mínima por vivienda:	150 m ² 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.

a) Coeficiente de ponderación por Uso:

1. Residencial: 1,00

b) Coeficiente de ponderación por tipología:

1. CJ1* (>0,25 m²c/m²s): 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.

Artículo 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*20 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:

- c) Estará destinado al uso de Equipamiento Recreativo de Casa Club de Golf y Campo de Prácticas de Golf.
- d) 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 m ² c/m ² s
Altura máxima:	7,50 metros y 2 plantas
Retranqueos:	5,00 m a vías o espacios públicos 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.

Artículo 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 m ² c/m ² s
Altura máxima:	4 metros y 1 planta
Retranqueos:	5,00 m a vías o espacios públicos 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.

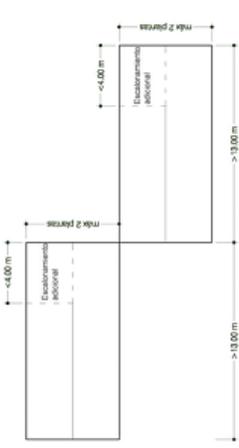
Artículo 29. CUADRO DE PARÁMETROS Y CONDICIONES ESPECÍFICAS

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

PARÁMETROS Y CONDICIONES ESPECÍFICAS

Código	Tipología	Parcela mínima		Ocupación	Retranqueos		Superficie Edificable		Altura	Usos Específicos	ViviPlazas	OBSERVACIONES
		Sup	Fachada		Calle	Líndes	m ²	m ²				
CJ3A*	Ciudad Jardín Agrupada (1)	Indivisible	-	40	3,00	3,00	0,70	67,015	7,40	2	900	- 615 aparcamientos - Ambos usos se van 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	-	E. Turístico Complementario (Recreativo) Campo de Golf (3)
CJ1A*	Ciudad Jardín Asilada Grado 1	500	15	30	5,00	3,00	0,35	1.531 (4)	7,00	2	18	18 aparcamientos (5)
CJ1B*	Ciudad Jardín Asilada Grado 1	500	15	30	5,00	3,00	0,35	5.079 (4)	7,00	2	42	42 aparcamientos (5)
CJ1C*	Ciudad Jardín Asilada Grado 1	500	15	30	5,00	3,00	0,35	1.739 (4)	7,00	2	12	12 aparcamientos (5)
CJ1D*	Ciudad Jardín Asilada Grado 1	500	15	30	5,00	3,00	0,35	3.087 (4)	7,00	2	18	18 aparcamientos (5)
CJ1E*	Ciudad Jardín Asilada Grado 1	500	15	30	5,00	3,00	0,35	1.565 (4)	7,00	2	9	9 aparcamientos (5)
AB2*	Abierta	Indivisible	-	40	5,00	3,00	0,05	1.878	7,50	2	-	E. Recreativo (R-Pt) Casa Club de Golf y Campo de Prácticas
AB3*	Abierta	Indivisible	-	40	5,00	3,00	0,10	271	4,00	1	-	E. Deportivo (EDp-Pr)
IF1*	Infraestructuras	-	-	100	-	-	-	100	4,00	1	-	Infraestructura Hidráulica (IH) Riego del Golf
IF2*	Infraestructuras	-	-	100	-	-	-	100	4,00	1	-	Infraestructura Hidráulica (IH) Riego del Golf
IF3*	Infraestructuras	-	-	100	-	-	-	100	4,00	1	-	Infraestructura Hidráulica (IH) Riego del Golf
IF4*	Infraestructuras	-	-	100	-	-	-	100	4,00	1	-	Infraestructura Hidráulica (IH) Riego del Golf
IF6*	Infraestructuras	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	Infraestructura Hidráulica (IH) Reserva de agua de riego (Lago)
IF7*	Infraestructuras	-	-	100	-	-	-	540	4,00	1	-	Infraestructura de Saneamiento (IS) Depuradora
IF8*	Infraestructuras	-	-	100	-	-	-	800	4,00	1	-	Infraestructura Otras (IO) Mantenimiento de Golf
IF9*	Infraestructuras	-	-	100	-	-	-	50	4,00	1	-	Infraestructura Hidráulica (IH) Riego de Zonas Verdes
IF10.1*	Infraestructuras	-	-	100	-	-	-	600	4,00	1	-	Infraestructura Hidráulica (IH) Abastecimiento
IF10.2*	Infraestructuras	-	-	100	-	-	-	50	4,00	1	-	Infraestructura Hidráulica (IH) Riego de Zonas Verdes
IF11*	Infraestructuras	-	-	100	-	-	-	80	4,00	1	-	Infraestructura de Energía (IE) Estación Transformadora

