



20/12/8

TROPICAL HOTELES



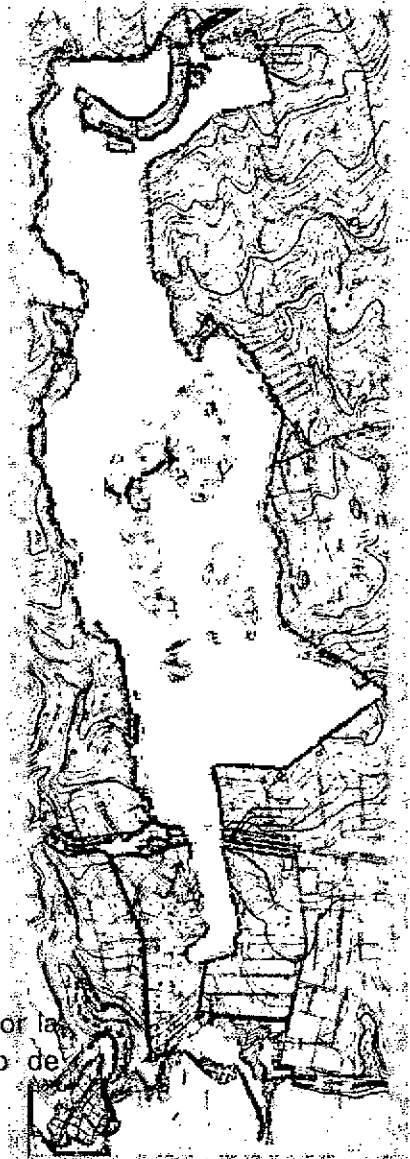
TEXTO REFUNDIDO

PLAN PARCIAL

CLUB DE CAMPO

GUIA DE ISORA

TENERIFE



Aprobado definitivamente por la  
CUMAC mediante acuerdo de

29 ABR. 1999

Documento N.º 1 - MEMORIA Y ANEJOS A LA MEMORIA  
Documento N.º 2 - PLAN DE ETAPAS  
Documento N.º 3 - ESTUDIO ECONOMICO Y FINANCIERO

T.M.: GUIA DE ISORA

Fecha: FEBRERO 1999

MELVIN VILLARROEL ROLDAN  
ARQUITECTO  
Colg. N.º 616

INDICE GENERAL

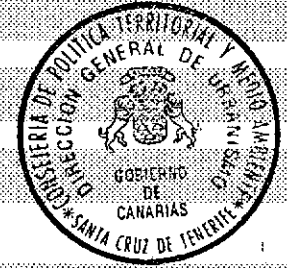
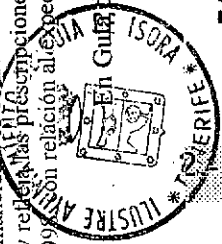
DOCUMENTO N.º 1 - MEMORIA Y ANEJOS A LA MEMORIA

MEMORIA

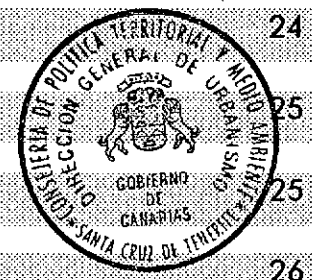
	Página
1.- INTRODUCCION	3
2.- REPERCUSIONES EN EL ENTORNO	10
2.1.- Medioambientales	10
2.2.- Laborales	11
2.1.3.- Económicas	12
MEMORIA INFORMATIVA	14
2.1.- DETERMINACIONES URBANISTICAS PARA EL AREA DEL PRESENTE PLAN PARCIAL CLUB DE CAMPO GUIA DE ISORA	14
2.2.- CARACTERISTICAS TOPOGRAFICAS, CLIMATOLOGICAS Y AMBIENTALES	18
2.3.- USOS Y DISTRIBUCION DE LA PROPIEDAD	19
3.- RESUMEN DEL PROGRAMA A EJECUTAR	20
3.1.- ZONAS	20
3.1.1.- Hotel	20
3.1.2.- Campo de Golf y Casa Club	20
3.1.3.- Club de Tenis	21

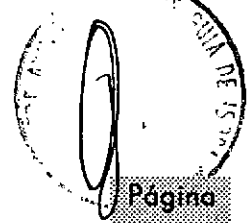
**DILIGENCIA:** Para hacer constar que la presente documentación técnica, sellada, rubricada y foliada del 01 al 308 (documento nº 1: Memoria y Anejos a la Memoria; Documento nº 2: Plan de Etapas y Documento nº 3: Estudio Económico Financiero) es conforme con el acuerdo de aprobación del Pleno, en sesión celebrada con fecha 9 de Marzo de 1.999, y refleja las prescripciones técnicas recogidas y aprobadas en sesión del mismo órgano de fecha 9 de Diciembre de 1.998, con relación al Expediente: "Plan Parcial Club de Campo Guía de Isora".

Fdo.: M.ª I. Santos García  
La Secretaria



3.1.4.- Infraestructuras	21
3.1.5.- Espacios libres	23
3.1.6.- Protección costera	23
3.2.- OFERTA ALOJATIVA Y COMPLEMENTARIA	24
3.2.1.- Alojativa (1º Fase)	24
3.2.2.- Deportiva	24
3.2.3.- Oferta complementaria en el hotel	25
3.2.4.- Para empresas	25
3.2.5.- Ofertas varias	26
3.2.6.- Su comercialización	26
4.- MEMORIA JUSTIFICATIVA	27
4.1.- ADAPTACION A LA NORMATIVA URBANISTICA DETERMINANTE PARA LOS CRITERIOS DE ORDENACION, LA LEY DEL SUELO Y REGLAMENTO DE PLANEAMIENTO. REGLAMENTO CONTENIDO AMBIENTAL (DECRETO 35/1995) Y LEY DE TURISMO (LEY 7/1995)(ART 35)	27
4.2.- GRADO DE CUMPLIMIENTO DE LAS RESERVAS DE EQUIPAMIENTO PREVISTAS EN EL ART. 11 DE LA LEY DEL SUELO Y EL ART. 12 DEL ANEXO DEL REGLAMENTO DE PLANEAMIENTO	28
4.3.- CUADRO DE SUPERFICIES DE APROVECHAMIENTO	30
4.4.- RESUMEN SINTETICO DE LA SOLUCION PROPUESTA	32
4.5.- ZONIFICACION	33





ANEJOS A LA MEMORIA

1.- PLANEAMIENTO GENERAL	5
2.- TEXTO DE LOS ACUERDOS DE LA CUMAC Y DEL AYUNTAMIENTO DE GUIA DE ISORA	6
3.- PLANEAMIENTO ANTERIOR (PLAN PARCIAL FINCA ABAMA) Y RENUNCIA A LOS DERECHOS URBANISTICOS ORIGINARIOS CONSECUENCIA DEL MISMO	7
4.- JUSTIFICACION A LA NECESIDAD O CONVENIENCIA DE LA URBANIZACION	9
5.- RELACION DE PROPIETARIOS	11
6.- MODO DE EJECUCION DE LAS OBRAS DE URBANIZACION Y SISTEMA DE EJECUCION	12
7.- COMPROMISO ENTRE EL URBANIZADOR Y EL AYUNTAMIENTO Y ENTRE AQUEL Y LOS FUTUROS ADQUIRIENTES	13
7.1.- PROGRAMA EJECUCION	13
7.2.- CONSERVACION DE LOS VALORES PATRIMONIALES	19
7.3.- MANTENIMIENTO DE LA URBANIZACION	73
7.4.- RECEPCION DE LOS SERVICIOS CON QUE CUENTA LA URBANIZACION	20
7.5.- GARANTIA DEL EXACTO CUMPLIMIENTO DE LOS COMPROMISOS CONTRAIDOS EN EL PARRAFO ANTERIOR	21
7.6.- CUMPLIMIENTO DE LAS DETERMINACIONES DERIVADAS DE LOS OBJETIVOS AMBIENTALES DEL CONTENIDO AMBIENTAL	21



8.- MEDIOS ECONOMICOS	23
9.- CESIONES OBLIGATORIAS Y APROVECHAMIENTO MEDIO	26
10.- PREDIMENSIONAMIENTO DE LAS REDES DE INFRAESTRUCTURAS	27
10.1.- RED VIARIA Y APARCAMIENTO	27
10.2.- ENLACES A LA RED DE CARRETERAS	32
10.3.- CAMPO DE GOLF	36
10.4.- REDES DE ABASTECIMIENTO Y SANEAMIENTO	38
10.4.1.- Descripción	38
10.4.2.- Consideraciones sanitarias acerca de la recuperación del agua	42
10.4.3.- Hipótesis y cálculos básicos	44
10.5.- SUMINISTRO DE ENERGIA ELECTRICA	52
10.5.1.- Instalaciones de media tensión	52
10.5.2.- Instalaciones de baja tensión	53
10.6.- RED DE ALUMBRADO PUBLICO	65
10.7.- RED DE TELEFONIA	67
11.- CONTENIDO AMBIENTAL	68
11.1.- DETERMINACION DEL CONTENIDO AMBIENTAL	68
11.2.- LOCALIZACION DE LA INICIATIVA	69
11.3.- CARACTERISTICAS GENERALES Y DIAGNOSTICO DEL TERRITORIO	71



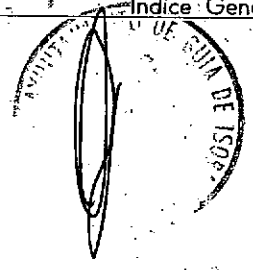


Página

11.3.1.- GEOLOGIA Y GEOMORFOLOGIA	71
11.3.2.- CLIMATOLOGIA	74
11.3.3.- HIDROLOGIA	79
11.3.4.- SUELOS	83
11.3.5.- FLORA Y VEGETACION	88
11.3.6.- FAUNA	91
11.3.7.- MEDIO SOCIOECONOMICO	96
11.3.8.- PATRIMONIO ARQUEOLOGICO Y ETNOGRAFICO	104
11.4.- DETERMINACION DE LA CALIDAD VISUAL DEL PAISAJE	117
11.5.- CATEGORIA DE PROTECCION, RELATIVA A LOS ESPACIOS NATURALES PROTEGIDOS Y AREAS DE SENSIBILIDAD ECOLOGICA	126
11.6.- USOS ACTUALES DEL SUELO	127
11.7.- DIAGNOSTICO AMBIENTAL DEL AMBITO TERRITORIAL ORDENADO	129
11.7.1.- TIPOLOGIA Y LOCALIZACION DE IMPACTOS AMBIENTALES PREEXISTENTES	129
11.7.2.- DEFINICION DE LAS LIMITACIONES DE USO DERIVADAS DE ALGUN PARAMETRO AMBIENTAL	131
11.8.- OBJETIVOS AMBIENTALES Y CRITERIOS GENERALES RELATIVOS A LA PROTECCION Y MEJORA DEL PATRIMONIO NATURAL Y CULTURAL	132

11.9.- EVALUACION DE LAS CONSECUENCIAS AMBIENTALES DE LAS DETERMINACIONES DEL PLAN	137
11.9.1.- DESCRIPCION Y JUSTIFICACION DE LOS RECURSOS NATURALES CUYA ELIMINACION O UTILIZACION SE CONSIDERA NECESARIA PARA LA EJECUCION DEL PLANEAMIENTO	137
11.9.2.-ANALISIS Y JUSTIFICACION DE LAS ALTERNATIVAS SELECCIONADAS PARA LA CLASIFICACION URBANISTICA	141
11.9.3.- IDENTIFICACION Y CARACTERIZACION DE LAS ACTUACIONES DEL PLANEAMIENTO POTENCIALMENTE GENERADORAS DE IMPACTOS	142
11.9.4.- VALORACION DETALLADA Y SIGNO DE LOS IMPACTOS INDUCIDOS POR LAS DETERMINACIONES CONTENIDAS EN EL PLAN	147
11.9.5.- MEDIDAS AMBIENTALES PROTECTORAS Y CORRECTORAS CONTENIDAS EN EL PROPIO INSTRUMENTO DE PLANEAMIENTO O REMITIDAS AL PLANEAMIENTO DE DESARROLLO	148
11.10.- ORDEN DE PRIORIDAD EN LA EJECUCION DE LAS MEDIDAS AMBIENTALES POSITIVAS PREVISTAS	153





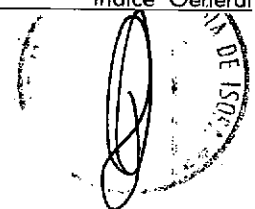
DOCUMENTO N.º 2 - PLAN DE ETAPAS

Página

1.- FASES	2
-----------	---

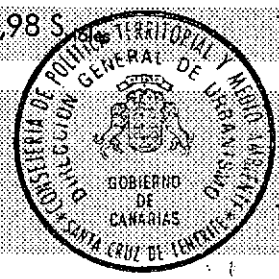


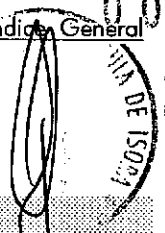




DOCUMENTO N.º 3 - ESTUDIO ECONOMICO FINANCIERO

	Página
1.- INTRODUCCION	2
1.1.- DEFINICION DEL MODULO DE SUPERFICIE Y DE LOS PARAMETROS BASICOS	2
2.- CALCULO DE COSTES EN RELACION AL PLAN DE ETAPAS PROPUESTO	10
2.1.- FACTOR DE ACTUALIZACION	10
2.2.- CALCULO DEL MODULO ESTANDAR $M = 28.957,98 S$	14
2.3.- DETERMINACION DEL FACTOR DE REPERCUSION	14
$\left(1 + \frac{a}{100}\right)$	
2.4.- CALCULO DE C	14
3.- PROGRAMA ECONOMICO-FINANCIERO	17



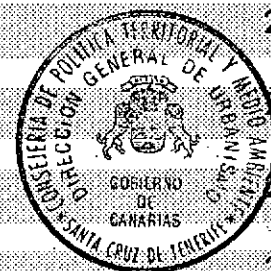


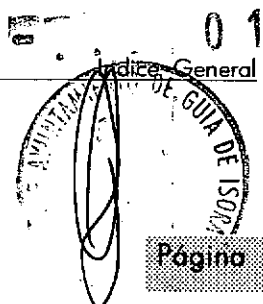
DOCUMENTO N.º 4 - ORDENANZAS REGULADORAS

	Página
1.- GENERALIDADES	10
1.1.- OBJETO	10
1.2.- AMBITO TERRITORIAL	10
1.3.- MODIFICACIONES	11
1.4.- DESARROLLO	11
1.5.- TERMINOLOGIA DE CONCEPTOS	12
1.6.- RELACION ENTRE ESTAS ORDENANZAS Y LA NORMATIVA URBANISTICA VIGENTE	12
2.- DESARROLLO Y EJECUCION DEL PLAN	13
2.1.- REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO	13
2.2.- INSTRUMENTOS DE ACTUACION URBANISTICA	14
3.- PARAMETROS Y CONDICIONES DE LA EDIFICACION	21
3.1.- DETERMINACIONES GENERALES	21
3.1.1.- Condiciones generales de las edificaciones	21
3.1.2.- Tipologías edificatorias	21
3.1.3.- Aplicación de las condiciones de la edificación	22

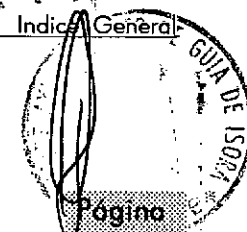


3.2.- CONDICIONES EN RELACION A LA PARCELA	23
3.2.1.- Parcela. Definición y tipos	23
3.2.2.- Relación entre edificación y parcela	23
3.2.3.- Segregación y agrupación de parcelas	23
3.2.4.- Condiciones de posición y ocupación de la edificación	24
3.2.5.- Referencias planimétricas de las parcelas	25
3.2.6.- Referencias altimétricas del terreno	26
3.2.7.- Otras referencias de la edificación	27
3.2.8.- Separación a linderos o retranqueos	28
3.2.9.- Separación entre edificios	28
3.2.10.- Ocupación o superficie ocupada	28
3.2.11.- Superficie ocupable	29
3.2.12.- Ocupación del subsuelo	29
3.2.13.- Ocupación por construcciones auxiliares	29
3.2.14.- Coeficiente de ocupación	30
3.2.15.- Area de movimiento de la edificación	30
3.2.16.- Superficie libre de parcela. Jardines o patios privados	30
3.2.17.- Adaptación topográfica	30