IF12*	Infraestructuras	-	-	100	-	-	-	80	4,00	1	Infraestructura de Energía (IE) Estación Transformadora	-	2 aparcamientos
IF13*	Infraestructuras	-	-	100	-	-	-	80	4,00	1	Infraestructura de Energía (IE) Estación Transformadora	-	
IF14*	Infraestructuras	-	-	-	-	-	-	-	-	-	Infraestructura de Residuos (IR)	-	
IF15*	Infraestructuras	-	-	-	-	-	-	-	-	-	Infraestructura de Residuos (IR)	-	
IF17*	Infraestructuras	-	-	-	-	-	-	-	-	-	Infraestructura de Aparcamientos (IA)	-	55 aparcamientos
IF18*	Infraestructuras	-	-	-	-	-	-	-	-	-	Infraestructura Vial-Via-Pedonal	-	
IF5*	Infraestructuras	-	-	-	-	-	-	-	-	-	Infraestructura Vial-Via	-	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 Protección	-	-	-	-	-	-	-	-	-	Espacio Libre Público – Libre Protección (LP)	-	

OTRAS CONDICIONES:	
(1)	<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 (piedra natural, etc.) y un mínimo de 30% de las cubiertas del conjunto ajardinadas.</p>  <p style="text-align: center;">Escalonamiento de grupos de plantas y escalonamiento dentro de grupos de plantas</p>
(2)	- Los establecimientos hoteleros serán de categoría mínima de 5 estrellas.
(3)	- 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 m ² s.
(4)	La superficie edificable mínima por vivienda será de 150 m ² c.
(5)	Los aparcamientos se establecen según la proporción de 3 plazas por vivienda.
MAGUENES	

TÍTULO 6. MEDIDAS AMBIENTALES

Artículo 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 banales 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 terófitico 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 porque 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 trasportados 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 CO₂ directas sea la mínima posible.

18. 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.

19. 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		
		L_d	L_e	L_n
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

Artículo 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 discorra 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.

Artículo 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 m² 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 m²) 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.

Artículo 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.

Asimismo a los efectos de dar cumplimiento a lo previsto en el artículo 26.2 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental, se pone en conocimiento lo siguiente:

1. LAS RAZONES DE LA ELECCIÓN DE LA ALTERNATIVA SELECCIONADA, EN RELACIÓN CON LAS ALTERNATIVAS CONSIDERADAS.

La alternativa elegida coincide con la descrita como “Alternativa 2”. Es una propuesta de ordenación que asume y recoge todas las directrices de ordenación e instrumentos de ordenación especial (turismo), ordenación del territorio y urbanístico superior en aspectos como red viaria general, distribución de las áreas de desarrollo, trazado viario interior, equipamientos, etc.

El diseño relaciona la composición arquitectónica con el paisaje, de modo que se incida de una manera importante en la idea urbana de propuesta y su entorno inmediato como una parte más del entorno natural en el que se inserta.

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 óptimo desarrollo del campo de golf.

Desde esta carretera se accede al interior de la urbanización por medio de dos rotondas (rotonda 1: acceso Oeste y rotonda 2: acceso Este) que facilitan el acceso y circulación de vehículos. La red viaria pública interior resuelve perfectamente la circulación rodada y peatonal. El viario principal se desarrolla desde el acceso Este hasta el acceso Oeste, conectando el Hotel, el Equipamiento Recreativo de Casa Club de Golf y Campo de Prácticas y dos bolsas residenciales; el acceso a las otras bolsas residenciales, situadas en la Zona Sur Sureste del sector, se hará por medio de otro viario público.

Las áreas de desarrollo se han dividido principalmente en dos: la principal y de mayor dimensión se localiza en el centro del ámbito desarrollándose desde el acceso Este hasta el acceso Oeste, siguiendo las cotas del terreno a modo de bancales. Esta bolsa de desarrollo conlleva el Hotel, el Equipamiento Recreativo de Casa Club de Golf y Campo de Prácticas y parte del Residencial. La segunda área de desarrollo, formada por tres pequeñas bolsas, se localiza en el Sur y alcanza hasta la zona Sureste del sector, separada del límite del ámbito por medio de la franja “colchón” de Espacio Libre Público de Protección, y su uso es el de Residencial.

En cuanto a las dotaciones públicas de Espacios Libres, se han situado estratégicamente en distintos puntos del ámbito: en la parte Norte del sector, próxima a la carretera TF-465 (Parques Urbanos y Áreas Ajardinadas); en la zona Suroeste del sector (Parque Urbano); al Oeste del sector, entre dos bolsas residenciales (Plaza); y en todo el perímetro Sur del Sector (Espacio Libre de Protección). Para conectar los distintos usos de Espacios Libres Públicos (Parques Urbanos, Áreas Ajardinadas y Espacio Libre de Protección) se contempla un viario peatonal, con carril para la circulación de bicicletas, que bordea el ámbito por sus lados Norte, Este y Oeste. Con estas bolsas de espacios libres públicos se da respuesta a las demandas que se prevén en este tipo de actuaciones, lo cual supone una mejora ambiental y una forma de minimizar las emisiones de CO2.

En cuanto a los equipamientos privados, se han localizado en dos puntos: en el centro del ámbito (Equipamiento Recreativo-Casa Club de Golf y Campo de Prácticas de Golf); y al Suroeste del sector (Equipamiento Deportivo). La Casa Club de Golf y el Campo de Prácticas se localizan estratégicamente en el centro del Campo de Golf.

Como equipamiento turístico complementario al Hotel se dispone de un Campo de Golf que abarca gran parte del sector. La superficie del Campo de Golf se ha incrementado considerablemente con respecto a la establecida en la Ficha Urbanística del sector Maguenes del Plan General de Ordenación.

Desde el punto de vista ambiental, la Alternativa 2 resulta mejor solución de ordenación que la Alternativa 1 por tres cuestiones fundamentales:

1. Reducción del número de plazas alojativas hasta las 999 plazas (correspondiente al 60,25 % de las permitidas), con la consiguiente minimización del impacto paisajístico de las edificaciones y de todas las redes de servicios e infraestructuras asociadas.

2. En cuanto al nivel de afección sobre la especie *Echium Triste* no existen diferencias sustanciales entre ambas alternativas. La Alternativa 2 afecta a un 0,12% menos de superficie que la Alternativa 1. En cualquier caso, se arbitran medidas correctoras para minimizar dicha afección.

3. No intervención sobre la franja territorial que serpentea el espacio natural colindante en su límite Sur. Esta mejora ambiental se valora desde cuatro dimensiones:

- Respetar los valores naturales (geomorfológicos, paisajísticos y botánicos principalmente) que alberga esta franja.

- Incorporar dichos valores a la oferta paisajística del Complejo Turístico.

- Evitar cualquier tipo de afección directa durante la fase de obras sobre el Barranco de Erques.

- Utilizar esta franja para reintroducir la población de *Echium Triste* al objeto que compense la afección generada. Recordar que la mejor representación de esta especie en Tenerife habita actualmente en el interior del Barranco de Erques, con un censo estimado en 30.000 ejemplares, por lo que la reintroducción en este ámbito no conllevaría ninguna alteración del ecosistema de este espacio natural, sino todo lo contrario, ayudaría a reforzar esta población.