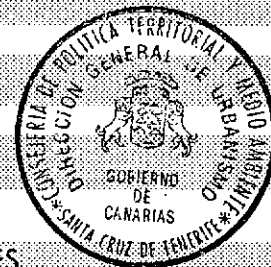


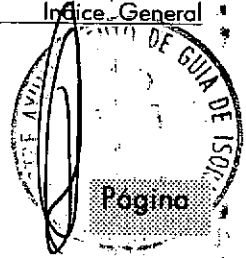


3.3.- CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD, APROVECHAMIENTO, VOLUMEN Y FORMA	32
3.3.1.- Condiciones de edificabilidad y aprovechamiento	32
3.3.2.- Superficie edificaba computable	32
3.3.3.- Superficie edificable	33
3.3.4.- Coeficiente de edificabilidad	33
3.3.5.- Condiciones de volumen y forma	34
3.3.6.- Altura de la edificación	34
3.3.7.- Plantas de sótanos	35
3.3.8.- Altura de plantas	36
3.3.9.- Construcciones por encima de la altura máxima	36
3.3.10.- Altura de los edificios de uso dotacional	37
3.3.11.- Cuerpos volados. Definición y condiciones generales	38
3.3.12.- Elementos volados. Definición y condiciones generales	39
3.4.- CONDICIONES DE CALIDAD Y SEGURIDAD E HIGIENE DE LOS EDIFICIOS	40
3.4.1.- Calidad, seguridad e higiene de las edificaciones	40

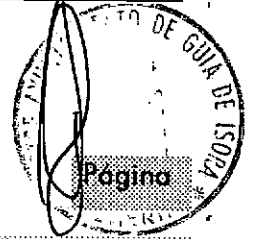


3.5.- CONDICIONES DE LAS DOTACIONES Y SERVICIOS DE LOS EDIFICIOS	41
3.5.1.- Normas básicas para dotaciones, servicios e instalaciones	41
3.5.2.- Dotación de agua potable	41
3.5.3.- Evacuación de humos	41
3.5.4.- Instalación de clima artificial	42
3.5.5.- Garajes	43
3.5.6.- Condiciones de los garajes	43
3.5.7.- Dotación de aparcamientos	44
3.6.- CONDICIONES ESTÉTICAS DE LAS EDIFICACIONES	46
3.6.1.- Definición de las condiciones estéticas	46
3.6.2.- Disposiciones generales de estética urbana	46
3.6.3.- Condiciones generales de las fachadas	47
3.6.4.- Tratamiento de plantas bajas	48
3.6.5.- Mantenimiento de las fachadas	49
3.6.6.- Instalaciones en la fachada	49
3.6.7.- Modificación de fachadas existentes	49
3.6.8.- Condiciones generales de las cubiertas	50
3.6.9.- Cerramientos de parcelas o solares	50
3.6.10.- Muros de contención	51

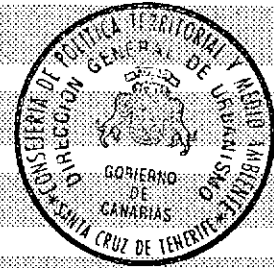


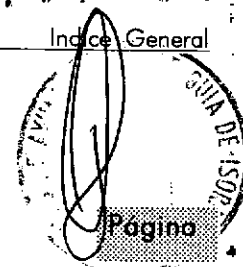


3.7.- CONDICIONES PARTICULARES DE LA EDIFICACION EN CIUDAD JARDIN	52
3.7.1.- Tipos de edificación en Ciudad Jardín	52
3.7.2.- Parcela mínima	52
3.7.3.- Retranqueo de la edificación	53
3.7.4.- Ocupación máxima	53
3.7.5.- Edificabilidad máxima	53
3.7.6.- Adaptación topográfica	54
3.7.7.- Altura reguladora máxima	54
3.7.8.- Planta sótano	54
3.7.9.- Planta baja	54
3.7.10.- Acceso parcela en Aislada 1	55
3.7.11.- Construcciones auxiliares	55
3.7.12.- Tratamiento de los espacios libres privados	55
3.7.13.- Condiciones particulares de la Ciudad Jardín Agrupada	56
3.8.- CONDICIONES PARTICULARES DE LA EDIFICACION ABIERTA EN BLOQUE	57
3.8.1.- Parcela mínima	57
3.8.2.- Retranqueo de la edificación	57
3.8.3.- Ocupación máxima	58
3.8.4.- Edificabilidad máxima	58

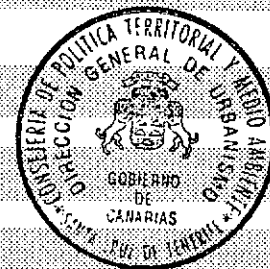


3.8.5.- Adaptación topográfica	58
3.8.6.- Altura reguladora máxima	59
3.8.7.- Planta sótano	60
3.8.8.- Planta baja	60
3.8.9.- Construcciones auxiliares	60
3.8.10.- Configuración y tratamiento de los espacios libres privados	61
<b>4.- CONDICIONES DE LOS USOS</b>	<b>62</b>
4.1.- DETERMINACIONES GENERALES	62
4.1.1.- Ordenación y regulación de los usos	62
4.1.2.- Aplicación de la regulación de los usos	62
4.1.3.- Ordenanzas Municipales sobre actividades clasificadas	63
4.1.4.- Clasificación sistemática de los usos	63
4.1.5.- Usos genéricos, específicos y pormenorizados	64
4.1.6.- Esquema básico de clasificación de los usos	65
4.1.7.- Condiciones generales de admisibilidad de los usos	66
4.2.- USO RESIDENCIAL	67
4.2.1.- Definición del uso residencial	67
4.2.2.- Categoría específica del uso residencial	67
4.2.3.- Condiciones de admisibilidad del uso residencial unifamiliar	67
4.2.4.- Compatibilidad de usos con el residencial	68
4.2.5.- Sustitución del uso residencial	68





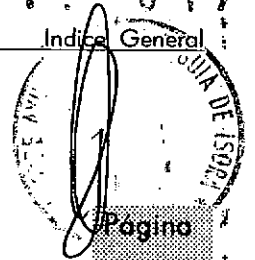
4.3.- USO TURISTICO	69
4.3.1.- Definición del Uso Turístico	69
4.3.2.- Categorías específicas del uso turístico	69
4.3.3.- Categorías pormenorizadas del uso turístico	70
4.3.4.- Condiciones generales de admisibilidad del uso turístico	70
4.3.5.- Ordenación detallada del uso turístico	71
4.3.6.- Compatibilidad de usos con el turístico	71
4.3.7.- Condiciones generales de los establecimientos turísticos	72
4.4.- USOS TERCIARIOS	73
4.4.1.- Definición de uso terciario	73
4.4.2.- Categorías específicas del uso terciario	73
4.4.3.- Categorías pormenorizadas del uso comercial	74
4.4.4.- Categorías pormenorizadas del uso de oficinas	75
4.4.5.- Categorías pormenorizadas del uso de hostelería	76
4.4.6.- Superficie de venta	76
4.4.7.- Condiciones generales de admisibilidad de los usos terciarios	77
4.4.8.- Usos compatibles con el comercio	77
4.4.9.- Condiciones de los establecimientos comerciales y de hostelería	78
4.4.10.- Condiciones de admisibilidad del uso de oficinas	80
4.4.11.- Condiciones particulares de los locales de oficinas	80





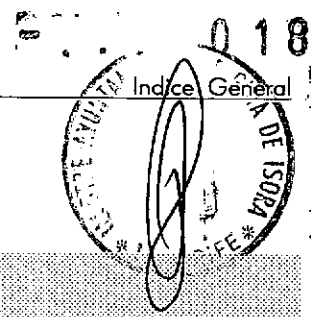
4.5.- USOS DOTACIONALES	81
4.5.1.- Definición del uso dotacional	81
4.5.2.- Categorías específicas de los usos dotacionales	81
4.5.3.- Categorías pormenorizadas de los espacios libres públicos	83
4.5.4.- Condiciones generales de admisibilidad de los equipamientos dotacionales	83
4.5.5.- Usos compatibles con los equipamientos dotacionales	84
4.5.6.- Condiciones generales de los espacios libres públicos	85
4.5.7.- Acceso a los edificios desde los espacios libres	85
4.6.- USOS DE INFRAESTRUCTURAS	86
4.6.1.- Definición de los usos de infraestructuras	86
4.6.2.- Categorías específicas y pormenorizadas de las infraestructuras	86
4.6.3.- Condiciones generales de admisibilidad de las infraestructuras	89
4.6.4.- Condiciones específicas de las infraestructuras de energía	89
4.7.- USO INDUSTRIAL	90
4.7.1.- Definición de uso industrial	90
4.7.2.- Categorías específicas de uso industrial	90
4.7.3.- Condiciones generales de admisibilidad del uso industrial	90
4.7.4.- Compatibilidad del uso industrial	91
5.- CALIFICACION DEL SUELO, DOMINIO Y REGIMEN	92





6.- ORDENANZAS PARTICULARES	93
SUBCONJUNTO EDIFICACION ALOJATIVA	94
6.1.- ZONA HOTELERA	94
6.2.- ZONA APARTAMENTOS TURISTICOS	99
6.3.- ZONA RESIDENCIAL	104
SUBCONJUNTO DE EQUIPAMIENTOS	108
6.4.- CLUB DE GOLF	108
6.5.- CLUB DE TENIS	111
6.6.- CLUB HIPICO	114
6.7.- EQUIPAMIENTO COMERCIAL	117
6.8.- EQUIPAMIENTO SOCIAL	120
SUBCONJUNTO ZONAS LIBRES	123
6.9.- CAMPO GOLF	123
SUBCONJUNTO ZONAS LIBRES PUBLICAS	126
6.10.- RED VIARIA Y APARCAMIENTOS	126
6.11.- ESPACIOS LIBRES. AREAS AJARDINADAS	128
SUBCONJUNTO ZONAS LIBRES PRIVADAS	130
6.12.- ZONA DE PROTECCION COSTERA	130
6.13.- VIVERO	133
SUBCONJUNTO INFRAESTRUCTURAS TECNICAS	135
6.14.- INFRAESTRUCTURAS TECNICAS	135





DOCUMENTO N.º 5 - PLANOS

1.- SITUACION. N-1

2.- CUADRO ZONIFICACION

3.- ZONIFICACION. N-4

4.- RED VIARIA - PLANTA GENERAL - PERFILES. G - 1

5.- MECANICA - DISTRIBUCION AGUA POTABLE. M - 2

6.- MECANICA - SANEAMIENTO - AGUAS RESIDUALES. M - 4

7.- MECANICA - RED DE RIEGO. M - 3

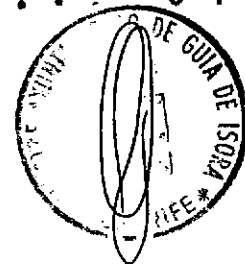
8.- HIPSOMETRICO. N º 3

9.- USOS- EDIFICACIONES - VEGETACION EXISTENTE. N º 5

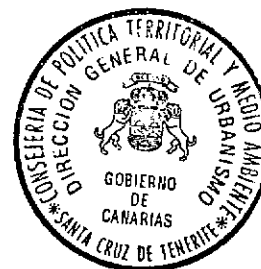
10.- PLAN DE ETAPAS. N º 6

11.- ORDENANZAS 1. N º 7

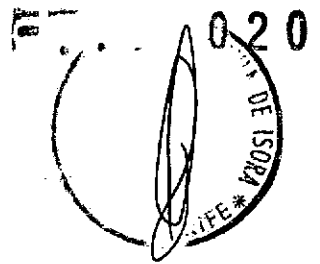
12.- ORDENANZAS 2. N º 8



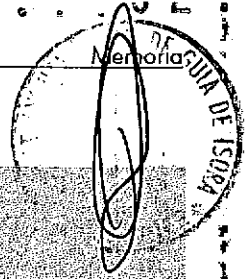
DOCUMENTO N.º 1-



MEMORIA y ANEJOS A LA MEMORIA



MEMORIA

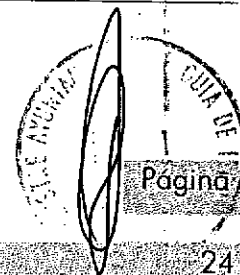


DOCUMENTO N.º 1 - MEMORIA

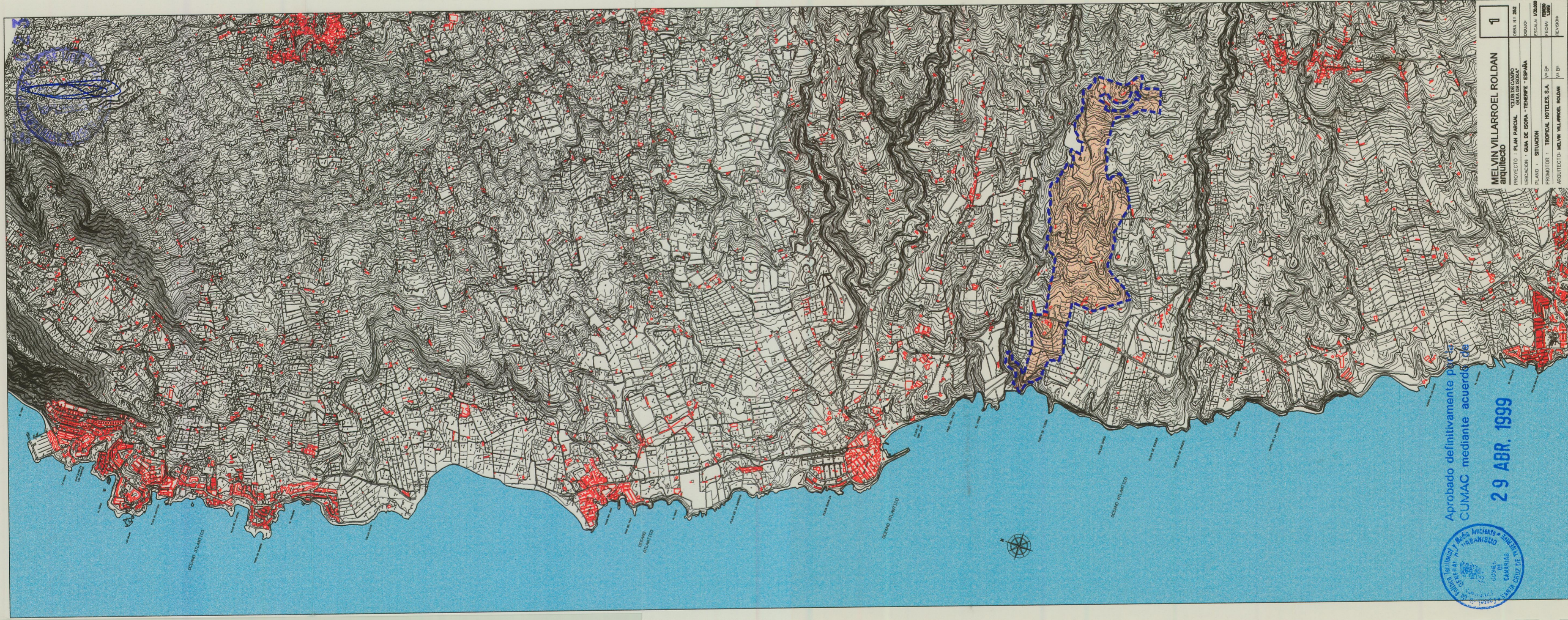
INDICE

	Página
1.- INTRODUCCION	3
1.1.- REPERCUSIONES EN EL ENTORNO	10
1.1.1.- Medioambientales	10
1.1.2.- Laborales	11
1.1.3.- Económicas	12
2.- MEMORIA INFORMATIVA	14
2.1.- DETERMINACIONES URBANISTICAS PARA EL AREA DEL PRESENTE PLAN PARCIAL CLUB DE CAMPO GUIA DE ISORA	14
2.2.- CARACTERISTICAS TOPOGRAFICAS, CLIMATOLOGICAS AMBIENTALES	14
2.3.- USOS Y DISTRIBUCION DE LA PROPIEDAD	19
3.- RESUMEN DEL PROGRAMA A EJECUTAR	20
3.1.- ZONAS	20
3.1.1.- Hotel	20
3.1.2.- Campo de Golf y Casa Club	20
3.1.3.- Club de Tenis	21
3.1.4.- Infraestructuras	21
3.1.5.- Espacios libres	23
3.1.6.- Protección costera	23





3.2.- OFERTA ALOJATIVA Y COMPLEMENTARIA	24
3.2.1.- Alojativa (1º Fase)	24
3.2.2.- Deportiva	24
3.2.3.- Oferta complementaria en el hotel	25
3.2.4.- Para empresas	25
3.2.5.- Ofertas varias	26
3.2.6.- Su comercialización	26
<b>4.- MEMORIA JUSTIFICATIVA</b>	<b>27</b>
4.1.- ADAPTACION A LA NORMATIVA URBANISTICA DETERMINANTE PARA LOS CRITERIOS DE ORDENACION, LA LEY DEL SUELO REGLAMENTO DE PLANEAMIENTO, REGLAMENTO CONTENIDO AMBIENTAL (DECRETO 35/1995) Y LEY DE TURISMO (LEY 7/1995)(ART. 3º)	27
4.2.- GRADO DE CUMPLIMIENTO DE LAS RESERVAS EQUIPAMIENTO PREVISTAS EN EL ART. 11 DE LA LEY DEL SUELO Y EL ART. 12 DEL ANEXO DEL REGLAMENTO DE PLANEAMIENTO	28
4.3.- CUADRO DE SUPERFICIES DE APROVECHAMIENTO	30
4.4.- RESUMEN SINTETICO DE LA SOLUCION PROPUESTA	32
4.5.- ZONIFICACION	33



Aprobado definitivamente por el  
 CUMAC mediante acuerdo de

29 ABR. 1999



1  
 MELVIN VILLARROEL ROLDAN  
 arquitecto

PROYECTO : PLAN PARCIAL  
 "VALLE DEL CAMPO  
 GOLA DE ISORA"

UBICACION : GOLA DE ISORA - TENERIFE - ESPAÑA

PLANO : SITUACION  
 PROMOTOR : TROPICAL HOTELES, S.A.  
 ARQUITECTO: MELVIN VILLARROEL ROLDAN

OBRA N.º 202

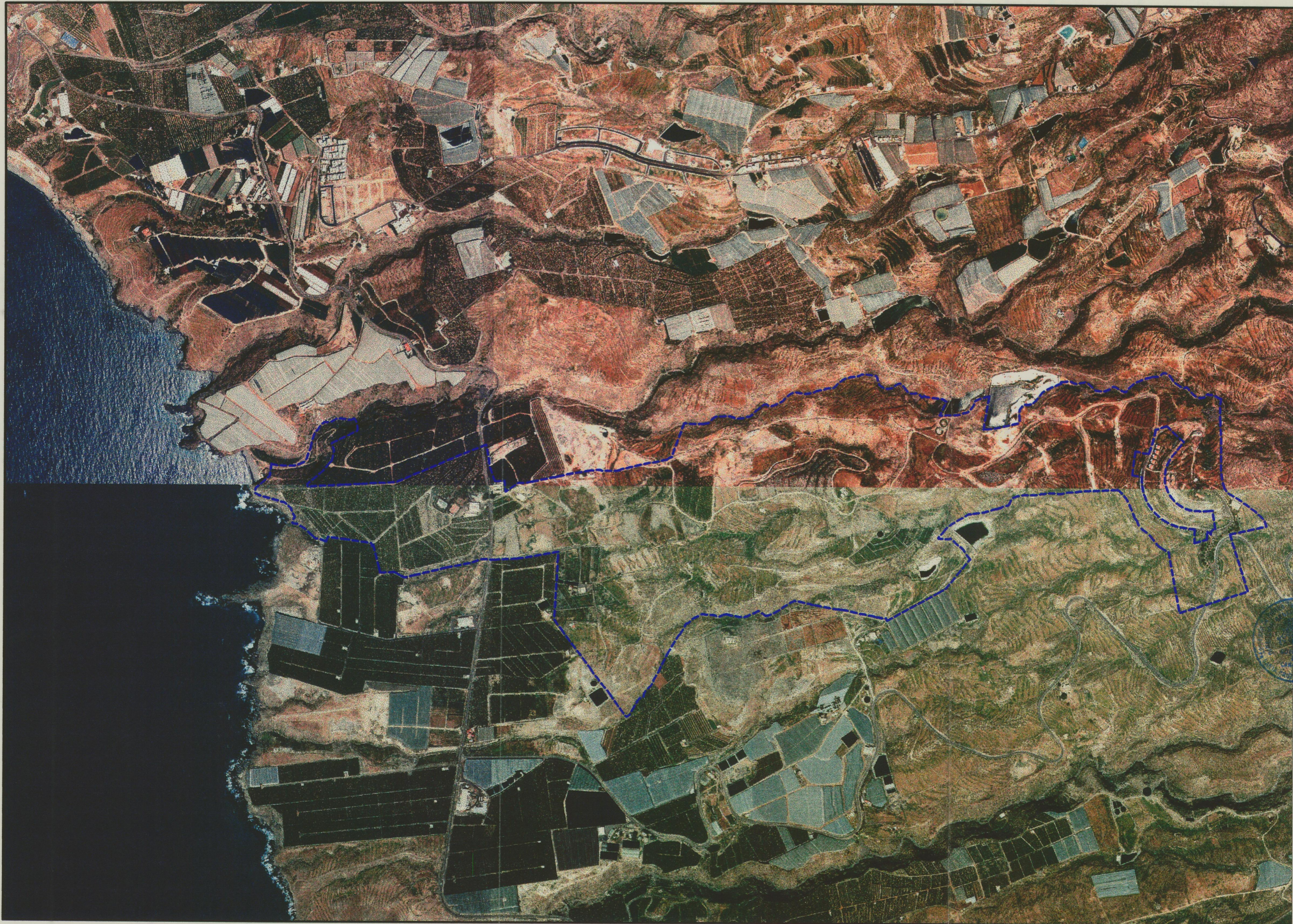
DEBIDO:

ESCALA: 1/20.000

FECHA: 1999

REVISOR:





ET... 024



**CLUB DE CAMPO  
GUIA DE ISORA**

SUPERFICIE: 1.372.379,00 m<sup>2</sup>

**T.M. GUIA DE ISORA**

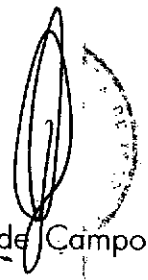


Aprobado definitivamente por la  
CUMAC mediante acuerdo de

29 FEB. 1999

FEBRERO DE 1.999

ESCALA: 1/10.000



## 1.- INTRODUCCION

Los terrenos incluidos en este Plan Parcial, denominado Club de Campo, Guía de Isora, se encuentran situados en el suroeste de la Isla de Tenerife, dentro del Término Municipal de Guía de Isora.

Hasta la actualidad, el Municipio de Guía de Isora ha estado fuera de los ámbitos de la presión turística, y se mantiene inmerso en actividades económicas derivadas de la agricultura y la pesca, con alto porcentaje de asalariados y aparceros.

De unos años atrás, los habitantes de este Municipio, como el resto de las poblaciones insulares, han depositado sus esperanzas de futuro en el sector turístico, para diversificar su economía ante los avatares de la agricultura y la pesca, por lo que han de potenciar los recursos disponibles para que sea la principal fuente de la economía estratégica del Archipiélago Canario.

En Guía de Isora residen el 24% de la población total y el 3% de la población activa del suroeste de la Isla, pero sólo produce el 6,5% de su actividad económica. Tanto en la Revisión de las Normas Subsidiarias como en el Plan Insular de Ordenación Territorial de Tenerife se prevén en los próximos 8-10 años una inmigración importante, y como es lógico, un crecimiento progresivo de la población activa, que puede llegar hasta los 12.000 habitantes.

La superficie total de los terrenos es de 1.372.379 m<sup>2</sup>, incluyendo el dominio público de carreteras. El terreno tiene una forma aproximadamente rectangular en el sentido Oeste-Este, variando topográficamente desde la cota +5,00 mts. hasta la 380,00 mts. sobre el nivel del mar.

El ámbito del sector que nos ocupa posee unos 350 mts. de perímetro de costa, pudiendo considerarse dos tramos, el primero, al Norte, es la playa de Abama, playa de callados, encajada, que permitiría una fácil regeneración; de



unos 110 mts. de largo, donde desemboca el Barranco de Chabugo. El segundo tramo discurre hasta la punta Tixera, acantilado y con una cala donde desemboca un barranco de ámbito local, y que permitiría la futura construcción de un embarcadero de pequeñas dimensiones. El acceso a la costa se realiza actualmente por medio del camino existente de acceso a la Playa de Abama, que se pretende acondicionar para garantizar el libre acceso a la costa.

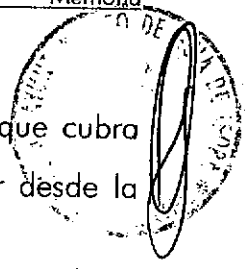
La finca está atravesada por las carreteras TF-6237 y TF-6233, lo que implica una perfecta comunicación con el resto de la Isla, posibilitando un doble acceso a la urbanización que se pretende llevar a cabo.

La propietaria de los terrenos y promotora de esta actuación es TROPICAL HOTELES, S.A., una sociedad nacida en Tenerife y que opera exclusivamente en esta isla dentro del sector turístico, donde cuenta con los establecimientos Hotel Jardín Tropical, Hotel A. Ponderosa, Cafetería Olympo, Cafetería Don Antonio, Drugstore Olympo y el terreno que nos ocupa de 136 Ha., donde se desarrolla el proyecto Club de Campo, Guía de Isora.



En la selección de actuaciones para la aplicación de las plusvalías procedentes de la actividad empresarial, se eligió la vía de reinversión en su lugar de procedencia con un mantenimiento adecuado de lo ya existente y la adquisición de un terreno que permitiera el desarrollo de un producto que, dando adecuada respuesta a las necesidades y tendencias emergentes, se constituyera en una garantía de futuro para todos. Cuando tuvo que contemplar la adquisición de esos terrenos posteriormente adquiridos, vio en ello esa posibilidad.

La demanda turística es, ciertamente en su mayoría de "sol y playa", pero también existe muchas otras motivaciones para unas vacaciones y algunas de ellas, entroncadas en el denominador común del contacto con la naturaleza que son consideradas en este proyecto.



Para ello, se ha considerado una actuación residencial turística, que cubra distintas necesidades, desde la perspectiva de la demanda y potenciar desde la oferta, la afluencia de un turismo de naturaleza y ocio.

La propiedad, tras ya muchos años de la experiencia en este sector, en el Municipio de Adeje y tras años de estudios de mercados de otras zonas del Sur de España, quiere proponer una explotación turística de alta categoría, por lo que creemos que las condiciones naturales del sector, dentro de cuyo perímetro está enclavado el terreno que nos ocupa, son idóneas. La actuación proyectada en este enclave, con sus impresionantes vistas hacia el mar, permite obtener un conjunto urbanístico de notable armonía y belleza paisajística, en el que los espacios libres (ocuparán un 63 % de la superficie bruta del sector) tienen un cometido importantísimo y que sólo en este tipo de urbanización llega a alcanzar su pleno sentido paisajístico, todo ello hará de esta actuación un caso singular en elevando su categoría como destino turístico.



Este complejo que aquí se ordena, propone la creación de un campo de golf de 18 hoyos, con un hotel principal, y con todos los servicios e instalaciones para su total funcionamiento.

Se proponen una serie de actuaciones aisladas, con el propósito de ordenar el espacio total. La escala y la dimensión obliga a un tratamiento de vacíos compartimentados y agrupados a un gran sistema total abierto.

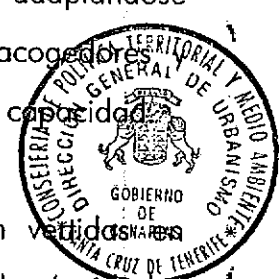
El nuevo Hotel enclavado en la cadena de Tropical Hoteles está planteado dentro de la modalidad de complejo hotelero de vacaciones, aunando todos los intereses deportivos, lúdicos, culturales y sociales inmersos en la naturaleza, tanto en el mar como en la montaña.

Las 5.400 camas estarán distribuidas por sectores con distintos intereses dentro de los 1.364.674 metros cuadrados que consta la actuación. En la zona de carretera a mar (zona litoral) se distribuirán 1.700 camas, a ejecutar en las dos

primeras fases, de las cuales alrededor del 50 % estarán en el edificio principal conformando un vacío central a la modalidad del Hotel Jardín Tropical. La planta baja estaría dedicada en parte a recepción y a todos los servicios del hotel: conserjerías diferentes, relaciones públicas para los grupos, organizaciones de conferencias y eventos...., etc. El resto que constituye alrededor del 50 % de las camas estarían concebidas como bungalows de 1 y 2 plantas, formando racimos de habitaciones, conectadas al edificio principal a través de galerías de servicio, o senderos en la parte superior para los clientes. Con una arquitectura diseñada para mimetizarse con el paisaje..... Asimismo, el edificio principal se impone al paisaje, destacando como símbolo del proyecto y pasando a ser un hito urbano (landmark). Las habitaciones tendrán vistas al mar abrazando un espacio central que integra el edificio en el paisaje con arquitectura de poca altura y adaptándose lo máximo posible a la orografía del terreno, con ambientes acogedores reducidos que no den la sensación de estar en un lugar de semejante capacidad.

El resto de las actuaciones de carretera a montaña están vertidas en diferentes programas con varias modalidades de uso del suelo (unidades alojativas turísticas y viviendas unifamiliares) alrededor del campo de golf. El campo de golf es de 18 hoyos, apto para albergar campeonatos internacionales, y se extiende a lo largo de toda la finca, desde la cota +100 hasta la +300, de oriente a poniente. Los hoyos 16 y 17 se encuentran en la zona litoral junto a la zona hotelera. La Carretera General TF-6237 cruza el sector dividiéndolo en dos, en la parte baja (zona litoral) se localizan el hotel principal, a desarrollar en las dos primeras fases, y los hoyos 16 y 17 del campo de golf.

El enlace de la carretera TF-6237 con el viario de la urbanización se efectúa con una rotonda de 49 mts. de diámetro interior con centro en el eje de la carretera con ramales de aceleración y deceleración adaptados según los criterios del Servicio de Carreteras del Cabildo. Este enlace permitirá una fácil lectura de todos los movimientos posibles, tanto desde el exterior como del interior de la urbanización.



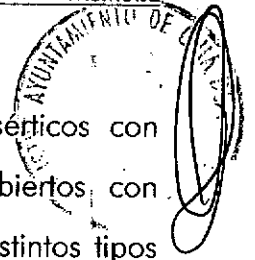
La conexión peatonal, tanto como continuidad de las zonas verdes como del recorrido del Campo de Golf, se desarrollará por un paseo inferior bajo la TF-6237 con un diseño en doble T que permitirá la fácil conexión de green a tee y todos los movimientos entre los espacios libres.

Todas las fases del complejo están conectadas por un vial principal que va de oriente a poniente, uniendo el edificio principal con todas las fases del proyecto. Este vial está proyectado en la ladera norte del terreno para evitar que los ruidos no disturben al usuario. Y tiene los accesos a las distintas actuaciones en forma de racimos, con viales orgánicos adaptados al terreno. Así también se evita la formación de manzanas rodeadas de circulación vehicular. Es decir, lo que se pretende con el diseño viario es conseguir la separación "vehículo-peatón". El vial pasa por encima de la actual carretera a través de una rotonda elevada. Se diseña un enlace completo que garantiza un seguro y cómodo acceso al sector principal estará concluido al final de la fase 4ª.



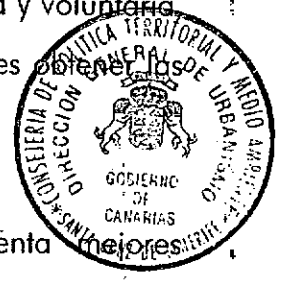
El concepto de este hotel horizontal tendrá todos los atractivos de esta nueva generación de hoteles "Resort". Por lo cual, cerca del acceso principal del hotel se plantea desarrollar un centro de conferencias y reuniones con todas las instalaciones para este tipo de eventos dotados de los servicios de un Resort-Office-Center. Conectado vía satélite, habrá un centro interactivo audiovisual.

El deporte principal será el golf, cuyo campo ha sido especialmente diseñado para poder alojar campeonatos internacionales, pero no sólo se ha diseñado para profesionales, sino también para jugadores medios y aprendices. Cada hoyo tendrá las dificultades para éstos tres diferentes niveles de preparación. Se ha dejado los espacios necesarios para alojar al gran público en los campeonatos, tanto alrededor de la casa club (club-house) se destina una franja con vegetación natural de un ancho de doce metros por ciento setenta metros lineales.



El diseño del campo de golf está planteado para climas desérticos con mínimo consumo de agua. Los bordes de las calles estarán cubiertos con vegetación autóctona y se prodigará la utilización de bolos, rocas, distintos tipos de arena volcánica, picón ....., etc. Hay una secuencia de lagos prevista para almacenar el agua de riego, situada a distintas cotas del terreno. Esta secuencia será parte de la dificultad del juego en el terreno. Todo el recorrido del campo estará abastecido con carritos de golf, que irán por un cauce especialmente diseñado para salvar las pendientes. Estos carritos estarán proporcionados por el club de golf. Existirán otros distribuidos por el hotel, de modo que el usuario podrá movilizarse mediante estos vehículos silenciosos.

La presencia de la vegetación tendrá un papel predominante en la articulación del espacio, entendiendo el vegetal como arquitectura, el espacio exterior "construido" de vegetación como expresión de arquitectura orgánica. Las unidades se integran dentro del área del golf de una manera expresa y voluntaria sea en pequeños grupos o en las laderas de las colinas. El objetivo es obtener las mejores vistas a lo largo de todo el recorrido del campo de golf.

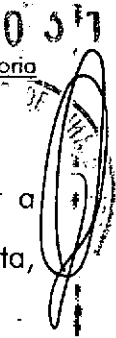


El turismo de golf es una de las actividades que presenta mejores perspectivas para su desarrollo.