2. MEDIDAS DE ORDENACIÓN PREVISTAS PARA EVITAR, REDUCIR O COMPENSAR LOS EFECTOS NEGATIVOS SIGNIFICATIVOS SOBRE EL MEDIO AMBIENTE Y MEDIDAS DE SEGUIMIENTO.

El Plan Parcial ha tomado en consideración el estudio ambiental estratégico, los resultados de la información pública y de las consultas y de la declaración ambiental estratégica en las disposiciones normativas (Título 6 de la Normas)

3. DECLARACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA

La Declaración Ambiental Estratégica (DAE) fue publicada en el BOP número 85 de fecha 16 de julio de 2021.

La normativa será objeto de su publicación en el Boletín Oficial de la Provincia y los planos y el resto de documentos que conforman el plan parcial serán objeto de inclusión en la página web del Ayuntamiento pudiendo consultarse en el siguiente enlace <https://www.guiadeisora.org/corp/areas-municipales/urbanismo/otras-formas-de-ordenacion/>

Contra el presente Acuerdo, en aplicación del artículo 112.3 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, y dado que aprueba una disposición

de carácter general, podrá interponerse Recurso Contencioso-Administrativo, ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Canarias con sede en Santa Cruz de Tenerife, en el plazo de DOS MESES, a contar desde el día siguiente al de su publicación en el Boletín Oficial de la Provincia, de conformidad con el artículo 46 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa. Todo ello sin perjuicio de que pueda interponer cualquier otro recurso que pudiera estimar más conveniente a su derecho.

En Guía de Isora, a veintidós de abril de dos mil veintidós.

LA ALCALDESA-PRESIDENTA, Josefa María Mesa Mora.

ANUNCIO

1721

136191

Por acuerdo del Ilustre Ayuntamiento Pleno en la Sesión Plenaria celebrada el día 18 de Mayo de 2022 con carácter extraordinaria se aprobó inicialmente la modificación de la ORDENANZA FISCAL REGULADORA DEL IMPUESTO SOBRE EL INCREMENTO DE VALOR DE LOS TERRENOS DE NATURALEZA URBANA, sometiéndose a información pública por plazo de TREINTA DIAS contados a partir de la inserción de este anuncio en el Boletín Oficial de la Provincia, al objeto de que pueda examinar en días hábiles y horario de oficina el expediente que se encuentra en la Secretaría General del Ayuntamiento, y presentar por cualquiera de los medios señalados en la Ley de Procedimiento Administrativo Común, las reclamaciones que estimen oportunas.

Si transcurrido el plazo de exposición al público no se hubieran presentado reclamaciones, se entenderá adoptado con carácter definitivo el hasta entonces acuerdo provisional, no entrando en vigor hasta que se haya publicado el texto íntegro de la misma.

Guía de Isora, a dieciocho de mayo de dos mil veintidós.

LA ALCALDESA-PRESIDENTA, Josefa María Mesa Mora.

HERMIGUA

ANUNCIO

1722

137324

PRIMERO. Aprobar la siguiente Oferta de Empleo Público Extraordinaria de Estabilización del Empleo Temporal en el Ayuntamiento de la Villa de Hermigua, en consonancia con la Ley 20/2021, de 28 de diciembre, de Medidas Urgentes para la Reducción de la Temporalidad en el Empleo Público, de conforme a los siguientes términos:

A) FUNCIONARIOS

- 1 Arquitecto Técnico, perteneciente al Subgrupo A/A2.
- 3 Auxiliares Administrativos, perteneciente al Subgrupo C/C2.

B) LABORAL FIJO

- 1 Auxiliar Administrativo, perteneciente al Subgrupo C/C2.
- 2 Agentes de Desarrollo Local, perteneciente al Subgrupo A/A2.
- 2 Limpieza, perteneciente al Subgrupo E/AP