Su correcta planificación contribuye a la recuperación paisajística y a la mejora de la calidad ambiental.

Mientras en otras regiones está muy consolidado y ha servido para desestacionalizar el mercado, en Canarias es una actividad incipiente en pleno desarrollo y de su importancia ya es consciente la Administración.

Dada la vulnerabilidad de nuestra economía, dependiente cada vez más del turismo, que acude por el buen clima y que se considera masivo, de "sol y playa", que ha obligado a la costosa, aunque rentables, ejecución de playas artificiales para absorber la demanda, y que aún se considera deficitaria, la construcción de



campos de golf en una cantidad que permita considerar a Tenerife o mejor a Canarias como zona "turística" destino golf, permitirá diversificar nuestra oferta, con lo que disminuirán los riesgos de crisis.

Los últimos datos provenientes por la celebración de Ryder Cup (tercer acontecimiento deportivo del mundo tras las Olimpiadas y el Mundial de Fútbol) en nuestro país, son contundentes, y no sólo por el creciente número de jugadores en nuestro país y en el resto de Europa, incluso los países del Este se apuntan a esta actividad que desbordará las previsiones, sino porque los datos predicen que es la alternativa del turismo de masas. Cada turista de golf gasta una media diaria que equivale de seis a ocho veces el turismo medio que visita la Isla.

Nuestro clima aventaja a la Costa del Sol y ya esa zona se ha convertido en la zona del mundo donde existe la concentración más alta de campos de golf respecto su extensión geográfica que ya sobrepasa los 50 campos.



Mientras, las Islas Canarias con más de diez millones de turistas al año sólo dispone de ocho, lo que no deja de sorprender a los expertos en la materia. La explicación a este retraso se debe a múltiples motivos, a que el modelo sol y playa pierde atractivo frente al turismo rural y al turismo que combina deporte con ocio, la tendencia a estar más en contacto con la naturaleza frente al hacinamiento en hoteles o apartamentos y debido a que la reducción de costes de los vuelos hace posible viajar por pocos días, posibilitando jugar más partidas de golf intensamente. A todo lo anterior se debe el factor local, en el que hasta ahora el modelo es urbanizar para vender las parcelas de este proceso, con gran especulación, así como en el siguiente proceso de edificar, donde se buscaba, la máxima edificabilidad posible y entrar en un nuevo proceso especulativo.

Otra de las razones es la orografía del terreno y sobre todo el coste del agua para riego. Estos dos últimos aspectos hoy en día solucionado por el mejor rendimiento y abastecimiento de los procesos de movimientos de tierras y también



032



en la depuración y potabilización de aguas, que en la tecnología punta que se aplicará permite rendimientos rentables y aprovechamientos energéticos como la cogeneración.

Con el abandono dentro de su etiqueta de "deporte elitista" y la combinación clima, playa, paisaje, gentes, cultura, será el catalizador para que el turismo de calidad haga su aparición en Canarias y rompa el "monocultivo" de turismo de masas, es decir, de sol y playa.

### 1.1.- REPERCUSIONES EN EL ENTORNO

El proyecto se lleva a cabo en un Municipio que hasta ahora no ha sido turístico, enclavado en el paso hacia otro municipio donde si existen actualizaciones de ese tipo. Se encuentra en las cercanías de los núcleos urbanos de Playa San Juan y Alcalá, donde la juventud encuentra dificultades para un primer empleo y donde el número de parados es está por encima de la media insular.



La repercusión en el entorno municipal y en el conjunto de la isla será positiva.

#### 1.1.1.- Medioambientales

Las nuevas construcciones, tienen que responder a un criterio del menor impacto posible, que permita el mayor disfrute posible de un entorno colmado de naturaleza y espacios abiertos para que el tiempo de ocio se convierta en un goce del espíritu.

Tenerife como destino turístico, tiene garantizado su futuro, siempre que se cultive el valor natural de la Isla, su naturaleza y su paisaje.

Se realiza un estudio de las condiciones medioambientales y del impacto que el proyecto producirá en el mismo, para que produzca una mejora en este espacio.

Se contempla una concepción de respeto a la naturaleza e integración en el entorno, formando parte del proyecto y su operación hotelera la sensibilidad por los aspectos ecológicos, con una ejecución escalonada, temporal y espacialmente, de tal forma que permita una integración del cambio de uso del suelo y su adaptación social a la población de la comarca donde se inserta.

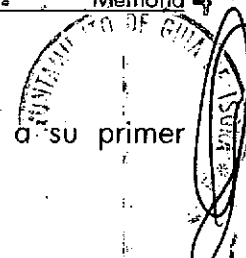
1.1.2.- Laborales

La mano de obra necesaria para el funcionamiento del Club de Campo, se estima en 3.000 puestos de trabajos directos. Estimándose en 8.100 puestos de trabajo los que se crearían indirectamente, por lo que se desprende de esta actuación, la creación de 11.100 puestos de trabajo.

Se tiene prevista la creación de un centro de enseñanza profesional donde impartir cursos de formación para primera ocupación, y reconversión para adaptar mano de obra a esta industria de personal procedente de otros sectores, en número superior al necesario y contribuir al incremento del nivel profesional y calidad de servicio turístico. Se podrá ubicar en la zona de equipamiento social.

Cursos de formación ocupacional se llevarán a cabo a lo largo del año a todos los niveles.

La mano de obra a importar se considerará debe ser la indispensable, dirigiéndose todos los esfuerzos, por emplear mano de obra local del propio municipio, o de la comarca.



Una atención especial merecerá la juventud que accede a su primer empleo, mediante los cursos de formación ya comentados.

El aprovechamiento de mano de obra incluso de edad más avanzada y especializada en el sector agrícola o ganadero pasará a convertirse sin necesidad de reciclaje, en elementos vitales de la oferta turística en su vertiente del ocio, quedando de esta manera materializado el viejo deseo de hacer estos aspectos laborales y culturales, compatibles social y económicamente con el desarrollo turístico y su futuro.

1.1.3.- Económicas



Guía de Isora, el municipio, Playa San Juan y Alcalá los pueblos más próximos a 3 y 7 Km. aproximadamente, son pueblos, de origen agrícola el primero y de pescadores los otros dos. Lugares dormitorio para una población de bajo poder adquisitivo y trabajadora, mucha de ella en paro y sin perspectivas de cambio a mejor, con un comercio primario, de escaso nivel y volumen.

La implantación de un complejo turístico hotelero de cinco estrellas que en su primera fase va a contar con un mínimo de 900 camas hoteleras y junto con las 800 restantes en una segunda fase, supone una importante fuente de ingresos para el comercio local que a la vez se verá animado a crecer y mejorar sus ofertas en clase y variedad, igual que los negocios de tipo hosteleros como bares y restaurantes, taxis, etc.

Supone una aportación económica importante a las arcas municipales para la mejora de infraestructura y servicios del municipio de Guía de Isora mediante la aportación al mismo del 10% del valor del aprovechamiento del suelo, mediante compensación económica a acordarse con la Administración local.

La población laboral en su mayor parte del municipio, contará con un poder adquisitivo que gastará en su mayor parte en su lugar de residencia.

Al actuar en un municipio, virgen en materia turística, con un proyecto de lujo, y escasa ocupación del suelo, el sentido respetuoso con el medio ambiente y paisaje, supone establecer una referencia de actuación condicionante para posteriores proyectos.

Siendo Guía de Isora una de las pocas posibilidades que le quedan a la Isla para elevar el nivel de la oferta vacacional y ocio de futuro, resulta clave esta actuación.



0316

2.- MEMORIA INFORMATIVA

2.1.- DETERMINACIONES URBANISTICAS PARA EL AREA DEL PRESENTE PLAN PARCIAL CLUB DE CAMPO GUIA DE ISORA

El 27 de febrero de 1.987 se publicó la aprobación definitiva del Plan Parcial "Finca Abama", cuyo único desarrollo ha sido la urbanización y edificación parcial de sus fases 1-a y 2, a partir de un proyecto de urbanización aprobado el 8 de mayo de 1.987. Hasta la fecha se han construido 10 viviendas.

Los terrenos cambiaron de propiedad adquiriéndose nuevos terrenos hasta el mar, y se presentó un nuevo Plan Parcial frente al antiguo "Finca Abama", en el que se desarrollaría un Campo de Golf de 18 hoyos como oferta complementaria de la actividad alojativa turística redactándose, a instancia Municipal, la Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias consistente en la reclasificación de terrenos de suelo urbano y suelo rústico, a suelo apto para urbanizar, conformando un sector único con destino turístico denominado "Jardín Tropical Club de Campo", acordándose la aprobación provisional en sesión celebrada el día 6 de mayo de 1997.



Tras la referida aprobación provisional de la Modificación del planeamiento municipal, se acordó por la CUMAC en sesión celebrada el día 2 de octubre de 1997 denegar la aprobación definitiva del documento, y posteriormente, en sesión celebrada el día 29 de abril de 1998 se acordó suspender la aprobación definitiva a fin de que se complementara la documentación urbanística mediante la incorporación de una serie de aspectos. Por tanto, resultó necesaria la presentación de una Documentación Complementaria, que fue aprobada por acuerdo plenario de fecha 23 de julio de 1998, remitiéndose la totalidad del documento a la CUMAC para que resolviera sobre su aprobación definitiva.

A finales de 1.998, se produce un Acuerdo entre el Ayuntamiento de Guía de Isora, el Area de Planificación del Cabildo, responsable del PIOT, y la propiedad (cuya fotocopia se adjunta) y denominados:

1 - Correcciones a señalar en el acuerdo de aprobación definitiva, con reparos, de la Modificación de las Normas Subsidiarias municipales de Guía de Isora en el área "Jardín Tropical Club de Campo", para que se subsanen mediante texto refundido.

2 - Correcciones a señalar en el acuerdo de aprobación definitiva, con reparos, del Plan Parcial "Jardín Tropical Club de Campo", en Guía de Isora, condicionada a la entrada en vigor de la Modificación de las Normas Subsidiarias municipales de Guía de Isora en dicho ámbito, para que sean subsanadas mediante texto refundido.

Estas correcciones se considerarán imprescindibles en determinados contenidos del documento y la introducción en el mismo de una serie de condiciones a cumplir por el planeamiento parcial que establece la ordenación pormenorizada del sector; todo ello con el fin de garantizar que el desarrollo urbanístico y las actuaciones propuestas se realicen conforme a los objetivos turísticos y territoriales que se pretenden alcanzar. Tales correcciones y nuevos contenidos a introducir en el instrumento de modificación del planeamiento, una vez aceptado por la propiedad, no se consideró que deban implicar una nueva información pública, por lo que resultó posible acordar la aprobación definitiva con reparos de la Modificación de las Normas Subsidiarias, supeditándose los efectos de dicha aprobación definitiva a la pertinente toma de conocimiento del Texto Refundido que contenga la subsanación de los reparos que se expresen en el mencionado acuerdo.

Ante la situación en la que se encuentra el expediente de aprobación de la citada Modificación de las Normas Subsidiarias, que a su vez condiciona la aprobación definitiva del Plan Parcial tramitado paralelamente, esta solución



propuesta logra desbloquear la fase final del proceso de tramitación y evita posibles conflictos posteriores, además de concretar las determinaciones de ordenación que definen y garantizan un desarrollo turístico adecuado a los objetivos y criterios que inspiraron la formulación de la modificación del planeamiento municipal.

La propuesta del Plan Parcial Club de Campo representaba una disminución de la densidad de 6.037 plazas en 522.452 m<sup>2</sup> (Plan Parcial Abama) a 7.300 plazas en los 1.314.597 m<sup>2</sup>.

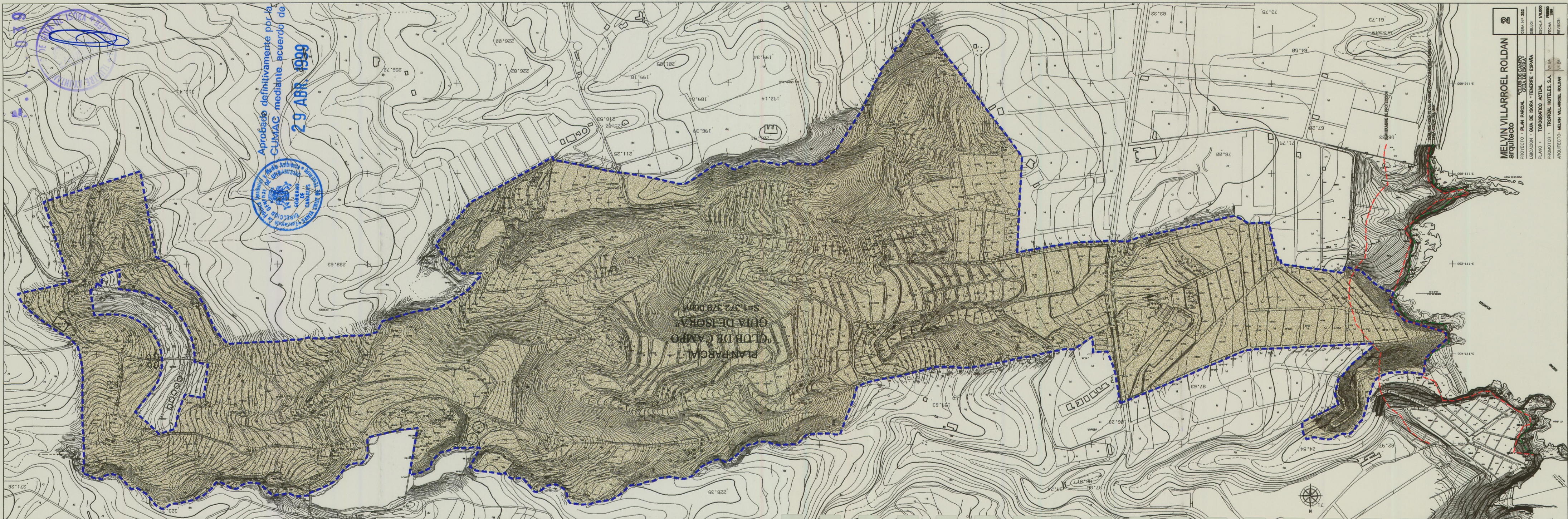
En este Texto Refundido que recoge la nueva propuesta del Acuerdo modifica una serie de parámetros, disminuyendo aún más el número de camas, de 7.300 a 5.400, pasando la densidad poblacional de 56 a menos de 40 plazas por hectárea, con un aprovechamiento lucrativo de 0,19 m<sup>2</sup> t/m<sup>2</sup>s, por lo que cumple el art. 35 de la Ley de Turismo y la limitación de densidad máxima de la Modificación de Normas Subsidiarias. Como equipamiento complementario hotelero, habrá un Campo de Golf de 18 hoyos sobre una superficie próxima a las 57 Has.

La superficie del sector es de 1.372.379, incluyendo el dominio público de las carreteras TF-6233 y TF-6237, el pequeño incremento ha sido debido a que antes se midió respecto a la línea de edificación en lugar de hacerlo desde la línea de dominio público.

Insertado en el ámbito del Sector se encuentra la UA-1 en suelo urbano, con acceso directo desde la carretera TF-6233, y una superficie de 33.069 m<sup>2</sup>, correspondiendo al promotor del Plan Parcial la ejecución del 50% de la urbanización de las dos calles que lo rodean.

- Las carreteras TF-6233 y TF-6237 y sus franjas de dominio público, servidumbre y afección en los tramos que atraviesan el ámbito de actuación, se clasifican como sistema general.





Aprobado definitivamente por la  
 CUMAC mediante acuerdo de  
 29 ABR 1999

PLAN PARCIAL  
 "CLUB DE CAMPO"  
 "GUIA DE ISORA"  
 S=1.372.379,00M<sup>2</sup>

MELVIN VILLARROEL ROLDAN  
 arquitecto

PROYECTO :	PLAN PARCIAL "CLUB DE CAMPO" "GUIA DE ISORA"
UBICACION :	GUÍA DE ISORA - TENERIFE - ESPAÑA
PLANO :	TOPOGRAFICO ACTUAL
PROMOTOR :	TROPICAL HOTELS, S.A.
ARQUITECTO :	MELVIN VILLARROEL ROLDAN
LIBRO N.º :	2
ESCALA :	1/5000
FECHA :	1999
REVISION :	





- La superficie de la franja de dominio público, se resta de la del suelo urbanizable y la superficie neta del sector resulta ser de 1.364.674 m<sup>2</sup>.

Las condiciones generales de desarrollo del sector son las siguientes:

- Superficie neta	1.364.674 m <sup>2</sup>
- Uso global Usos característicos Tipología característica	Turístico Hotelero y apartamento -turístico y residencial Abierta y ciudad Jardín
- Capacidad máxima	5.400 camas
- Aprovechamiento lucrativo máximo Superficie construible lucrativa máxima	0,19 m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s 259.288 m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s



## 2.2.- CARACTERISTICAS TOPOGRAFICAS, CLIMATOLOGICAS Y AMBIENTALES

Los terrenos que se incluyen en este Plan Parcial "Jardín Tropical Club de Campo" tienen una superficie de 1.364.674 m<sup>2</sup> y están situados en el Término Municipal de Guía de Isora, en las cercanías de los núcleos de Playa San Juan y Alcalá, Tenerife.

La finca tiene una forma aproximadamente rectangular y topográficamente varía entre la cota + 5 y la + 380 mts. sobre el nivel del mar.

Los terrenos lindan de la forma siguiente:

NORTE	con el Barranco El Chabugo
SUR	con la Chiquita y la Cumplida
ESTE	con Graderío de la Tosca
OESTE	con el Océano Atlántico



Clima: Piso infracanario. Intensidad lumínica alta, con temperaturas medias anuales de 20° C y precipitaciones medias anuales entre 100 y 350 mm. (carácter árido o semiárido), concentradas básicamente en invierno.

Geología, geomorfología y litología: Las formas del relieve se caracterizan por el predominio relativo de las lomas en los interfluvios de los barrancos. Los únicos accidentes significativos son los barrancos de la Ermita - Chabugo y Abama. El suelo presenta materiales volcánicos de la serie II.

Vegetación natural: La unidad de costa se caracteriza por las comunidades costeras o de acantilados. En la unidad de cultivos naturales la vegetación natural ha desaparecido prácticamente (excepto en los barrancos) y ha sido sustituida por cultivos agrícolas. En la unidad de agricultura dispersa se mantienen enclaves de matorral xerofítico, sobre todo en los cauces de los barrancos.



Aprobado definitivamente por la  
 CLIMAC mediante acuerdo de  
 29 ABR. 1999



- LEYENDA**
- RESIDENCIAL ABANDONADO
  - ALJIBE AGUA POTABLE
  - CHARCA
  - DEPOSITOS DE AGUA NO POTABLE
  - TERRENO DE CULTIVO (PLATANERAS)
  - TERRENO DE CULTIVO ABANDONADO
  - ERIAL
  - ESTACION TRANSFORMADORA
  - CAMINOS DE TIERRA
  - VIA ASFALTADA
  - TENDIDO DE ALTA TENSION
  - TENDIDO DE TELEFONIA
  - TABAIBAS Y VERODES
  - PALMERAS
  - LIMITE DE PARCELA

**MELVIN VILLARROEL ROLDAN**  
 arquitecto

PROYECTO : PLAN PARCIAL  
 "CLUB DE CAMPO  
 GUÍA DE ISORA"  
 UBICACION : GUÍA DE ISORA -  
 TENERIFE - ESPAÑA

PLANO : USOS, EDIFICACIONES Y VEGETACION EXISTENTE

PROMOTOR : TROPICAL HOTELES, S.A.

ARQUITECTO: MELVIN VILLARROEL ROLDAN

OBRA N.º 252  
 DEBUIJ:  
 ESCALA: 1x1000  
 FECHA:  
 REVISION:

Fauna: La unidad de costa presenta la ornitofauna característica (gaviota argentérea, paloma bravía, petrel, etc. ...). En la unidad de cultivos litorales, la fauna está empobrecida por la intensidad y tipología de los usos agrícolas, salvo en enclaves muy delimitados, como los cauces de los barrancos.

En la unidad de agricultura dispersa son frecuentes los mamíferos (conejo, erizo, ratón ...), lagartos, aves (tórtola, abubilla, calandria ...). Los cauces se consideran hábitats de interés para la fauna.

Espacios naturales protegidos: El ámbito del Plan Parcial no está afectado por ningún espacio protegido de la LENAC.

Yacimientos arqueológicos: En el anexo a la memoria se analizan los yacimientos arqueológicos de la zona, así como las zonas de interés etnológico.

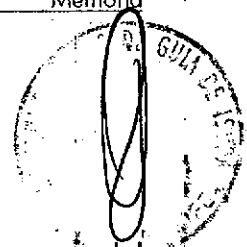


### 2.3.- USOS Y DISTRIBUCION DE LA PROPIEDAD

El uso anterior de las tierras del área que se planifica ha sido el de cultivo de platanera y tomates, ocupando gran parte de la superficie total.

Actualmente la superficie cultivada de plátanos ocupa 10 Has. (9.000 plantones) de las cuales el 100% corresponden a la zona baja de la carretera TF-6237.

La superficie total del área de actuación es de la Propiedad TROPICAL HOTELES, S.A., que se constituye como propietario único de todo el ámbito del Plan Parcial.



3.- RESUMEN DEL PROGRAMA A EJECUTAR

Por la prontitud en su ejecución se expone a continuación un resumen del programa previsto a ejecutar en la primera fase, de cuatro años.

3.1.- ZONAS

3.1.1.- Hotel

El Hotel planteado, en la primera fase como hito referencial, junto al Golf será el elemento principal, se ejecutarán un mínimo de 900 plazas alojativas, culminando con 1.700 plazas en la segunda fase.

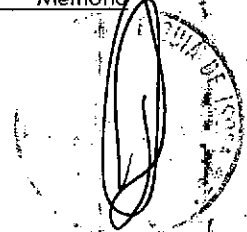
Tal y como antes se mencionó, el concepto de este hotel horizontal será del tipo de la nueva generación de hoteles "Resort", con un centro de conferencias y reuniones con todas las instalaciones necesarias.

En los espacios libres del Hotel situado frente al mar, sobre el acantilado, donde durante todo el año se disfruta de un clima excepcional, habrá todo tipo de actividades propias de un Hotel de esta categoría, como piscinas, barbacoas, etc.

3.1.2.- Campo de Golf y Casa Club

De 18 hoyos válido para campeonatos internacionales, llegando con dos de esos hoyos, hasta el entorno del hotel, tal y como más adelante se muestra, se han hecho los estudios previos para su dimensionamiento y viabilidad.





### 3.1.3.- Club de Tenis

Contará con una casa Club desde donde se divisan todas las instalaciones, relacionadas con el deporte al aire libre. Dispondrá de un mínimo de seis canchas de tenis , squash y paddle-tenis

### 3.1.4.- Infraestructuras

#### Técnicas

Se dotará al Complejo de una serie de infraestructuras mínimas para su funcionamiento, estas son la depuradora, potabilizadora, punto limpio, funicular y aljibe.

#### Suministro de agua

Para satisfacer las necesidades de suministro del complejo, se establecen los principios directores de diferenciación del consumo, tratamiento y recuperación de aguas residuales.

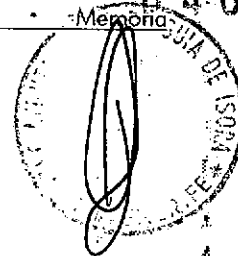


#### Agua Potable

Se conseguirá mediante la instalación de una planta potabilizadora de agua de mar con ayuda de un aljibe que permitirá con su capacidad de almacenaje, que la producción se lleve a cabo en las horas del día mas conveniente para un menor consumo eléctrico aunque se contempla el uso de cogeneración.

#### Agua recuperada

Se contempla la reutilización de las aguas residuales que serán utilizadas para el riego de las zonas verdes y el campo de golf.



### Distribución eléctrica

#### Media y Baja Tensión

Se contará con un centro de distribución de compañía que se ubicará en la confluencia de la zona hotelera y residencial hotelera, contemplándose las distintas instalaciones de media tensión y baja tensión.

#### Grupos electrógenos

Se proyecta la instalación de un grupo electrógeno que alimentará todas las cargas principales de las distintas zonas.

En apoyo de toda la instalación, el 30% de toda la instalación de alumbrado general, estará alimentado por un grupo electrógeno incrementándose en gran medida las condiciones de seguridad.



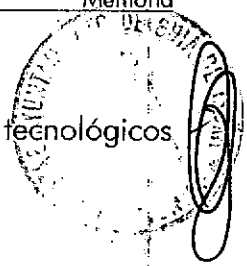
#### Cogeneración

Asimismo, se instalará un sistema de cogeneración que producirá energía eléctrica para el funcionamiento de la potabilizadora y para la producción de agua fría y caliente.

### Alternativas energéticas

Al analizar las posibles alternativas energéticas aplicables para la optimización de recursos, se persiguen los siguientes objetivos:

- Utilización máxima de sistemas de recuperación de calor.
- Utilización de sistemas que permiten la utilización de la entalpía del aire como fuente o sumidero de energía.
- Recuperación del calor residual.



- Reducción del impacto ambiental creado por los sistemas tecnológicos que se implanten.

De acuerdo con lo anterior, se considera:

- Sistema de acondicionamiento de zonas comunes, basadas en sistema todo aire que permitan la máxima capacidad de utilización del enfriamiento gratuito por aire exterior.

- Utilización de sistemas mecánicos de condensación basados en aire, con eliminación de las torres de condensación (eliminación consumos de agua).

- Recuperación del calor de condensación de sistemas mecánicos de refrigeración.

### 3.1.5.- Espacios libres

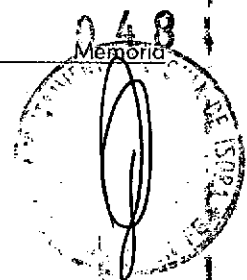


Durante esta primera etapa se sanearán las franjas de protección, de todo tipo de sedimentos que allí se encuentren.

### 3.1.6.- Protección costera

Se procederá a la limpieza de todo este espacio para su recuperación paisajística y de igual forma se transplantarán especies del interior del sector para esta zona.





### 3.2.- OFERTA ALOJATIVA Y COMPLEMENTARIA

Como resumen de lo anteriormente expresado se mencionan a continuación las principales instalaciones, servicios y actividades previstas.

#### 3.2.1.- A) Alojativa (1ª y 2ª Fase)

Con categoría de 5 estrellas se encamina a cubrir distintas necesidades.

#### B) Alojativa (3ª, 4ª y 5ª Fase)

Apartamentos turísticos con la categoría mínima de 4 llaves

#### C) Alojativa (6-7-8 Fase)

Zona residencial con diferentes características en función de la edificabilidad, en aislada 1 y aislada 2.



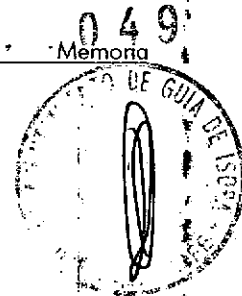
#### 3.2.2.- Deportiva

##### Golf (Primera Fase)

- 1.- Campo de 18 hoyos.
- 2.- Casa-club provista de restaurante, bar-cafetería, salones de estar y salas de reuniones.
- 3.- Campo de prácticas.

##### Tenis (Primera Fase)

- 1.- Un mínimo de 6 pistas de tenis, que permitan celebración de competiciones con pista central y gradas.



2.- pistas de paddle-tennis.

3.- canchas de squash.

Hípica (Tercera Fase)

1.- Paseos de recreo por la finca y sus alrededores.

3.2.3.- Oferta Complementaria en el Hotel

Restaurantes y Bares

Durante 20 horas al día, habrá posibilidades de comer y beber algo en algún lugar además de poderlo hacer en la habitación.

Contará con aproximadamente diez tipos de restaurantes con variadas ofertas de menús, buffets, cocina italiana, cocina china, cocina macrobiótica, parrilla argentina, taberna española, etc.

E igualmente se dispondrá de aproximadamente seis distintos tipos de bares.



3.2.4.- Para empresas

Salas de reuniones y conferencias

Encaminadas a obtener grupos de convenciones, incentivos, grupos de trabajo y banquetes:

CENTRO CONFERENCIAS (superficies estimadas y no vinculantes)

2.000 m<sup>2</sup> Total

- 1.000 m<sup>2</sup> un local

- 6 o 7 salas - 80 m<sup>2</sup>

- Cocina banquetes, etc.



Centro de Negocios

1.- Oficina para servicio al cliente, con secretarias, fax, ordenadores y teléfonos portátiles.

2.- Instalaciones especiales de alimentos y bebidas disponibles en el centro vip.

3.2.5.- Ofertas varias

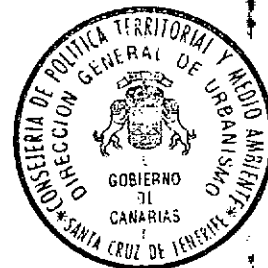
Dentro del Hotel, se ubicarán distintos tipos de tiendas con aproximadamente veinte puntos de venta.

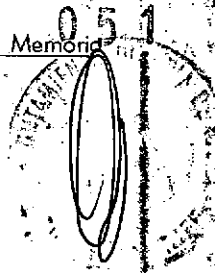
3.2.6.- Su comercialización

El tipo de cliente al que va dirigido esta oferta es localizable en el mercado a través de clubes, segmentos especializados, etc. y por tanto permite dirigirse a él, de forma directa, personal y diferenciada, con nombre y apellido; lo que a su vez permite que no se disperse el mensaje y el resultado de las promociones sea más efectivo.

Al final se habrán captado varios tipos de turistas, todos ellos pertenecientes a distintos grupos y un deseo común, expresado en distintas maneras y a través de distintos canales. A ello se añade la oferta de sol y playa presente y el disfrutar más de la naturaleza.

Aquí el hotelero se convierte con su iniciativa, gestión comercial y estructura logística, en un aliado y socio del tour operador turístico con las garantías de futuro que ello supone.





4.- MEMORIA JUSTIFICATIVA

4.1.- ADAPTACION A LA NORMATIVA URBANISTICA DETERMINANTE PARA LOS CRITERIOS DE ORDENACION, LA LEY DEL SUELO Y REGLAMENTO DE PLANEAMIENTO. REGLAMENTO CONTENIDO AMBIENTAL (DECRETO 35/1995) Y LEY DE TURISMO (LEY 7/1995) (ART. 35)

El Texto Refundido del Plan Parcial Club de Campo, se basa en la aprobación definitiva, con reparos de la Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias, consistente en la reclasificación de terrenos de suelo urbano y suelo rústico a suelo apto para urbanizar, conformando un sector único con destino turístico, teniendo en cuenta las Determinaciones Generales, contenido de los Planes Parciales y desarrollo de los mismos.



Se han contemplado en todo momento, las determinaciones de la Ley del Suelo y Reglamento de Planeamiento para la redacción de este tipo de plan, en relación a los artículos 43 a 56 puede observarse el cumplimiento de los mismos, siendo de resaltar, con respecto al Art. 56, que el sistema que se propone es el de "compensación".

En lo que se refiere a la documentación requerida en los artículos 57 a 64, se ha cumplido estrictamente con las especificaciones de dichos artículos, por lo que, en resumen, puede afirmarse la adecuación de la documentación que constituye el presente Plan Parcial con los artículos del Reglamento Planeamiento, señaladas en la cabecera del epígrafe y con las exigencias del Texto Refundido de la Ley del Régimen del Suelo y Ordenación del Suelo, de Abril de 1.976.

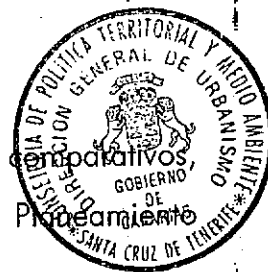
Respecto al Reglamento de Contenido Ambiental (Decreto 35/1995), se cumplirá lo establecido respecto a determinaciones ambientales referentes al artículo 13.2 y presentará toda la documentación ajustada en el artículo 14, en la descripción de la memoria.

En lo que se refiere a la Ley de Ordenación del Turismo de Canarias, puede observarse el cumplimiento, siendo de resaltar, con respecto al artículo 35, relativo a los estándares de urbanización turística.

Finalmente, se hace mención a la viabilidad del Plan de Etapas considerado, que con una duración total de 16 años, en 8 fases de distinta duración, permite el escalonamiento de la inversión y la integración territorial y social en su entorno.

4.2.- GRADO DE CUMPLIMIENTO DE LAS RESERVAS DE EQUIPAMIENTO PREVISTAS EN EL ART. 11 DE LA LEY DEL SUELO Y EL ART. 12 DEL ANEXO DEL REGLAMENTO DE PLANEAMIENTO

El Plan Parcial, tal y como se puede comprobar en los cuadros comparativos, cumple los requisitos del Art. 12 del Anexo del Reglamento de Planeamiento relativo a determinaciones de contenido ambiental.



Los módulos mínimos de reserva para dotaciones en usos destinados a usos terciarios, en la situación segunda, donde se prevean usos residenciales, incluidos entre los terciarios, serán de aplicación sobre la superficie total ordenada, destinada a usos terciarios (superficie total del sector (1.364.674 m<sup>2</sup>) menos la superficie del campo de golf (577.098 m<sup>2</sup>), que es de 787.576 m<sup>2</sup>.

Contempla los siguientes porcentajes, un 6% de interés público y social, de los cuales se han repartido equitativamente para dotaciones deportivas, equipamiento social y comercial.

Una vez ejecutado el levantamiento topográfico del sector, se obtiene una superficie de 1.364.674 m<sup>2</sup>. Teniendo en cuenta este número, se han elaborado los cuadros de superficies.

ZONIFICACION			SUPERFICIE USOS TERCARIOS		SUPERFICIE TOTAL				
			PARCIAL M <sup>2</sup> S	SOBRE CONJUNTO %	PARCIAL M <sup>2</sup> S	SOBRE CONJUNTO %			
ZONA CAMPOS DE GOLF (privados)					577.098	42,30			
ZONAS LIBRES	PUBLICAS	PRI	ZONA RED VIARIA Y APARCAMIENTOS		69.109	8,77	69.109	5,06	
		BII	ESPACIOS	AREAS AJARDINADAS	144.399	18,33	144.399	10,58	
			CO	LIBRES	PROTECCION	22.590	2,88	22.590	1,65
	SUBCONJUNTO ZONAS LIBRES PUBLICAS			236.098	29,98	233.421	17,29		
	PRIVADAS	PRI	ZONA PROTECCION COSTERA		27.011	3,42	27.011	1,98	
		VA	VIVERO		19.647	2,51	19.647	1,44	
DAS		SUBCONJUNTO ZONAS LIBRES PRIVADAS		46.658	5,93	46.658	3,42		
SUBCONJUNTO ZONAS LIBRES			282.756	35,91	282.756	20,71			
ZONAS RESIDENCIALES	RESIDENCIAL	PRI	ZONA HOTELERA		96.827	12,30	96.827	7,10	
		VA	ZONA APARTAMENTOS TURISTICOS		175.821	22,24	175.821	12,88	
		DAS	ZONA RESIDENCIAL	AI SLADA 1	23.820	3,01	23.820	1,74	
				AI SLADA 2	137.187	17,41	137.187	10,06	
	SUBCONJUNTO ZONA RESIDENCIAL			161.007	20,43	161.007	11,80		
SUBCONJUNT. DE EDIFICAC. ALOJATIVA			433.655	55,07	433.655	31,78			
EDIFICACIONES	EQUIPAMIENTOS	PUBLICOS	ZONA PARQUE	CLUB DE GOLF	6.092	0,77	6.092	0,44	
			SERVICIOS DE INTERES PUBLICO Y SOCIAL	DEPORTIVO	CLUB DE TENIS	17.570	2,22	17.570	1,29
					CLUB HIPICO	10.000	1,26	10.000	0,73
		SUBCONJUNTO P. DEPORTIVO		33.662	4,25	33.662	2,46		
		EQUIPAMIENTO COMERCIAL		15.752	2,00	15.752	1,15		
		EQUIPAMIENTO SOCIAL		15.752	2,00	15.752	1,15		
	SUBCONJUN. DE EDIFIC. EN EQUIPAMEN.			65.166	8,28	65.166	4,77		
ZONA INFRAESTRUCTURAS TECNICAS			Polibilizadores Punto limpio Depuradores Funicular Aljibe de agua potable	5.865	0,74	5.865	0,44		
TOTAL DEL CONJUN. DE USOS TERCARIOS			787.576	100,00					
TOTAL DEL CONJUNTO DEL PLAN PARCIAL DE ORDENACION			TOTALES		1.364.674	100,00			



4.3.- CUADRO DE SUPERFICIES DE APROVECHAMIENTO

Se adjuntan cuadros resúmenes de superficies y aprovechamientos, áreas libres, red viaria, índice de aprovechamiento parciales de cada una y el total.

		ZONAS LIBRES	SUPERFICIE TOTAL		EDIFICABILIDAD	
			PARCIAL M <sup>2</sup> S	SOBRE CONJUN- TO %	INDICE M <sup>2</sup> S	SUPERFICI CONSTRU IDA
		ZONA CAMPOS DE GOLF (privados)	577.098	42,30		
ZO NAS	PU	ZONA RED VIARIA Y APARCAMIENTOS	69.109	5,06		
	BEI	ESPACIOS	144.399	10,58	0,005	721*
	CO	LIBRES	22.590	1,65		
		AREAS AJARDINADAS PROTECCION				
		<b>SUBCONJUNTO ZONAS LIBRES PUBLICAS</b>	<b>233.421</b>	<b>17,09</b>		<b>721</b>
LIBR BRES	PRI	ZONA PROTECCION COSTERA	27.011	1,98		
	VA	VIVERO	19.647	1,44	0,005	100
	DAS	<b>SUBCONJUNTO ZONAS LIBRES PRIVADAS</b>	<b>46.658</b>	<b>3,42</b>		
		<b>SUBCONJUNTO ZONAS LIBRES</b>	<b>282.756</b>	<b>20,71</b>		

\* no lucrativo

		ZONAS EDIFICABLES	SUPERFICIE TOTAL		EDIFICABILIDAD	
			PARCIAL M <sup>2</sup> S	SOBRE CONJUN- TO %	INDICE M <sup>2</sup> S	SUPERFICI CONSTRU IDA %
RESI DEN CIAL	PRI	ZONA HOTELERA	96.827	7,10	0,781	75.620
		ZONA APARTAMENTOS TURISTICOS	175.821	12,88	0,609	107.247
	VA	ZONA	23.820	1,74	0,300	7.146
	DAS	RESIDENCIAL	137.187	10,06	0,400	54.875
		AI SLADA 1 AI SLADA 2				
		<b>SUBCONJUNTO ZONA RESIDENCIAL</b>	<b>161.007</b>	<b>11,80</b>		<b>62.021</b>
		<b>SUBCONJUN. DE EDIFICACION ALOJATIVA</b>	<b>433.655</b>	<b>31,78</b>		<b>244.888</b>



		ZONAS EDIFICABLES			SUPERFICIE TOTAL		EDIFICABILIDAD	
					PARCIAL M <sup>2</sup> S	SOBRE CONJUN- TO %	INDICE M <sup>2</sup> S	SUPERFICI CONSTRU IDA %
EQUI PA- MIEN TOS	PRI VA DAS	ZONA PARQUE CLUB DE GOLF	6.092	0,44	0,492	3.000		
		SERVICIOS DEPORTIVO CLUB DE TENIS	17.570	1,29	0,142	2.500		
		INTERES CLUB HIPICO	10.000	0,73	0,250	2.500		
	PUBI	SUBCONJUNTO P. DEPORTIVO	33.662	2,46		8.000		
		PUBLICO EQUIPAMIENTO COMERCIAL	15.752	1,15	0,381	6.000		
		Y SOCIAL EQUIPAMIENTO SOCIAL	15.752	1,15	0,730	11.500*		
	SUBCONJU. DE EDIFIC. EN EQUIPAMENT		65.166	4,77		25.500		
ZONA INFRAESTRUCTURAS TECNICAS		Potabilizadora Punto limpio Depuradora Funicular Aljibe de agua potable	5.865	0,44	0,050	300		
TOTAL DEL CONJUN. DE USOS TERCIARIOS								
TOTAL DEL CONJUNTO DEL PLAN PARCIAL DE ORDENACION		TOTALES	1.364.674	100,00	0,198	270.788		

\* no lucrativo

Por tanto, la edificabilidad media sobre el total de la finca es:

$$E_{dm} = \frac{270.788 \text{ m}^2t}{1.364.674 \text{ m}^2s} = 0,198 \text{ m}^2t / \text{m}^2s \text{ (incluido el no lucrativo)}$$

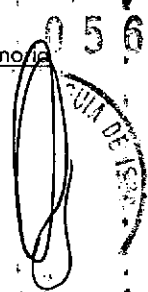
Ahora bien, considerando la edificabilidad lucrativa, correspondiente a la zona hotelera, zona apartamentos turísticos, zona residencial, equipamiento comercial, club de golf, club de tenis, club hípico, vivero y zona de protección costera, se obtiene:

$$\text{Edificabilidad lucrativa} = \frac{259.288 \text{ m}^2t}{1.364.674 \text{ m}^2s} = 0,19 \text{ m}^2t / \text{m}^2s$$

La edificabilidad lucrativa de 0,19 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s es igual que la permitida y por tanto se cumple esta condición.







4.4.- RESUMEN SINTETICO DE LA SOLUCION PROPUESTA

El área objeto de este plan se enmarca en un período de expansión del sector turístico. Es una propuesta de ordenación que asume y recoge todas las directrices del planeamiento superior en aspectos como red viaria general, tipología edificativa, trazado viario interior y dotaciones.

Al mismo tiempo se pretende, a través de este instrumento de planeamiento, definir la composición arquitectónica, la relación con el espacio público próximo, la calle, etc., de modo que se incida de una manera importante en la idea urbana de propuesta y su entorno inmediato, como una parte más de la comunidad en la que se inserta.

La trama propuesta queda definida, por una calle en el sentido este-oeste, orientada hacia el Norte, dejando la urbanización hacia el lado sur, buscando las mejores condiciones y protegiéndola de la acción del viento. Esta calle resuelve perfectamente la circulación rodada y peatonal y el acceso a cada parcela residencial y dotacional, a través de pequeñas vías transversales a modo de "peine".

También a lo largo de todo el perímetro sur, se desarrollan caminos peatonales que bordean toda la superficie del Campo de Golf, dando la posibilidad de bordearlo íntegramente.

Conecta con el exterior, por un lado, con la Tf-6237 (por el oeste), vía principal de acceso (sistema general), y enlazará (por el este) con la Tf-6233, tramo que ya estaba previsto en el Proyecto de Urbanización de Finca Abama.

En cuanto a las dotaciones de interés público y social, se han situado en la parte más oriental del Plan, dando respuestas a las demandas que se prevén en este tipo de actuaciones. En concreto el equipamiento deportivo se ha subdividido en club de tenis, club hípico y club de golf, cuya superficie duplica la establecida por la ley para dotaciones destinadas a usos turísticos.



RESERVA DE PROYECTO PLAN PARCIAL CLUB DE CAMO GUIA DE ISORA  
 SITUACION:  
 TERMINO MUNICIPAL: GUIA DE ISORA  
 SUPERFICIE TOTAL A URBANIZAR: 1.372.379 m<sup>2</sup> - Includo dominio público de carreteras = 7.705 m<sup>2</sup>

PROYECTOS TROPICAL HOTELS S.A.  
 DOMICILIO:  
 REPRESENTADOS POR:

ZONIFICACION	SUPERF. USOS TERCIARIOS		SUPERFICIE TOTAL		OCUPACION		EDIFICABILIDAD		APARCAMIENTO N	PLAZAS TURISTICAS			PARCELA MINIMA M <sup>2</sup> S	ALTURA MAXIMA N y MTS	
	PARCIAL M <sup>2</sup> S	SOBRE CONJUNTO %	PARCIAL M <sup>2</sup> S	SOBRE CONJUNTO %	INDICE %	OCUPADO M <sup>2</sup> S	INDICE M <sup>2</sup> T/M <sup>2</sup> S	SUPERFICIE CONSTRUIDA M <sup>2</sup> T		PLAZAS TURISTICAS	M <sup>2</sup> S PLAZA	SUP. CONST. PLAZA			
Z. CAMPO DE GOLF (PRIVADO)			577.098	42,30											
Z. RED VIARIA Y APARCAMIENTOS	69.109	8,77	69.109	5,06					486						
ESPACIOS LIBRES	AREAS AJARDINADAS	144.399	18,33	144.399	10,58			0,005	721 no laborales						
	PROTECCION	22.590	2,88	22.590	1,65										
SUBCONJUNTO ZONAS LIBRES PUBLICAS	236.098	29,98	233.421	17,29				721							
Z. PROTECCION COSTERA	27.011	3,42	27.011	1,98											
VIVERO	19.647	2,51	19.647	1,44			0,005	100							
SUBCONJUNTO ZONAS LIBRES PRIVADAS	46.658	5,93	46.658	3,42											
SUBCONJUNTO ZONAS LIBRES	282.756	35,91	282.756	20,71				100							
ZONA HOTELERA	96.827	12,30	96.827	7,10	40	38.731	0,781	75.620	425	1.700	56,95	44,48	96.827	4 PLANTAS, 13,8 m. y ATICO	
ZONA APARTAMENTOS TURISTICOS	175.821	22,34	175.821	12,88	45	79.119	0,609	107.247	675	2.700	65,11	39,72	SEGUN PLANOS	3 PLANTAS, 10,4 m	
ZONA RESIDENCIAL	AISLADA 1	23.820	3,02	23.820	1,74	30	7.146	0,30	7.146	25	100	238,20	71,46	500	2 PLANTAS, 7,2 m
	AISLADA 2	137.187	17,41	137.187	10,06	40	54.875	0,40	54.875	225	900	152,43	60,97	500	2 PLANTAS, 7,2 m
SUBCONJUNTO ZONA RESIDENCIAL	161.007	20,43	161.007	11,80				62.021	250	1.000	161,00	62,02			
SUBCONJUNTO DE EDIFICACION ALOJATIVA	433.655	55,07	433.655	31,78				244.888	1.350	5.400	80,30	45,34			
Z. SERVICIOS DE INTERES PUBLICO Y SOCIAL	CLUB DE GOLF	6.092	0,77	6.092	0,44	30	1.828	0,492	3.000					6.092	3 PLANTAS, 11 m
	PARQUE DEPORTIVO	CLUB DE TENIS	17.570	2,23	17.570	1,29	10	1.757	0,142	2.500	25			17.570	3 PLANTAS, 11 m
		CLUB HIPICO	10.000	1,27	10.000	0,73	20	2.000	0,250	2.500	25			10.000	1 PLANTA, 4 m
SUBCONJUNTO P. DEPORTIVO	33.662	4,27	33.662	2,46				8.000	50						
EQUIP. COMERCIAL	15.752	2,00	15.752	1,15	30	4.726	0,38	6.000	60				SEGUN PLANOS	2 PLANTAS, 8 m	
EQUIPAMIENTO SOCIAL	15.752	2,00	15.752	1,15	50	7.876	0,73	11.500 no laborales	115				15.752	3 PLANTAS, 11 m	
SUBCONJUNTO DE EDIFICACIONEN EQUIPAMIENTOS	65.166	8,28	65.166	4,77				25.500	225						
Z. INFRAESTRUCTURAS TECNICAS	POTABILIZADORA PUNTO LIMPIO DEPURADORA FUNGICULAR ALJIBE DE AGUA POTABLE	5.865	0,74	5.865	0,44			0,05	300	14					
TOTAL DEL CONJUNTO DE USOS TERCIARIOS		787.576	100,00												
TOTAL DEL CONJUNTO DEL PLAN PARCIAL ORDENACION	TOTALES			1.384.674	100,00			0,19	259.288 no laborales	2.075	5.400				

ZONAS LIBRES PUBLICO  
 PRIVADAS  
 E. RESIDENCIAL PRIVADAS  
 ZONAS EDIFICABLES  
 E. EQUIPAMIENTOS PRIVADOS  
 PUBLICOS





Aprobado definitivamente por la  
 CUMAC mediante acuerdo de  
 29 ABR. 1999



**LEYENDA**

- SUELO URBANO (U.A. ABAJAMA)
- E. DEPORTIVO
- EQUIP. COMERCIAL
- EQUIP. SOCIAL
- RESIDENCIAL
- APARTAMENTOS TURISTICOS
- HOTELERA
- CAMPO DE GOLF
- ESPACIOS LIBRES
- ZONA DE PROTECCION COSTERA
- MANTENIMIENTO CAMPO DE GOLF (VVVEROS)
- INFRAESTRUCTURAS TECNICAS
- 1 POTABILIZADORA
- 2 PUNTO LIMPIO
- 3 DEPURADORA
- 4 FUNCULAR
- 5 ALIBRE DE AGUA POTABLE
- VIALES
- RED VARIA - PARKING
- USO RESTRINGIDO (ACCESO A LA PLAYA)
- SENDERO PEATONAL
- DOMINIO PUBLICO MARITIMO-TERRRESTRE
- AMBITO DEL SECTOR

- CLUB DE GOLF
- CLUB DE TENIS
- CLUB HIPICO
- RESIDENCIAL AISLADA 1
- RESIDENCIAL AISLADA 2
- APARTAMENTOS TURISTICOS
- HOTELERA
- CAMPO DE GOLF
- AREAS AJARINADAS
- PROTECCION
- ZONA DE PROTECCION COSTERA
- MANTENIMIENTO CAMPO DE GOLF (VVVEROS)
- INFRAESTRUCTURAS TECNICAS
- 1 POTABILIZADORA
- 2 PUNTO LIMPIO
- 3 DEPURADORA
- 4 FUNCULAR
- 5 ALIBRE DE AGUA POTABLE
- VIALES
- RED VARIA - PARKING
- USO RESTRINGIDO (ACCESO A LA PLAYA)
- SENDERO PEATONAL
- DOMINIO PUBLICO MARITIMO-TERRRESTRE
- AMBITO DEL SECTOR

**CUMPLIMIENTO LEY DE COSTAS**  
 LOS USOS EN SERVIDUMBRE DE PROTECCION ESTAN A LO  
 DESCRITO EN EL ART. 24 Y 25 DE LA LEY DE COSTAS.  
 SERVIDUMBRE DE PASO ART. 27 L.C.  
 ZONA DE INFLUENCIA ART. 30 L.C.  
 INSTALACIONES DE TRATAMIENTO DE AGUAS RESIDUALES ART. 44-6  
 INSTALACIONES Y CONSTRUCCIONES EXISTENTES EN DOMINIO  
 EN LA DISPOSICION TRANSITORIA CUARTA L.C.  
 LOS USOS O ACTUALIZACIONES QUE SE PROVEERAN EN ZONA  
 DE DOMINIO PUBLICO PRECISARAN PREVIO OTORGAMIENTO DE  
 LA AUTORIZACION O CONCESION PREVISTA EN LA L.C.

**MELVIN VILLARROEL ROLDAN**  
arquitecto

PROYECTO : PLAN PARCIAL  
 UBICACION : GUAYMAS - TENEPIRE - ESPAZA  
 PLANO : ZONIFICACION  
 PROMOTOR : TROPICAL HOTELS, S.A.  
 ARQUITECTO: MELVIN VILLARROEL ROLDAN

ESCALA: 1/4000  
 FECHA: 1999  
 REVISION:

El equipamiento comercial se ha localizado en la cercanía del acceso de la TF-6233, y el equipamiento social, de cesión, se localiza colindando con el viario principal y subdividida en cuatro parcelas.

#### 4.5.- ZONIFICACION

Con las previsiones de planeamiento de rango superior y la legislación vigente sobre urbanismo, art. 12 del reglamento de planeamiento, referente a los sistemas libres de dominio público, servicios de interés público y social.

- A) RED VIARIA, APARCAMIENTOS Y ENLACES
- B) ESPACIOS LIBRES
- C) PROTECCION ZONA COSTERA
- D) VIVERO
- E) CAMPO DE GOLF
- F) INFRAESTRUCTURAS TECNICAS
  - MANTENIMIENTO GOLF
  - DEPURADORA
  - PUNTO LIMPIO
  - POTABILIZADORA
  - FUNICULAR
- G) ZONA HOTELERA
- H) ZONA APARTAMENTOS TURISTICOS
- I) ZONA RESIDENCIAL
- J) EQUIPAMIENTO DEPORTIVO
- K) EQUIPAMIENTO COMERCIAL
- L) EQUIPAMIENTO SOCIAL



A) RED VIARIA, APARCAMIENTOS Y ENLACES

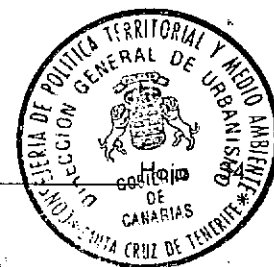
Se propone un sistema viario que conecte toda la intervención, aprovechando en parte el sistema viario del Plan Parcial Finca Abama y enlazando con los sistemas generales de carreteras existentes, TF-6237 carretera insular de Armeñime a Puerto Santiago y la TF-6233 Vera de Erques.

En enlace con la carretera TF-6237 consiste en una glorieta a distinto nivel con dos puentes y la conexión con la carretera TF-6233 es mediante una rotonda que facilita el acceso y circulación de los vehículos.

La red viaria consta de diferentes tipos, dependiendo de su función. Como norma general todas las aceras varían de 2 a 4 m. La superficie total de la red es de 69.109 m<sup>2</sup>. La idea es integrar lo máximo posible el sistema viario, rodeándolo de zonas verdes en su borde. Este sistema contendrá las instalaciones de servicio de agua, saneamiento, electricidad, señalización, etc.

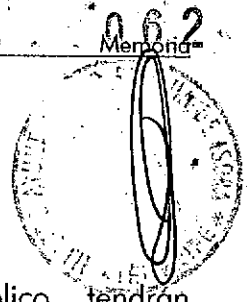
Cada zona de usos alójativos, sean hoteleros, apartamentos turísticos o residenciales, resolverán en su interior, las necesidades de aparcamiento a razón de al menos un estacionamiento por cada 4 plazas de alojamiento, haciendo un total de 1.350 plazas. Respecto a los equipamientos serán de al menos una plaza de aparcamiento por cada 100 m<sup>2</sup> construidos, siguiendo la Normativa del Reglamento de Planeamiento, art.-12, es decir 225. De igual forma en la red viaria se destinan una cantidad de 486 plazas destinadas a dar servicio a la zona hotelera, Club de Golf y demás edificaciones repartidas a lo largo de la red. El total de plazas de aparcamiento serán de 2.075 al finalizar la urbanización.

Las dimensiones mínimas de la plaza son de 2,20 x 4,50 m. y las destinadas a minusválidos serán de 3,30 m. x 4,50 m. , destinando un 2% para las plazas de minusválidos.



057





B) ESPACIOS LIBRES

Dentro del sistema, los espacios libres de dominio y uso público, tendrán una gran importancia dentro de la propuesta, superando el 12 % de la superficie total del sector.

Dentro de esta zona, se distingue una superficie de protección destinada a conservar por su belleza natural, que supone un 1,65 %.

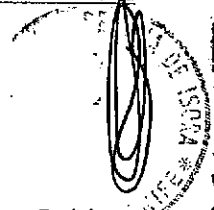
El verde tendrá un papel predominante en la articulación de los espacios, con la idea de uniformar toda la propuesta bajo un concepto del vegetal como arquitectura, que se puede moldear y adaptar en función de las distintas particularidades de la propuesta, creando siempre un colchón entre el sistema viario y la edificación.

En el proyecto de urbanización se estudia el tratamiento de las zonas verdes principales, que serán ejecutadas con el mismo. Del mismo modo desde el inicio de la primera fase ya se comienza a tratar, incluyendo desde un primer momento la instalación de viveros.

Este sendero será de sección variable en función del terreno teniendo un margen entre 2 y 4 m. de ancho, la intención es que se vaya adaptando sin la necesidad de tener que hacer un excesivo movimiento de tierra. De igual forma irá adaptado para permitir el paso de carriles bici.

En la franja costera existen ya una serie de senderos, que se adaptarán a la propuesta, con su mejora, y darán una mayor accesibilidad a la costa.





C) PROTECCION ZONA COSTERA

En todos los planos se indican las líneas que delimitan el Dominio Público Marítimo Terrestre, la línea de servidumbre de protección y la ribera del mar. Dichas delimitaciones son fiel reflejo del plano aportado por la Demarcación de Costas en Tenerife.

Aunque en la zona de servidumbre de protección, hay una parte de suelo que está calificada como hotelera, los usos estarán a lo que disponen los artículos 24 y 25 de la Ley de Costas.

Al no haber edificaciones existentes, excepto una caseta a demoler en la playa de Abama, tanto en el dominio público como la zona sobre la que recae la servidumbre de protección no es de aplicación lo que establece la Disposición Transitoria Cuarta de la Ley de Costas.

La servidumbre de tránsito cumplirá con lo dispuesto en el artículo 27 de la Ley de Costas.

La servidumbre de acceso al mar se ajustará a lo que dispone el artículo 28 de la Ley de Costas.

Se cumplirá con lo dispuesto en el artículo 30 de la Ley de Costas en relación con la zona de influencia.

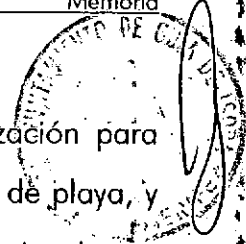
El Plan Parcial cumplirá lo que dispone el artículo 44.6 de la Ley de Costas en relación con las instalaciones de tratamiento de aguas residuales y de los colectores paralelos a la costa.

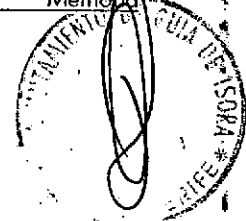
También se contempla la construcción de un elevador en superficie (funicular), de uso privado, para acceder a la playa, conectando el sistema viario con la zona de playa, proyecto objeto de autorización al igual que cualquier actuación en la zona de servidumbre de protección.





En esta zona se presentará un proyecto de concesión y autorización para adecuación de la playa, un embarcadero y la construcción de un club de playa, y estarán sujetos a concesión o autorización por parte de Costas. Tales actuaciones, requerirán la pertinente concesión y/o autorización mediante proyecto básico según lo dispuesto en el capítulo II de la Ley de Costas y su reglamento, debiendo el Ayuntamiento emitir previamente informe favorable.



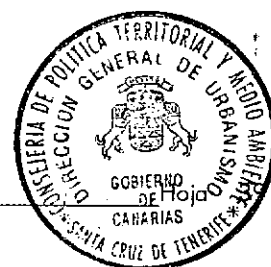
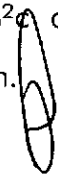


D) VIVERO

Se encuentra situado sobre la TF-6237, ocupando una superficie de 19.647 m<sup>2</sup>, en esta parte se plantarán todas las especies que posteriormente serán trasladadas al interior del complejo.

Formará una unidad de gran importancia paisajística, al lindar con el campo de golf, también está rodeada perimetralmente por un sendero peatonal.

Se prevé una edificabilidad del 0,005 %, equivalente a 100 m<sup>2</sup> destinados a usos relacionados con el mantenimiento y cuidado de la vegetación.





E) CAMPO DE GOLF

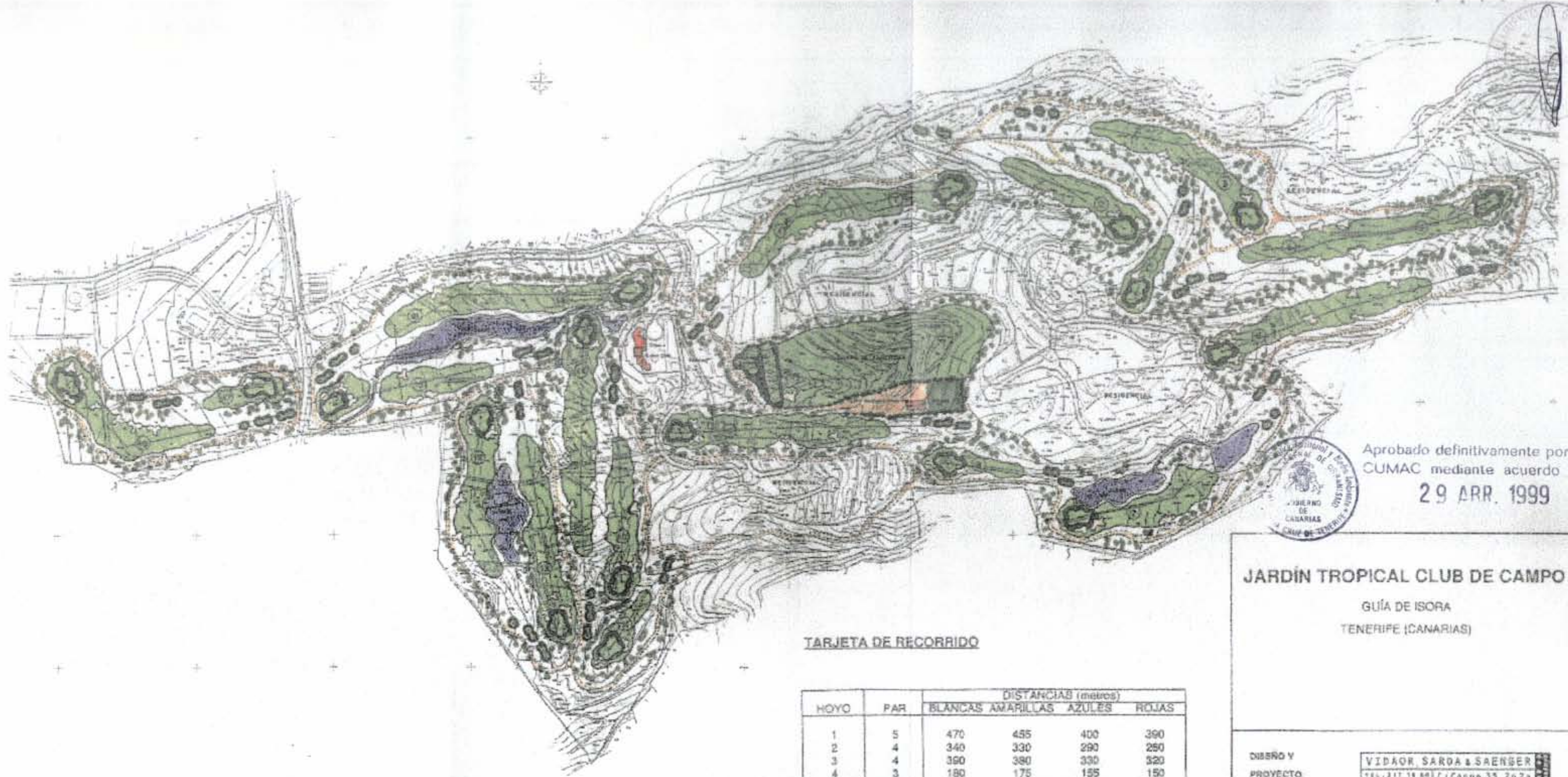
La planificación del campo de golf juega un papel predominante en este plan, basándose en la ley del turismo, Ley 7/1995, donde se promueve la promoción del sector turístico y regula los programas de fomento para mejorar la oferta turística (art. 5-2).

La superficie total del Campo de Golf equivale a (577.098 m<sup>2</sup>), ocupando gran parte de la superficie total del Plan. En esta zona solo se admiten pequeñas edificaciones de servicio para el uso y mantenimiento del campo de golf, desmontables y de materiales ligeros.

El proyecto de ejecución incorporará un Estudio Detallado de Impacto Ecológico, según artículo 12 de la Ley 11/1990, de 13 de Julio, de Prevención del Impacto Ecológico.

Para el riego del campo se recurrirá a la depuración de aguas residuales, este agua servirá tanto para el campo de golf como las de zonas verdes, de acuerdo a la Ley 12/1990 de 26 de Julio de Aguas de Canarias Reglamento de Dominio Público Hidráulico 849/86, que desarrolló la Ley de Aguas 29/85, se contempla de forma expresa la reutilización de las aguas y en particular de acuerdo con su Título III, Cap. III, por lo que todas las captaciones de aguas recuperadas, serán dedicadas al mantenimiento de riegos tanto de las zonas hoteleras, residencial y apartamentos turísticos y campo de golf, teniendo en consideración la reducida pluviosidad de la zona. De igual modo se preverá una red de pluviales, según el apartado 3.4.5 de la modificación de la Normas Subsidiarias.





Aprobado definitivamente por la  
 CUMAC mediante acuerdo de  
**29 ABR. 1999**



**TARJETA DE RECORRIDO**

HOYO	PAR	DISTANCIAS (metros)			
		BLANCAS	AMARILLAS	AZULES	ROJAS
1	5	470	455	400	390
2	4	340	330	290	250
3	4	390	380	330	320
4	3	180	175	155	150
5	5	500	485	425	410
6	4	420	405	355	345
7	4	385	375	325	315
8	3	195	190	165	160
9	4	410	400	350	340
<b>TOTAL</b>					
<b>IDA</b>	<b>36</b>	<b>3.290</b>	<b>3.195</b>	<b>2.795</b>	<b>2.710</b>
10	4	320	310	270	260
11	3	160	155	135	130
12	4	390	380	330	320
13	4	360	350	305	295
14	5	475	460	405	395
15	4	325	315	275	265
16	4	370	360	315	305
17	3	205	200	175	170
18	5	495	480	420	405
<b>TOTAL</b>					
<b>VUELTA</b>	<b>36</b>	<b>3.100</b>	<b>3.010</b>	<b>2.630</b>	<b>2.545</b>
<b>TOTAL</b>					
<b>18 HOYOS</b>	<b>72</b>	<b>6.390</b>	<b>6.205</b>	<b>5.425</b>	<b>5.255</b>
<b>S.S.S.</b>		<b>73</b>	<b>72</b>	<b>73</b>	<b>72</b>

**JARDÍN TROPICAL CLUB DE CAMPO**  
 GUÍA DE ISORA  
 TENERIFE (CANARIAS)

DISEÑO Y PROYECTO: **VIDAOR SARDA & SAENSER**  
 TEL: 211 16 60 C/ Casco 35 2a 2a  
 TEL: 211 22 12 DB010 Barcelona  
 PROYECTO DE: **JOSE M<sup>o</sup> CAÑIZARES**  
 ENCAJE Y ESTUDIO DE VIABILIDAD  
 DE UN CAMPO DE GOLF DE 18 HOYOS  
 Y CAMPO DE PRÁCTICAS

LEYENDA:

PLANO Nº: **PLANTA GENERAL ALTERNATIVA 2** HOJA Nº

ESCALA: FECHA: ABRIL 1997



Aprobado definitivamente por la  
 CUMAC mediante acuerdo de  
 29 ABR. 1999



**JARDÍN TROPICAL CLUB DE CAMPO**

GUÍA DE ISORA  
 TENERIFE (CANARIAS)

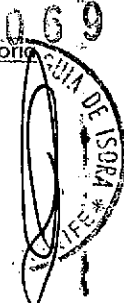
**TARJETA DE RECORRIDO**

HOYO	PAR	DISTANCIAS (metros)			
		BLANCAS	AMARILLAS	AZULES	ROJAS
1	5	470	455	400	390
2	3	210	205	180	175
3	4	360	350	305	295
4	5	485	470	410	400
5	5	475	460	405	395
6	4	395	385	335	325
7	4	400	390	340	330
8	3	170	165	145	140
9	4	365	355	310	300
TOTAL IDA	37	3.330	3.235	2.630	2.750
10	4	410	400	350	340
11	4	390	380	330	320
12	4	350	340	300	290
13	4	370	360	315	305
14	3	150	145	130	125
15	4	325	315	275	270
16	4	370	360	315	305
17	3	185	180	155	150
18	5	495	480	420	410
TOTAL VUELTA	35	3.045	2.960	2.590	2.515
TOTAL HOYOS	72	6.375	6.195	5.420	5.265
S.S.S.		73	72	73	72

DISEÑO Y PROYECTO: **VIDAOR SARDA & SAENGER**  
 PROYECTO DE: **JOSE M° CAÑIZARES**  
 ENCAJE Y ESTUDIO DE VIABILIDAD  
 DE UN CAMPO DE GOLF DE 18 HOYOS  
 Y CAMPO DE PRÁCTICAS

LEYENDA:

PLANO Nº: **PLANTA GENERAL ALTERNATIVA 3** HOJA Nº:  
 ESCALA: FECHA: ABRIL 1997



F) INFRAESTRUCTURAS TECNICAS

- DEPURADORA

Se prevé la instalación de unas infraestructuras de apoyo al complejo, con una superficie de 1.675 m<sup>2</sup>.

La depuradora tendrá como función, la depuración de aguas residuales del complejo hotelero, para su reutilización de acuerdo con el Reglamento de Dominio Público Hidráulico 849/86 que desarrolla la Ley de Aguas 29/85. Estas aguas serán dedicadas al riego tanto de zonas hoteleras, apartamentos turísticos, residenciales y campo de golf.

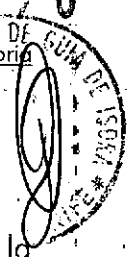
La depuradora se encuentra situada en la zona sur, próximo del sistema general Tf-6237, esta depuradora tendrá un acceso en previsión de servicios. Esta vía coincide con la del sendero que bordea la propuesta, teniendo un ancho de 2,5 a 3 mts.

Para la recuperación del agua residual se proyecta el bombeo de agua residual desde un pozo colector general, a la estación depuradora a la cota +120, donde se depurará y enviará a un primer estanque a cota +115 y a otro a cota +235, elevado por bombeo. Dichos estanques, formarán parte de la propuesta del campo de golf, integrándose dentro del recorrido del campo y su entorno paisajístico.



- PUNTO LIMPIO

El punto limpio, estará instalado en la parte inferior del complejo cerca del enlace a la Tf-6237, ocupando una superficie de 1.754 m<sup>2</sup>. La idea es la recogida interior de todas las basuras, para trasladarlas a un llamado punto limpio, donde acceden los camiones de recogida municipales, evitando así la circulación de estos camiones por el interior.



- POTABILIZADORA

Se encuentra en la zona de protección costera, en el borde de la propiedad en contacto con el barranco de Chabugo. Dispone de una superficie de 1.236 m<sup>2</sup>.

Su acceso será por el actual sendero que va a la playa; contemplado en el sistema viario.

- FUNICULAR

Unirá en la zona de protección costera, la cota superior con el ámbito de la playa. Será de propiedad privada y servirá para comunicar más rápida y cómodamente la zona hotelera en su cota inferior (+ 50 mts.) hasta la playa, fuera de la zona de dominio público.

- ALJIBE DE AGUA POTABLE

Situada en la parte alta del sector, construido para la regulación y almacenamiento de agua potable para el suelo clasificado urbano (ahora recalificado y urbanizable) Plan Parcial Abama.

Con una capacidad de 2.500 m<sup>3</sup>, ocupa una superficie incluidos los accesos de 850 m<sup>2</sup>.





G) ZONA HOTELERA

Es el principal motivo de esta actuación, se propone la creación de un hotel de cinco estrellas que sirva como generador de la propuesta.

El alojamiento turístico se adecuará a las modalidades previstas en el artículo 32 de la Ley 7/1995 de 6 de abril, de Ordenación del Turismo de Canarias. El número de plazas es de 1.700 con un estándar de 56,95 m<sup>2</sup> de suelo por plaza alojativa (sin incluir los hoyos 16 y 17 del campo de golf que se encuentran en el ámbito litoral del sector). La parcela hotelera es de noventa y seis mil ochocientos veinte y siete (96.827) metros, cumpliendo los estándares relativos a espacios libres por cama (Ley 7/1995, de Ordenación del Turismo de Canarias, Art. 35).

La edificabilidad máxima total será de 0,781 m<sup>2</sup> construidos por m<sup>2</sup> de suelo.





H) ZONA APARTAMENTOS-TURISTICOS

Esta zona se complementa la actuación hotelera. El número de plazas es de 2.700 con uso de apartamentos turísticos, en categoría mínima de 4 llaves distribuidos a lo largo del de campo de golf.

El alojamiento turístico se adecuará a lo previsto en el artículo 32 de la ley 7/1.995 de 6 de abril, de Ordenación del Turismo de Canarias.

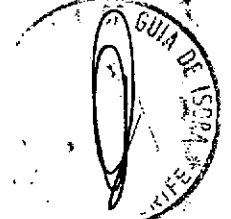
La totalidad de esta zona es de 175.821 m<sup>2</sup>, lo que supone el 12.88 % del total. Cumple la exigencia del art. 35 de la ley 7/1.995, de Ordenación del Turismo de Canarias, referente a los estándares mínimos de metros cuadrados de solar por plaza.

El número de camas total de esta zona es de 2.700 camas subdivididas en tres parcelas, A, B y C, independientes y con los siguientes estándares:

- A = 41.389 m<sup>2</sup>s - (700 plazas) : 59,10 m<sup>2</sup>s/plaza
- B = 68.053 m<sup>2</sup>s - (1.000 plazas) : 68,05 m<sup>2</sup>s/plaza
- C = 66.379 m<sup>2</sup>s - (1.000 plazas) : 66,37 m<sup>2</sup>s/plaza

La edificabilidad global máxima se fija en 0,609 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s, con una ocupación máxima del conjunto de los elementos construidos sobre rasante del 45 % de la superficie de la parcela.





I) ZONA RESIDENCIAL

En la zona alta del sector se implanta la zona residencial, formada por viviendas unifamiliares. Para ello se destinan 161.007 m<sup>2</sup>, siendo el 11,80 del total.

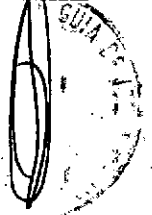
Dentro de esta zona se distinguen dos tipos edificatorios en función de la edificabilidad.

El primer tipo, Aislada 1, con 0,3 m<sup>2</sup> t/m<sup>2</sup> s se sitúa en una zona intermedia del sector entre el viario y el campo de golf con una superficie de 23.820 m<sup>2</sup>.

El segundo tipo, Aislada 2, con 0,4 m<sup>2</sup> t/m<sup>2</sup> s se sitúa en la parte superior del campo de golf con 137.187 m<sup>2</sup>.

El uso será exclusivamente de viviendas de carácter unifamiliar, en tipología de Ciudad Jardín y con una superficie mínima de 500 m<sup>2</sup> de suelo, admitiéndose la agrupación de viviendas siempre que se respeten los anteriores parámetros y se desarrollen en proyectos únicos de conjunto, que serán desarrollados, para su ordenación pormenorizada de los volúmenes y estudio de viario interior, mediante Estudios de Detalle.





J) EQUIPAMIENTO DEPORTIVO

Dentro de las dotaciones de interés público y social, corresponde un 2% sobre el suelo destinado a usos terciarios a equipamientos deportivos. Este equipamiento incluye las instalaciones del club de golf, club de tenis y club hípico.

En el cómputo realizado esta superficie total se eleva a 33.662 m<sup>2</sup> significado ello el 4,27 % de la superficie destinada a usos terciarios superando el mínimo establecido en el artículo 12 del Reglamento de Planeamiento.

- CLUB DE GOLF

Se plantea como una zona edificable de dominio privado y uso público. Se encuentra situada en la mitad del campo de golf, será punto de partida de los hoyos 1 y 10 y a su vez de llegada de los hoyos 9 y 18 que confluyen en la Casa Club.

La parcela es de 6.092 m<sup>2</sup>, con una superficie construible de 3.000 m<sup>2</sup> t y con una edificabilidad de 0,492 m<sup>2</sup> t/m<sup>2</sup> s.

Aparte del parking asignado al Club, se prevé destinar una superficie aproximada de 2000 m<sup>2</sup>, a ambos lados del edificio para la celebración de campeonatos.

- CLUB DE TENIS

Este equipamiento se encuentra situado en la parte superior del Campo de Golf, e incluirá canchas de tenis (en un mínimo de seis), squash y paddle tenis.

El dominio será privado y su uso público, con una superficie de 17.570 m<sup>2</sup> y una edificabilidad de 0,142 m<sup>2</sup> t/m<sup>2</sup> s.



- CLUB HÍPICO

Será también de uso privado y dominio público, y se encuentra localizado en la parte superior junto a los servicios de interés público y social. Con una superficie de 10.000 m<sup>2</sup>s, y con una edificabilidad del 0,25 m<sup>2</sup> c/m<sup>2</sup> s.



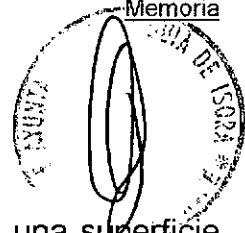
K) EQUIPAMIENTO COMERCIAL

Esta parcela de uso público y dominio privado considerada como equipamiento de interés público y social, situada en la parte alta de la urbanización cerca del acceso por la TF-6233, corresponde al 2% de la superficie total del sector, restando la superficie destinada a usos terciarios, significando un total de 15.752 m<sup>2</sup>s, con una edificabilidad del 0,381 m<sup>2</sup>c/m<sup>2</sup>s. Se subdivide en cuatro (4) parcelas ligadas al viario de acceso TF-6233 y los equipamientos de interés público y social, siendo éstas las siguientes:

- 1 - 1.969 m<sup>2</sup>s
- 2 - 1.251 m<sup>2</sup>s
- 3 - 2.228 m<sup>2</sup>s
- 4 - 10.304 m<sup>2</sup>s

La altura máxima de la edificación será de 2 plantas, con una ocupación máxima del conjunto de los elementos sobre rasantes de un treinta por ciento (30%) de la superficie neta de la parcela.





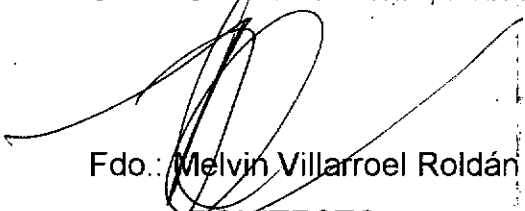
**L) EQUIPAMIENTO SOCIAL**

La zona de equipamiento social de cesión gratuita tiene una superficie de 15.752 m<sup>2</sup> equivalente al 2% de la superficie destinada a usos terciarios. Su edificabilidad es de 0,73 m<sup>2</sup> t/m<sup>2</sup> s.

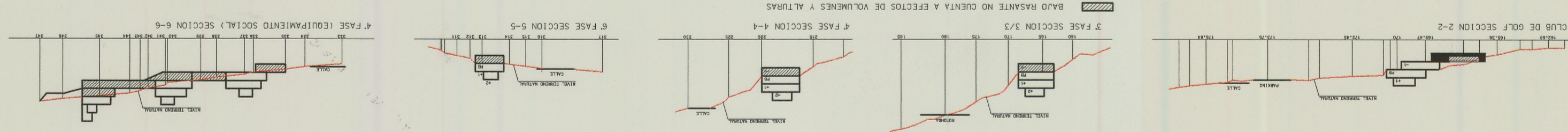
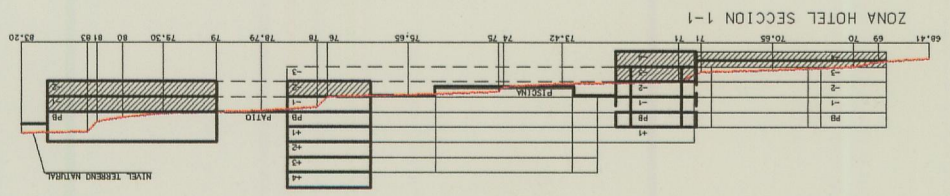
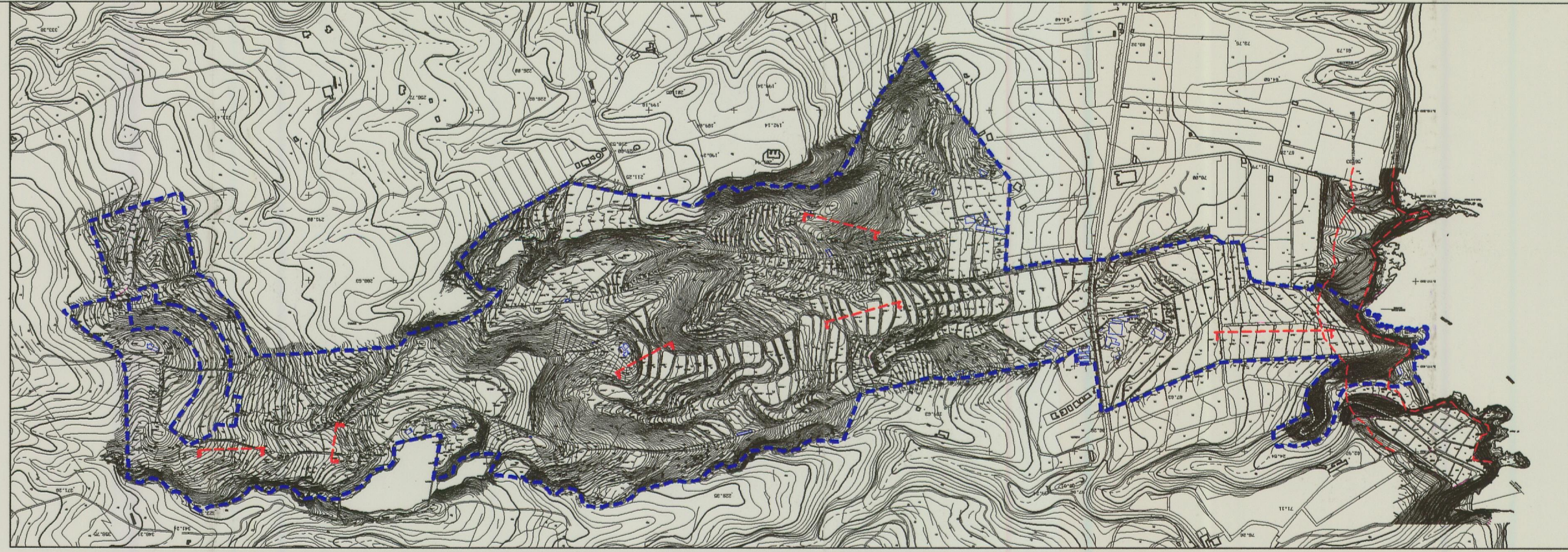
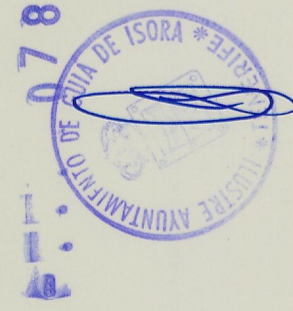
Se sitúa en la parte más oriental de la propuesta, también integrada, como antes se expuso en la zona de equipamiento comunitario.

La altura máxima de la edificación será de 3 plantas, con una ocupación máxima del conjunto de los elementos construidos del cincuenta por ciento (50%) de la superficie neta de la parcela.

Santa Cruz de Tenerife, Febrero de 1999

  
Fdo.: Melvin Villarroel Roldán  
ARQUITECTO  
Colg. N.º 616





BAJO RASANTE NO CUENTA A EFECTOS DE VOLUMENES Y ALTURAS

Aprobado definitivamente por la  
**CUMAC** mediante acuerdo de  
**29 ABR. 1999**



**MELVIN VILLARROEL ROLDAN**  
 arquitecto  
 PROYECTO : PLAN PARCIAL "CLUB DE CAMPO  
 GUIA DE ISORA"  
 UBICACION : GUIA DE ISORA - TENERIFE - ESPAÑA  
 PLANO : ORDENANZAS 2  
 PROMOTOR : TROPICAL HOTELES, S.A. 1/4 B-1  
 ARCHITECTO: MELVIN VILLARROEL ROLDAN 1/4 B-1

BOJARDI  
 ESCALA: 1/1500  
 FECHA:  
 REVISION: