

ANEJOS
A LA MEMORIA

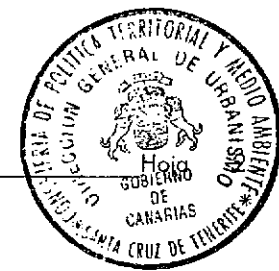
ANEJOS
INDICE

Página

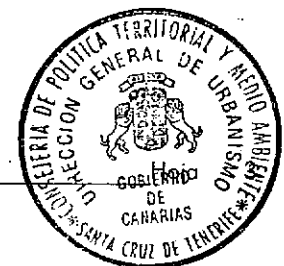
1.- PLANEAMIENTO GENERAL	5
2.- TEXTO DE LOS ACUERDOS DE LA CUMAC Y DEL AYUNTAMIENTO DE GUIA DE ISORA	6
3.- PLANEAMIENTO ANTERIOR (PLAN PARCIAL FINCA ABAMA) Y RENUNCIA A LOS DERECHOS URBANISTICOS ORIGINARIOS CONSECUENCIA DEL MISMO	7
4.- JUSTIFICACION A LA NECESIDAD O CONVENIENCIA DE LA URBANIZACION	9
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	

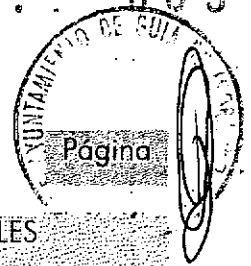


7.5.- GARANTIA DEL EXACTO CUMPLIMIENTO DE LOS COMPROMISOS CONTRAIDOS EN EL PARRAFO ANTERIOR	21
7.6.- CUMPLIMIENTO DE LAS DETERMINACIONES DERIVADAS DE LOS OBJETIVOS AMBIENTALES DEL CONTENIDO AMBIENTAL	21
8.- MEDIOS ECONOMICOS	23
9.- CESIONES OBLIGATORIAS Y APROVECHAMIENTO MEDIO	26
10.- PREDIMENSIONAMIENTO 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
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



1.- PLANEAMIENTO GENERAL

Ahora mismo, la Modificación de las NN.SS. se encuentra con la Aprobación definitiva en los términos que resultan del acuerdo plenario adoptado por el Ayuntamiento de Guía de Isora en sesión celebrada el 9 de Diciembre de 1998, debiendo la Corporación Municipal proceder a la aprobación de un Texto Refundido en el que queden reflejadas las nuevas determinaciones resultantes del reseñado acuerdo plenario que será elevado a la titular de la Consejería de Política Territorial y Medio Ambiente para su toma en conocimiento.

Como consecuencia de la modificación introducidas en el documento urbanístico de referencia, el Plan Parcial, deberá de cumplir las nuevas determinaciones de planeamiento superior y ser elevado a esta Comisión para su aprobación definitiva.

Cuando se apruebe definitivamente, el ámbito del Plan Parcial estará clasificado como suelo urbanizable con destino turístico. Según el planeamiento, el plan parcial que se analiza cumple las condiciones básicas: ordena una superficie de 1.364.674 m² s con 5.400 camas turísticas, 259.288 m² t lucrativos (0,19 m² t/m² s), 166.989 m² s (12,23 %) de espacios libres de dominio y uso público, y 47.286 m² s (6 %) de servicios de interés público y social de la superficie destinados a usos terciarios. Los espacios no edificados (incluyendo viario) los centros de servicio de las infraestructuras, Campo de Golf, y la zona de protección del litoral alcanzan 63,01 % de la superficie total y los equipamientos públicos y privados el 4,77 %. Las parcelas alojativas suman 433.655 m²s, el 31.78 % de la superficie total.

El número de plazas por Ha es de 39,57 (global) y la superficie construida por plaza es de 80,30 m²c/plaza.



Se adjunta a continuación el acuerdo de la CUMAC en sesión celebrada el 16 de Diciembre de 1998 y el Acuerdo Plenario del Ayuntamiento de Guía de Isora del 9 de Diciembre.

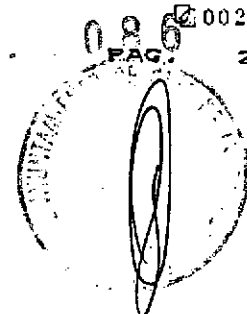
2.- TEXTO DE LOS ACUERDOS DE LA CUMAC Y DEL AYUNTAMIENTO DE GUIA DE ISORA

Las determinaciones derivadas de los mencionados acuerdos se recogen en el documento de Modificación Puntual de los NNSS de Guía de Isora/Jardín Tropical. Club de Campo (Texto Refundido).





Gobierno de Canarias
Consejería de Política Territorial
y Medio Ambiente
Dirección General de Urbanismo



Gobierno de Canarias
Consejería de Política Territorial
y Medio Ambiente
Santa Cruz de Tenerife
FICHA...
Registro General
Salida

03/07/JLM/er

ILMO. SR. PRESIDENTE DEL CABILDO
INSULAR DE TENERIFE

La Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente de Canarias en sesión celebrada el 16 de diciembre de 1998 adoptó entre otros, el siguiente acuerdo:

"Visto el expediente relativo a la modificación de las Normas Subsidiarias del Planeamiento del municipio de Guía de Isora cuyo objeto es la reclasificación de terrenos de suelo urbano y rústico de la zona de Abama a suelo urbanizable conformado el nuevo sector "Jardín Tropical Chb de Campo", la Comisión acuerda su aprobación definitiva en los términos que resultan del acuerdo plenario adoptado por el Ayuntamiento de la indicada localidad en sesión celebrada el 9 de diciembre de 1.998, debiendo la Corporación municipal a proceder a la aprobación de un texto refundido en el que queden reflejadas las nuevas determinaciones resultantes del reseñado acuerdo plenario que será elevado a la titular de la Consejería de Política Territorial y Medio Ambiente para su toma de conocimiento.

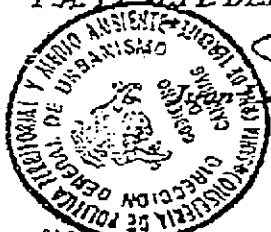
Como consecuencia de las modificaciones introducidas en el documento urbanístico de referencia, el Plan Parcial habrá de cumplir las nuevas determinaciones de planeamiento superior y ser elevado a esta Comisión para su aprobación definitiva."

Contra el presente acuerdo que se notifica a reserva de la aprobación del acta de la sesión, cabe recurso Contencioso-administrativo ante la correspondiente Sala de lo Contencioso del Tribunal Superior de Justicia de Canarias, a interponer en el plazo de dos meses desde el día siguiente al de su notificación y sin perjuicio de cualquier otro que pudiera interponerse.

Santa Cruz de Tenerife, a 18 de diciembre de 1.998

EL SECRETARIO DE LA C.U.M.A.C

P.A. EL JEFE DEL SERVICIO JURÍDICO DE URBANISMO



Juan Luis Medina y Fernández Aceituno



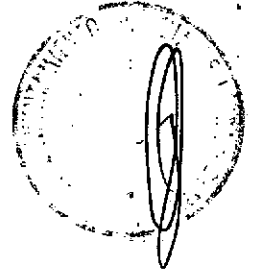
Reunión General Financ. nº 1-98
Teléfono 47 62 00 - Fax 47 72 60
35007 Santa Cruz de Tenerife

Oficina Técnica Municipal nº 3-98
Teléfono 45.46.00 - Fax 45.46.01
35007 Las Palmas de Gran Canaria



ILUSTRE AYUNTAMIENTO DE GUIA DE ISORA

SECRETARIA GENERAL



DOÑA MARIA ISABEL SANTOS GARCIA, SECRETARIA DEL ILUSTRE AYUNTAMIENTO DE GUIA DE ISORA, PROVINCIA DE SANTA CRUZ DE TENERIFE.

CERTIFICA Que el Pleno de este Ayuntamiento, en sesión celebrada con carácter extraordinaria y urgente, el día nueve de Diciembre de mil novecientos noventa y ocho, entre otros, acuerdos adoptó, el siguiente:

Segundo.- Acuerdo que proceda sobre **Modificación Puntual de las NN.SS. Reclasificación de terrenos de suelo urbano y rústico a apto para urbanizar. Ordenación del nuevo sector "Jardín Tropical Club de Campo"**.

Dada cuenta del expediente iniciado en su oportunidad de "Modificación Puntual de las NN.SS. Reclasificación de terrenos de suelo urbano y rústico a apto para urbanizar. Ordenación del nuevo sector "Jardín Tropical Club de Campo", así como del expediente paralelo condicionado a dicha modificación del "Plan Parcial Club de Campo Guía de Isora",

Atendido que La Modificación de las Normas Subsidiarias municipales de Guía de Isora en el área "Jardín Tropical Club de Campo", cuya aprobación provisional se acordó en sesión plenaria celebrada el día 6 de mayo de 1997, consistente básicamente 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", en el que se desarrolla un campo de golf de 18 hoyos como oferta complementaria de la actividad alojativa turística. Paralelamente, se ha tramitado el Plan Parcial del sector resultante de la modificación del planeamiento general del municipio.

Atendido que 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.

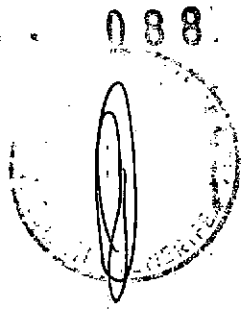
Atendido que, sin embargo, se ha considerado imprescindible la corrección de determinados contenidos del documento y la introducción en el mismo de una serie de condiciones a cumplir por el planeamiento parcial que establece la ordenación pormenorizada del sector; todo ello con el fin de garantizar que 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 aceptados por la propiedad, no se considera que deban implicar una





ILTRE. AYUNTAMIENTO DE GUIA DE ISORA

SECRETARIA GENERAL



nueva información pública, por lo que resulta 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.

Atendido que 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 lograría desbloquear la fase final del proceso de tramitación y evitaría 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.

Atendido que, paralelamente, se ha aprobado condicionado a la aprobación definitiva de la Modificación de las NN.SS Municipales, el Plan Parcial "Club de Campo Guía de Isora",

Atendido que El Plan Parcial de que se trata ordena de forma pormenorizada el sector de suelo apto para urbanizar delimitado mediante la Modificación de las Normas Subsidiarias municipales de Guía de Isora en el área "Jardín Tropical Club de Campo", cuya aprobación provisional se acordó en sesión plenaria celebrada el día 6 de mayo de 1997, y que actualmente se encuentra pendiente de aprobación definitiva.

Atendido que la tramitación del citado Plan Parcial se ha realizado de forma paralela a la de la citada Modificación de las Normas Subsidiarias, estando condicionada en cualquier caso a la entrada en vigor de la misma.

Atendido que toda vez que se han establecido las correcciones a introducir en dicha Modificación del planeamiento general municipal, con el fin de viabilizar la aprobación definitiva con reparos de la misma, el contenido del Plan Parcial deberá adaptarse a los contenidos que finalmente se expresen en tal acuerdo relativo a la Modificación de las Normas Subsidiarias. Además, en el documento de planeamiento parcial se han detectado una serie de deficiencias que igualmente deben ser corregidas a través del pertinente texto refundido.

Atendido que tales correcciones y nuevos contenidos a introducir en el instrumento de planeamiento parcial, una vez aceptados por la propiedad, no se considera que deban implicar una nueva información pública, por lo que resulta posible acordar la aprobación definitiva con reparos del Plan Parcial, 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, y condicionándose obviamente a la entrada en vigor de la Modificación puntual de las Normas Subsidiarias que delimita el nuevo sector de suelo apto para urbanizar y establece las condiciones para el desarrollo de su ordenación pormenorizada.

Atendido que como consecuencia de lo anterior, tanto en la Memoria, como en las Ordenanzas, Plan de Etapas, Estudio Económico Financiero y planimetría de ordenación del Plan Parcial, se deberán realizar las correcciones pertinentes,

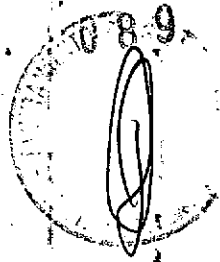
Abierto turno de intervenciones lo hacen:





ILTRE. AYUNTAMIENTO DE GUIA DE ISORA

SECRETARIA GENERAL



Sometido el asunto a votación el Ayuntamiento Pleno acuerda, por unanimidad, que representa el voto favorable de la mayoría absoluta del número legal de miembros de la Corporación, la adopción y aprobación íntegra del siguiente acuerdo en relación a los expedientes: *Modificación Puntual de las NN.SS.: Reclasificación de terrenos de suelo urbano y rústico a suelo apto para urbanizar. Ordenación del nuevo sector "Jardín Tropical Club de Campo" y del Plan Parcial "Club de Campo Guía de Isora."*

PRIMERO: Se concreta la propuesta de los contenidos a corregir o introducir en el documento de Modificación de las Normas Subsidiarias, que se refieren todos al apartado 3.4. relativo a las determinaciones normativas sobre el suelo apto para urbanizar, y que son:

3.4.1. Sector y planeamiento de desarrollo

El ámbito del sector deberá corregirse para eliminar la discontinuidad que se produce al no incluir en su delimitación las carreteras TF-6237 y TF-6233, sin perjuicio de que debe señalarse la existencia de una superficie de dominio público correspondiente a dicho sistema general viario, que en ningún caso podrá generar aprovechamiento urbanístico. Habrá de distinguirse, por tanto, entre la superficie total del sector y la superficie privada del mismo. Esta corrección resulta necesaria, dado que la ordenación propuesta plantea enlaces y actuaciones que afectan a dicha carretera.

Además de recogerse lo anterior en el primer párrafo de este subepígrafe, deberá también reflejarse en la documentación planimétrica correspondiente.

3.4.2. Uso global o característico y parámetros de capacidad alojativa, densidad, edificabilidad y aprovechamiento.

* Uso global o característico

El uso global o característico del sector será el TURÍSTICO, de acuerdo con la siguiente definición:

Serán espacios de uso turístico aquéllos destinados a la prestación de alojamiento turístico y/o de otros servicios complementarios vinculados al disfrute del ocio. En un espacio con calificación urbanística de uso turístico deberán verificarse las siguientes condiciones:

- Que los servicios de que conste se ofrezcan de forma habitual y en libre concurrencia.
- Que tales servicios, en sí mismos o junto con otros, conformen una unidad de explotación.
- Que, en el caso de tratarse de servicios de alojamiento, éste se ofrezca con carácter temporal, sin constituir cambio de residencia de los usuarios de los mismos.





ILTRE. AYUNTAMIENTO DE GUIA DE ISORA

SECRETARIA GENERAL

090

- d) Que tanto los inmuebles como la empresas explotadoras de los servicios cuenten con la pertinente calificación oficial concedida por la Administración competente.

Lo anterior deberá introducirse en este subepigrafe, con independencia de lo establecido en el apartado 9 de la Documentación Complementaria fechada en junio de 1998.

* Capacidad máxima alojativa

La capacidad máxima del sector será de 5.400 plazas alojativas turísticas, que deberán distribuirse entre las dos partes en que el sector queda dividido por la carretera TF-6237, conforme a los siguientes criterios:

- En el área litoral del sector, al Oeste de la carretera TF-6237, la capacidad máxima queda limitada a 1.700 plazas alojativas turísticas.
- En el área interior del sector, al Este de la carretera TF-6237, la capacidad máxima se limita a 4.000 plazas alojativas, permitiéndose que un 30% de ellas se destinen a uso residencial conforme se determina en las condiciones establecidas para la ordenación pormenorizada de esta área por el planeamiento parcial.

Las anteriores capacidades máximas operan conjuntamente con la capacidad máxima global de 5.400 plazas alojativas, de forma que si se agota la capacidad máxima de 1.700 plazas en el área litoral, no podría entonces superarse una capacidad de 3.700 plazas en el área interior.

* Densidad neta máxima

La densidad neta, medida sobre cualquier parcela urbanística susceptible de albergar alojamientos turísticos, según la ordenación que establezca el Plan Parcial, no será en ningún caso superior a 200 plazas por hectárea (50 m² de suelo por cada plaza de alojamiento).

Si la ordenación pormenorizada del Plan Parcial admite usos residenciales, en las condiciones y con los límites establecidos en esta Modificación de Normas Subsidiarias, se aplicarán los anteriores valores normativos de densidades máximas haciendo equivalente una (1) vivienda a cuatro (4) plazas alojativas turísticas.

* Edificabilidad lucrativa máxima

La edificabilidad lucrativa máxima del sector se fija en 0,19 m² de techo (o construido) por cada m² de suelo. En consecuencia, la suma de las superficies edificables máximas que establezca el Plan Parcial sobre cada una de las zonas y parcelas no podrá superar el resultado de multiplicar la superficie privada del sector por el índice máximo anterior, sin incluir en dichas superficies edificables las correspondientes a las zonas o parcelas dotacionales públicas ya que no computarán a efectos del cumplimiento de la edificabilidad lucrativa máxima.

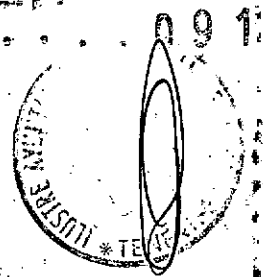
* Aprovechamiento urbanístico susceptible de apropiación





ILTRE. AYUNTAMIENTO DE GUIA DE ISORA

SECRETARIA GENERAL



El aprovechamiento urbanístico susceptible de apropiación privada será el 90% del aprovechamiento urbanístico lucrativo total del sector, correspondiendo al Ayuntamiento el 10% restante en concepto de participación de la comunidad en las plusvalías.

A tales efectos, se entenderá que el valor del aprovechamiento lucrativo total del sector será la suma de los valores, una vez urbanizadas, de todas las parcelas con destinos lucrativos, según las condiciones de uso y edificatorias establecidas por el Plan Parcial.

El deber de cesión del aprovechamiento urbanístico correspondiente al Ayuntamiento podrá cumplimentarse por alguna de las siguientes formas:

- Mediante la adjudicación al Ayuntamiento, a través del correspondiente proyecto de compensación, de parcelas urbanizadas destinadas a usos edificables lucrativos y en las que puedan materializarse un aprovechamiento urbanístico cuya valoración sea equivalente al 10% del valor total del aprovechamiento urbanístico lucrativo del sector. Las valoraciones anteriores se realizarán en base a los criterios establecidos legalmente.
- En caso de acordarse con el Ayuntamiento, la cesión del aprovechamiento que le corresponde podrá sustituirse por el pago en dinero de la cantidad resultante de la valoración del mencionado aprovechamiento. Esta compensación económica podrá sustituir total o parcialmente a la adjudicación de parcelas referida en la letra anterior.

3.4.3. Determinaciones y documentos del Plan Parcial

Este subepígrafe deberá complementarse con la inclusión de unos nuevos apartados que establezcan, como determinaciones normativas, una serie de condiciones que deberá cumplir la ordenación que contenga el Plan Parcial, con el fin de asegurar que ésta se desarrolle de forma coherente con los objetivos turísticos y territoriales. A continuación, se expresan los contenidos que deben incluirse en los diferentes apartados que se mencionan.

* Condiciones generales de ordenación

Mediante la ordenación del sector se garantizará la configuración de una unidad turística recreativa funcionalmente autónoma.

La estructura urbanística del sector se articulará en base a un eje viario longitudinal (el borde norte) que enlazará con las dos carreteras existentes (TF-6237 y TF-6233) mediante los correspondientes nudos o rotondas y al cual llegarán los viarios interiores de servicio a las distintas zonas.

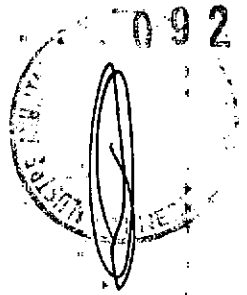
En caso de ser necesario, una vez definidos los trazados definitivos de los sistemas generales viarios del anillo o corredor insular (futura autopista Adeje-Icod) y del acceso al puerto de Fonsalía, la ordenación del Plan Parcial se adaptará para compatibilizar sus determinaciones con las posibles afecciones de dichas vías, determinándose entre los compromisos del promotor a incluir en el Plan Parcial los de asumir a su costa todos los gastos que se produzcan o se deriven, en su caso, de la modificación de planes y proyectos, así como la reducción de aprovechamiento





ILTRE. AYUNTAMIENTO DE GUIA DE ISORA

SECRETARIA GENERAL



urbanístico que hubiera de acometerse como consecuencia de la adaptación de la ordenación del sector.

El sector contará con un campo de golf de 18 hoyos, que se considera una instalación básica en la definición de la oferta turística a desarrollar. Al propio tiempo, deberán definirse otras instalaciones complementarias no alojativas con la finalidad de cualificar la oferta turística y adecuar los servicios a la dimensión total en plazas.

Estas condiciones generales se concretan para cada una de las zonas que deben ser definidas por el Plan Parcial, tal como se realiza a continuación.

* Condiciones a las zonas destinadas a albergar el campo de golf

Las zonas destinadas al campo de golf ocuparán mayoritariamente terrenos situados al Este de la carretera TF-6237. Si por exigencias del diseño del campo hubieran de disponerse hoyos en el ámbito litoral del sector, deberán preverse las conexiones peatonales y vehiculares entre ambas partes bajo la citada carretera, que no podrá sufrir ningún tipo de afección derivada del ejercicio normal de las actividades turísticas y recreativas.

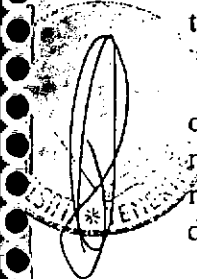
El recorrido de 18 hoyos se dispondrá en dos circuitos de 9 hoyos, cada uno con inicio y terminación en las proximidades de la casa-club. El par total del campo deberá estar comprendido entre 70 y 74; predominarán los hoyos de par 4 y los hoyos de par 3 y 5 se intercalarán entre aquéllos a fin de dar diversidad al recorrido. El campo de golf contará, además, con un campo de prácticas en las cercanías de la casa-club.

El "green" de un hoyo y el "tee" del siguiente deberán estar a poca distancia. Tal recorrido no podrá estar atravesado por zonas destinadas a usos de alojamiento. A su vez, el recorrido completo de cualquier hoyo no podrá estar cruzado por otras zonas ni por viarios de tráfico rodado.

Los recorridos de cada hoyo se dispondrán en terrenos con pendiente natural adecuada, a fin de lograr, con la mayor adaptabilidad a la orografía natural, cumplir las condiciones de diseño propias de un campo de golf de alto nivel. En tal sentido, las pendientes longitudinal y transversales medias de las "calles" no superarán el 12% y 6% respectivamente.

El Plan Parcial, al establecer las condiciones de las zonas destinadas al campo de golf, desarrollará las pertinentes instrucciones al proyecto técnico, especialmente las normas necesarias para garantizar la adecuación del campo a las peculiaridades del territorio así como la reducción de los impactos sobre los recursos (en particular, los destinados al ahorro de los gastos de agua).

En las zonas destinadas al campo de golf no se admitirá ninguna edificabilidad, salvo la necesaria para la casa-club, en el caso de que esta instalación no se dispusiera en una zona urbanística independiente. La totalidad de las zonas destinadas a campo de golf, así como la casa-club conformarán una parcela urbanística única e indivisible, debiendo constar tal condición en la inscripción registral de la finca resultante.





ILTRE. AYUNTAMIENTO DE GUIA DE ISORA

SECRETARIA GENERAL

093

* Condiciones para las zonas turístico-alojativas del ámbito litoral del sector

El ámbito litoral del sector, al Oeste de la carretera TF-6237, excluyendo los espacios viarios y de aparcamiento, las zonas de protección de costa y de bordes del sector y, en su caso, los suelos ocupados por el campo de golf, será destinado en su totalidad por zonas de uso turístico alojativo en hoteles con categoría de cinco estrellas.

En este ámbito litoral se admitirá un máximo de dos parcelas urbanísticas, cada una de ellas; en su caso, delimitadas expresamente por el Plan Parcial con el carácter de indivisibles, condición que deberá constar en la inscripción registral de las fincas resultantes. De otra parte, cada parcela urbanística deberá contar con su normativa específica, cumpliendo las condiciones que se señalan a continuación.

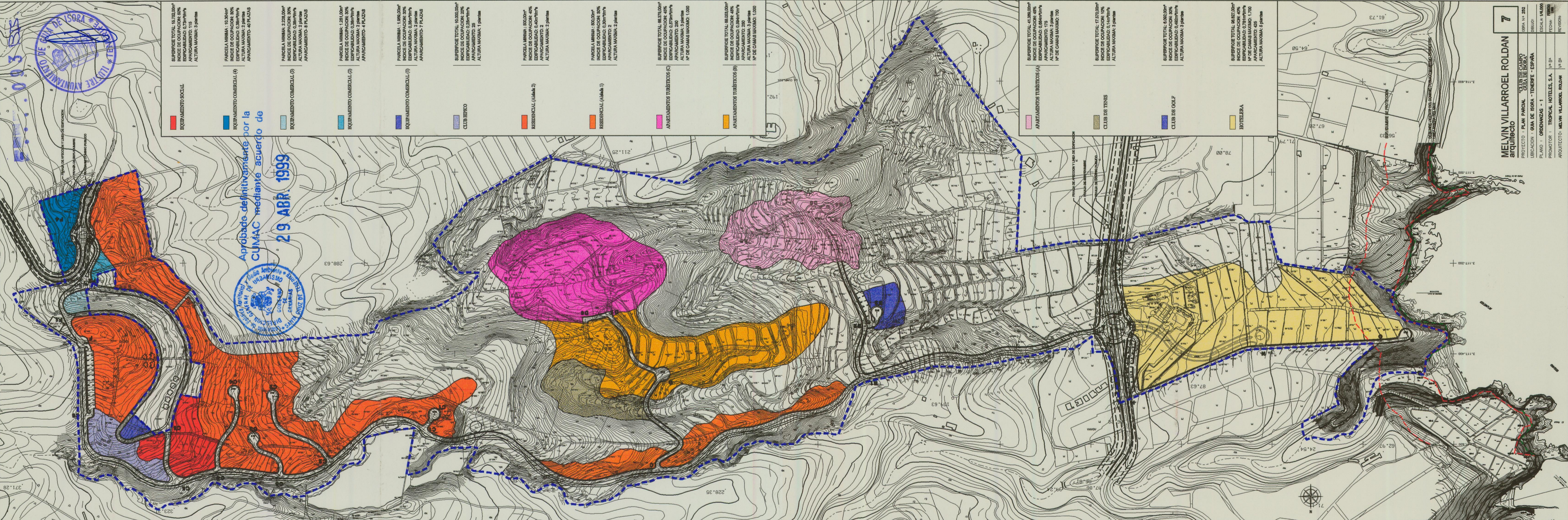
- a) El número de plazas alojativas de cada parcela no podrá ser superior al resultado de dividir su superficie entre 50 m².
- b) El uso predominante de cada parcela será el hotelero, admitiéndose como usos compatibles sólo aquellos que se justifiquen expresamente al servicio de los clientes de cada hotel, en función de las características específicas de su oferta y con la condición de que hayan de integrarse, funcional y espacialmente, en la explotación única hotelera.
- c) Salvo que el Plan Parcial establezca la ordenación volumétrica básica de las parcelas hoteleras, deberá exigirse la formulación con tal fin de un Estudio de Detalle, estableciendo las instrucciones normativas precisas para asegurar la adecuada inserción paisajística y adaptabilidad topográfica de éstos.

* Condiciones para las zonas lucrativas del ámbito interior del sector

En la parte interior del sector, intercaladas entre los recorridos del campo de golf, el Plan Parcial delimitará zonas aisladas entre sí que podrán destinarse a usos alojativos turísticos, recreativos o residenciales, cumpliendo en todo caso las condiciones que se señalan a continuación.

- a) Cada zona que tenga uso turístico alojativo se conformará como máximo por dos parcelas urbanísticas de carácter indivisible, debiendo constar tal condición en la inscripción registral de las fincas resultantes. También se admitirá agrupar zonas distintas con el carácter de parcela única e indivisible, siempre que tales zonas sean completas y estén destinadas en su integridad a usos turísticos alojativos o recreativos, en ningún caso a usos residenciales.
- b) Cada parcela turística contará con su normativa urbanística específica. Habrán de establecerse los siguientes parámetros: superficie de parcela, ocupación, altura, criterios básicos de adaptación topográfica, superficie edificable máxima y/o coeficiente de edificabilidad, usos permitidos y compatibles, superficie edificable máxima de uso comercial, superficie mínima de parcela por plaza alojativa o vivienda, tipo y categoría mínima de los establecimientos turísticos a desarrollar.
- c) En las parcelas que tengan capacidad alojativa turística, las categorías mínimas de las instalaciones serán de cuatro estrellas para las hoteleras y cuatro llaves en las



















003

REGISTRO DE PROYECTO Y LIBRO DE EDIFICACION
 ANEXO CUMAC
 PROYECTO DE ORDENANZA MUNICIPAL

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

AGENCIA DE PLANIFICACION URBANA Y TERRITORIAL
 DIRECCION GENERAL DE URBANISMO
 DIRECCION GENERAL DE OBRAS PUBLICAS
 DIRECCION GENERAL DE PROYECTOS DE OBRAS PUBLICAS

	EQUIPAMIENTO SOCIAL	SUPERFICIE TOTAL: 16.702,00m ² INDICE DE OCUPACION: 50% EFICACIA: 0,30m ² /m ² ALTURA MAXIMA: 6 plantas
	EQUIPAMIENTO COMERCIAL (4)	PARCELA MINIMA: 10.300m ² INDICE DE OCUPACION: 30% EFICACIA: 0,30m ² /m ² ALTURA MAXIMA: 2 plantas APARCAMIENTO: 40 PLAZAS
	EQUIPAMIENTO COMERCIAL (3)	PARCELA MINIMA: 2.228,00m ² INDICE DE OCUPACION: 30% EFICACIA: 0,30m ² /m ² ALTURA MAXIMA: 2 plantas APARCAMIENTO: 8 PLAZAS
	EQUIPAMIENTO COMERCIAL (2)	PARCELA MINIMA: 1.251,00m ² INDICE DE OCUPACION: 30% EFICACIA: 0,30m ² /m ² ALTURA MAXIMA: 2 plantas APARCAMIENTO: 4 PLAZAS
	EQUIPAMIENTO COMERCIAL (1)	PARCELA MINIMA: 1.998,00m ² INDICE DE OCUPACION: 30% EFICACIA: 0,30m ² /m ² ALTURA MAXIMA: 2 plantas APARCAMIENTO: 7 PLAZAS
	CLUB TIPICO	SUPERFICIE TOTAL: 10.000,00m ² INDICE DE OCUPACION: 20% EFICACIA: 0,20m ² /m ² ALTURA MAXIMA: 1 planta
	RESIDENCIAL (Albala 2)	PARCELA MINIMA: 300,00m ² INDICE DE OCUPACION: 40% EFICACIA: 0,40m ² /m ² ALTURA MAXIMA: 2 plantas
	RESIDENCIAL (Albala 1)	PARCELA MINIMA: 300,00m ² INDICE DE OCUPACION: 30% EFICACIA: 0,30m ² /m ² ALTURA MAXIMA: 2 plantas
	APARTAMENTOS TURISTICOS (C)	SUPERFICIE TOTAL: 88.379,00m ² INDICE DE OCUPACION: 45% EFICACIA: 0,75m ² /m ² APARCAMIENTO: 250 ALTURA MAXIMA: 3 plantas N° DE CAMAS MAXIMO: 1.000
	APARTAMENTOS TURISTICOS (B)	SUPERFICIE TOTAL: 88.063,00m ² INDICE DE OCUPACION: 45% EFICACIA: 0,75m ² /m ² APARCAMIENTO: 250 ALTURA MAXIMA: 3 plantas N° DE CAMAS MAXIMO: 1.000
	APARTAMENTOS TURISTICOS (A)	SUPERFICIE TOTAL: 41.399,00m ² INDICE DE OCUPACION: 45% EFICACIA: 0,68m ² /m ² APARCAMIENTO: 175 ALTURA MAXIMA: 3 plantas N° DE CAMAS MAXIMO: 700
	CLUB DE TENIS	SUPERFICIE TOTAL: 17.670,00m ² INDICE DE OCUPACION: 10% EFICACIA: 0,10m ² /m ² ALTURA MAXIMA: 3 plantas
	CLUB DE GOLF	SUPERFICIE TOTAL: 6.002,00m ² INDICE DE OCUPACION: 30% EFICACIA: 0,45m ² /m ² ALTURA MAXIMA: 3 plantas
	HOTELERA	SUPERFICIE TOTAL: 98.827,00m ² INDICE DE OCUPACION: 40% EFICACIA: 0,75m ² /m ² N° DE CAMAS MAXIMO: 1.700 APARCAMIENTO: 405 ALTURA MAXIMA: 6 plantas

MELVIN VILLARROEL ROLDAN
 arquitecto

PROYECTO : PLAN PARCIAL
 CLUB DE CAMPO
 GUÍA DE ISORA

UBICACION : GUÍA DE ISORA - TENERIFE - ESPAÑA

PLANO : ORDENANZA - 1

PROMOTOR : TROPICAL HOTELES, S.A.

ARQUITECTO: MELVIN VILLARROEL ROLDAN

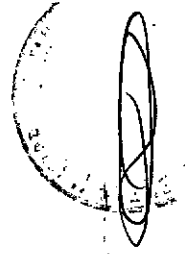
OPERA Nº: 282
 DELIB: ESCALA: 1/4.000
 FECHA: 1999
 REVISION: 1/1-B

7



ILTRE. AYUNTAMIENTO DE GUIA DE ISORA

SECRETARIA GENERAL



extrahoteleras. A este uso específico predominante, deberá destinarse al menos un 70% de las plazas alojativas establecidas para este ámbito interior. Se admitirán como usos compatibles sólo aquéllos que se justifiquen expresamente al servicio de los clientes de cada hotel, en función de las características específicas de su oferta y con la condición de que hayan de integrarse, funcional y espacialmente, en la explotación hotelera correspondiente. La capacidad alojativa de estas parcelas deberá establecerse expresamente y la densidad neta no podrá ser superior al resultado de aplicar el parámetro de 50 m²s de parcela por plaza alojativa.

- d) Si el Plan Parcial optara por definir zonas residenciales en el ámbito interior la capacidad alojativa de las mismas no podrá ser superior al 30% de la total de dicho ámbito interior. A estos efectos, la capacidad alojativa de uso residencial se calculará como el producto del número máximo de parcelas unifamiliares multiplicadas por cuatro (4). El uso residencial será exclusivamente en viviendas de carácter unifamiliar, en tipología de ciudad jardín y con una superficie mínima de parcela de 500 m² de suelo y edificabilidad máxima neta de 0,4 m²c/m²s, admitiéndose la agrupación de viviendas siempre que se respeten los anteriores parámetros y se desarrollen en proyectos únicos del conjunto.
- e) La parcela situada al Este de la carretera TF-6233 deberá determinarse como equipamiento privado o de uso comercial.
- f) En las zonas turísticas edificables y salvo que el Plan Parcial concretase la ordenación volumétrica básica, se exigirá la formulación de un Estudio de Detalle con tal fin.

* Condiciones para la ordenación de la zona de protección costera

El Plan Parcial habrá de delimitar como zona de protección costera al menos la extensión completa de los terrenos acantilados litorales junto con el espacio necesario en la parte superior de éstos para asegurar la continuidad del tránsito peatonal y los eventuales accesos al mar. La zona de protección costera se destinará a espacio libre de uso público.

En los terrenos acantilados de esta zona no se admitirá ninguna edificabilidad, y las únicas obras permitidas serán las de restauración paisajística así como, en su caso, las de acceso al mar. En el borde costero, el Plan Parcial contemplará el desarrollo de actuaciones recreativas para el disfrute del mar, estableciéndose en el Plan Parcial el compromiso del promotor de tramitar la pertinente concesión y ejecutar las obras correspondientes.

Tales actuaciones costeras tendrán el carácter de instalaciones recreativas vinculadas a la explotación turística hotelera del ámbito litoral del sector. En el borde superior del acantilado deberá desarrollarse un peatonal público, que formará parte del sistema viario del sector.

* Condiciones sobre la dotación de aparcamientos y servicios





ILTRE. AYUNTAMIENTO DE GUIA DE ISORA

SECRETARIA GENERAL

095

Cada zona con usos alojativos (sean turisticos o residenciales) resolverá en su interior las necesidades de aparcamientos, a razón de, al menos, un estacionamiento por cada cuatro (4) plazas de alojamiento.

En las zonas con usos recreativos se justificará la dotación de aparcamientos a razón mínima de tantas plazas como la mitad de la capacidad máxima de usuarios de las instalaciones, incluyendo entre éstos al público. En las cercanías de la casa-club del campo de golf se dispondrán al menos 30 plazas de aparcamiento permanentes y se preverá la reserva para la mitad del público que pudiera asistir en caso de campeonatos.

El Plan Parcial delimitará zonas para la localización de las infraestructuras técnicas necesarias para el correcto funcionamiento de las futuras instalaciones. En tal sentido habrá de preverse la ubicación de una desalinizadora de agua marina y las necesarias depuradoras de aguas residuales, cumpliendo las instrucciones que establezca el Consejo Insular de Aguas.

* Condiciones respecto a la gestión y ejecución del sector

En el plazo máximo de un año desde la entrada en vigor del Plan Parcial, el promotor habrá de presentar en el Ayuntamiento de Guía de Isora los siguientes documentos:

- a) El Proyecto de Compensación sobre la totalidad del sector.
- b) El pertinente Convenio Urbanístico en caso de que optara por realizar la cesión del 10% de aprovechamiento del sector, tras la valoración económica, mediante el pago de una cantidad económica de igual valor.
- c) El Proyecto de Urbanización de, al menos, la primera etapa del sector, así como el Proyecto del Campo de Golf.
- d) Si procediera, el o los Estudios de Detalle para la ordenación pormenorizada de los volúmenes de las parcelas hoteleras del ámbito litoral.

La primera etapa del sector comprenderá la urbanización completa del ámbito litoral (excluidas las actuaciones en el dominio público marítimo terrestre), la construcción del campo de golf en su integridad (incluyendo la casa-club y las demás instalaciones que éste requiriera) y la ejecución del viario principal longitudinal del sector desde el ámbito litoral hasta el encuentro con el viario de acceso a la casa-club del campo de golf, así como éste último, e incluyendo los enlaces con la carretera TF-6237 de acuerdo a las instrucciones que en tal sentido se establezca por la Administración competente.

De forma previa al inicio de la ejecución de la primera etapa, el promotor deberá haber cumplimentado lo siguiente:

- a) Aval por el 10% de los costes de urbanización de la primera etapa y de los enlaces con las carreteras insulares, que habrá de formalizarse con carácter previo a la aprobación de los proyectos de ejecución.
- b) Formalización del compromiso del promotor (que habrá de presentarse con la aprobación definitiva del Plan Parcial) de asumir a su costa todos los gastos que se deriven o que se produzcan, en su caso, de la modificación de planes y proyectos, así como la reducción





ILTRE. AYUNTAMIENTO DE GUIA DE ISORA

SECRETARIA GENERAL

096
SECRETARIA GENERAL

de aprovechamiento urbanístico que hubiera de acometerse como consecuencia de la adaptación de la ordenación del sector, para compatibilizar la ordenación del Plan Parcial con los trazados definitivos de los sistemas generales viarios del anillo o corredor insular (futura autopista Adeje-Icod) y del acceso al puerto de Fonsalía, en el caso de que, como resultado de los estudios en curso, alguno de estos elementos hubiera de discurrir por el ámbito territorial del sector.

La ejecución de la primera etapa tendrá una duración máxima de cuatro años desde la entrada en vigor del Plan Parcial, debiendo solicitar licencia de edificación de una instalación turístico hotelera de al menos 900 plazas alojativas dentro de los primeros dieciocho meses contados a partir de la entrada en vigor del Plan Parcial. El proyecto de ejecución del resto de las plazas alojativas previstas en el ámbito litoral habrá de presentarse para solicitud de licencia en el plazo de tres años y seis meses desde la entrada en vigor del Plan Parcial.

En el transcurso de la ejecución de dicha primera etapa, además de ejecutar la urbanización ya mencionada, se formalizará el cumplimiento de las obligaciones del promotor con el Ayuntamiento de Guía de Isora a través de los instrumentos pertinentes, y en concreto, las siguientes:

- a) Cesión obligatoria, gratuita y urbanizada de la totalidad de parcelas de dominio público: en el caso de que algunas de estas parcelas deban ser urbanizadas en una etapa posterior se inscribirán a nombre del Ayuntamiento con constancia de la obligación de urbanizar a cargo del promotor. De cualquier manera, la urbanización de las vías que dan acceso a las parcelas destinadas a equipamientos dotacionales públicos, no incluida en la primera etapa, habrá de ser garantizada mediante aval bancario por el costo total de su ejecución.
- b) Presentación ante el Ayuntamiento de un Proyecto Básico de las instalaciones recreativas y de las actuaciones a llevar a cabo en la zona de dominio público marítimo terrestre; y, previo informe favorable municipal, tramitación ante la Administración competente de la pertinente solicitud de autorización y concesión administrativa para la ejecución de dichas actuaciones e instalaciones en el litoral.

La ejecución completa de la urbanización del sector deberá culminarse en un plazo máximo de 12 años a contar desde la entrada en vigor del Plan Parcial, determinándose un plazo de 16 años para la solicitud de las últimas licencias de edificación privada a contar desde el mismo momento, salvo lo establecido respecto a la ejecución de la primera etapa.

Al establecer las etapas posteriores a la primera, el Plan Parcial habrá de asegurar que cada etapa cubre un número entero de zonas y parcelas urbanísticas, simultáneamente de forma adecuada los usos alojativos con los recreativos y de oferta complementaria.

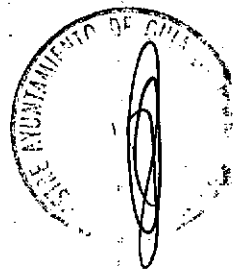
Al inicio de cada etapa, junto con los proyectos de ejecución que correspondan, se habrán de presentar, si procediera, los Estudios de Detalle de las zonas y/o parcelas de uso turístico. Además, de forma previa al inicio de cada etapa posterior a la primera, deberán avalarse el 10% del costo de urbanización previsto para las mismas.





ILTRE. AYUNTAMIENTO DE GUIA DE ISORA

SECRETARIA GENERAL



SEGUNDO : Introducir las siguientes correcciones en relación al expediente paralelo a la Modificación del sector, "Plan Parcial Club de Campo Guía de Isora":

Primero: El ámbito del sector deberá adaptarse al que delimite la Modificación de las Normas Subsidiarias, tras la corrección exigida en dicho instrumento. En tal sentido, el Plan Parcial habrá de distinguir entre la superficie total del sector y la superficie privada del mismo.

Segundo: Con carácter general, el Plan Parcial deberá adaptar su contenido a lo expresado en la Modificación de las Normas Subsidiarias, tras las correcciones exigidas, en relación a los aspectos siguientes: Uso global o característico, Capacidad máxima alojativa, Densidad neta máxima, Edificabilidad lucrativa máxima, Aprovechamiento urbanístico susceptible de apropiación y aprovechamiento de cesión al Ayuntamiento, Condiciones generales de ordenación, Condiciones para la ordenación de las distintas zonas (campo de golf, zonas turístico-alojativas del ámbito litoral, zonas lucrativas del ámbito interior del sector, zona de protección costera), Condiciones sobre la dotación de aparcamientos y servicios, y Condiciones respecto a la gestión y ejecución del sector.

Tercero: Con carácter específico, el Plan Parcial deberá adaptar su contenido a las siguientes cuestiones concretas:

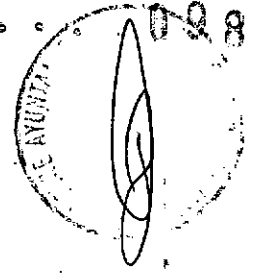
- a) La parcela situada al Este de la carretera TF-6233 deberá determinarse como equipamiento privado o de uso comercial.
- b) Dado el carácter de indivisible de las parcelas, determinado por la Modificación de las Normas Subsidiarias (tras las correcciones a introducir en la misma), deberá eliminarse la determinación que obliga a una superficie mínima de parcela de 10.000 m² y el carácter público del viario interior de las mismas y se expresará que el mismo no forma parte de la ordenación pormenorizada del Plan Parcial.
- c) En consecuencia con lo que deberá expresar la Modificación de las Normas Subsidiarias tras su corrección, el Plan Parcial deberá eliminar la determinación y ubicación concreta de la parcela a adjudicar al Ayuntamiento en concepto de cesión del 10% del aprovechamiento lucrativo total del sector, ya que se establece que dicho aprovechamiento correspondiente al Ayuntamiento se entenderá como el 10% del valor del aprovechamiento lucrativo total del sector, es decir, como el 10% de la suma de los valores, una vez urbanizadas, de todas las parcelas con destinos lucrativos, según las condiciones de uso y edificatorias establecidas por el Plan Parcial. El deber de cesión del aprovechamiento urbanístico correspondiente al Ayuntamiento podrá cumplimentarse por alguna de las siguientes formas: 1º) Mediante la adjudicación al Ayuntamiento a través del correspondiente proyecto de compensación, de parcelas urbanizadas destinadas a usos edificables lucrativos y en las que puedan materializarse el aprovechamiento urbanístico cuya valoración sea equivalente al 10% del valor total del aprovechamiento urbanístico lucrativo del sector. Las valoraciones anteriores realizarán en base a los criterios establecidos legalmente. 2º) Mediante el pago en dinero de la cantidad resultante de la valoración del mencionado aprovechamiento, a través de su concreción en el pertinente Convenio urbanístico a incorporar en el mencionado





ILTRE. AYUNTAMIENTO DE GUIA DE ISORA

SECRETARIA GENERAL



- proyecto de compensación, pudiendo esta compensación económica sustituir total o parcialmente a la adjudicación de parcelas referida en el supuesto anterior.
- d) La Memoria de Ordenación debe clarificar el contenido de la misma que tiene carácter vinculante, al ser objeto de la ordenación pormenorizada, y aquél que únicamente tiene carácter indicativo al desarrollar aspectos propios de los proyectos de ejecución de las edificaciones a realizar.
 - e) Las Ordenanzas particulares de las zonas susceptibles de edificación deben precisar y clarificar las determinaciones de carácter normativo que regulan las distintas tipologías admitidas, de conformidad con lo dispuesto en el documento de Modificación puntual de las Normas Subsidiarias. Al propio tiempo deben regularse las condiciones tipológicas de las edificaciones en los espacios libres públicos y privados, a fin de acotar la edificabilidad permitida a las pequeñas construcciones a implantar en dichos espacios; así como incluir en el cómputo del aprovechamiento lucrativo del sector el atribuido a la parcela del campo de golf y de la zona costera, en su caso.
 - f) El contenido de las Ordenanzas debe clarificarse y desarrollarse, en general, en todos aquellos aspectos de la regulación que resultan indeterminados o contradictorios.
 - g) La ordenación pormenorizada de la zona de protección costera deberá adaptar su ámbito al deslinde marítimo-terrestre y definir las determinaciones propias de planeamiento parcial.
 - h) El Plan Parcial deberá recoger el compromiso del promotor ante el Ayuntamiento, relativo a las actuaciones a llevar a cabo en el dominio público marítimo terrestre, según lo establecido en la Modificación puntual de las Normas Subsidiarias.

TERCERO: Notificar este acuerdo al promotor y propietario, "Tropical Hoteles, S.A."

CUARTO: Remitir copia de este acuerdo al Excmo. Cabildo Insular de S/C de Tenerife.

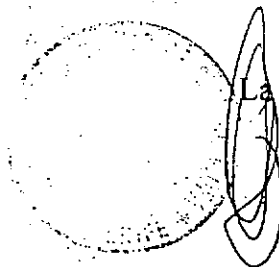
QUINTO: Remitir este acuerdo a la Consejería de Política Territorial a los efectos procedentes.

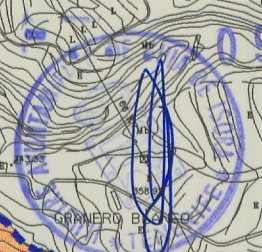
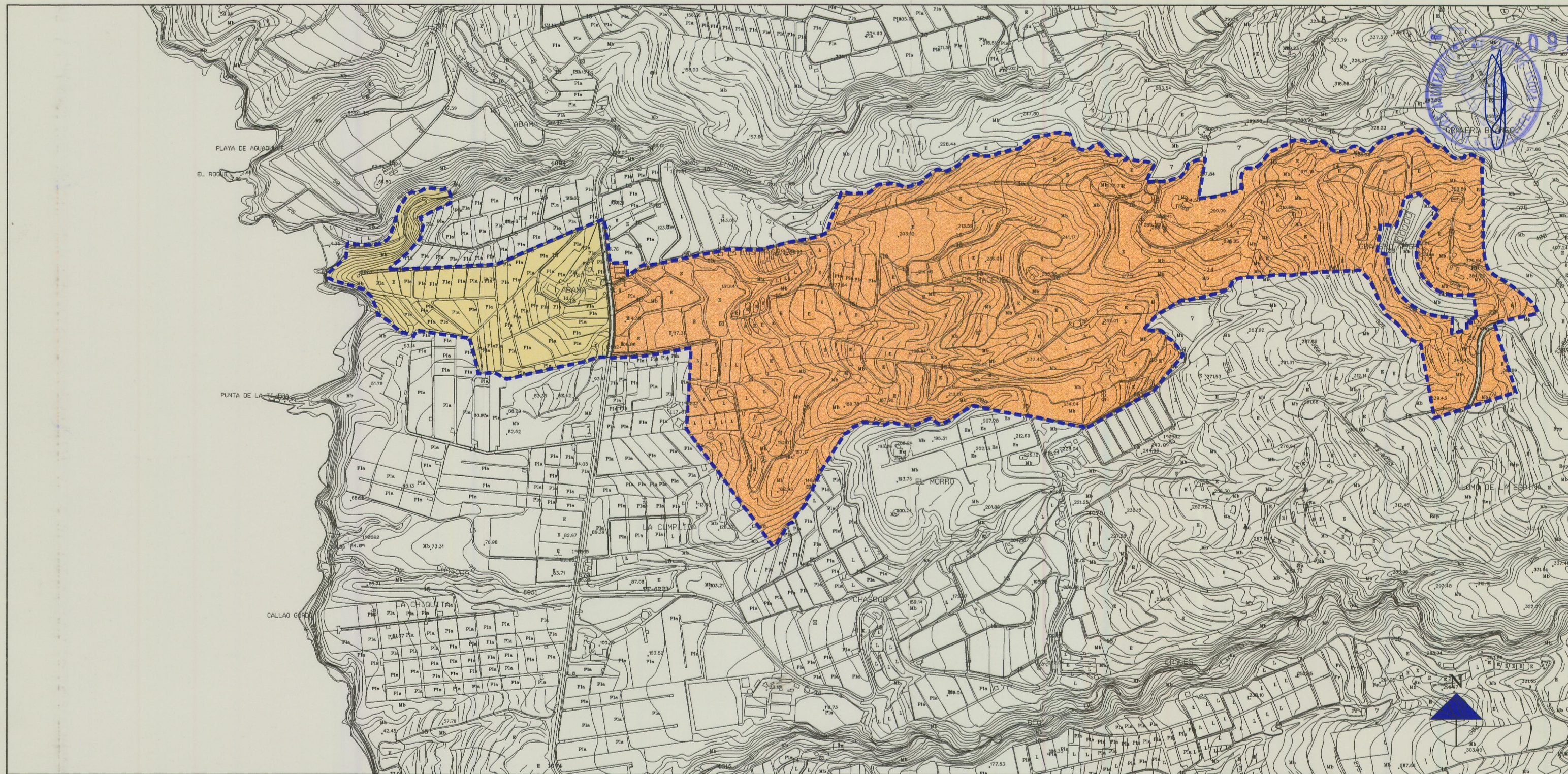
Y para que así conste y surta los efectos oportunos, expido la presente de orden y con el visto bueno del Sr. Alcalde, haciendo la salvedad del art. 145 de la Ley 14/1.990, de 26 de Julio, a reserva de los términos que resulten de la aprobación del Acta correspondiente, en Guía de Isora a once de Diciembre de mil novecientos noventa y ocho.

Vto. Bno.
El Alcalde,

Fdo. : Pedro M. Martín Domínguez

La Secretaria





SECTOR S.A.U.

- AMBITO LITORAL
- AMBITO INTERIOR

----- ÁMBITO

**MODIFICACIÓN PUNTUAL NORMAS SUBSIDIARIAS
GUÍA DE ISORA**



JARDÍN TROPICAL "CLUB DE CAMPO"

(ORDENACIÓN)

SECTOR S.A.U.

PLANO

E=1:10.000

JORGE CODERCH FIGUEROA
ARQUITECTO

FERNANDO SENANTE MASCAREÑO
ABOGADO

FEBRERO
1999

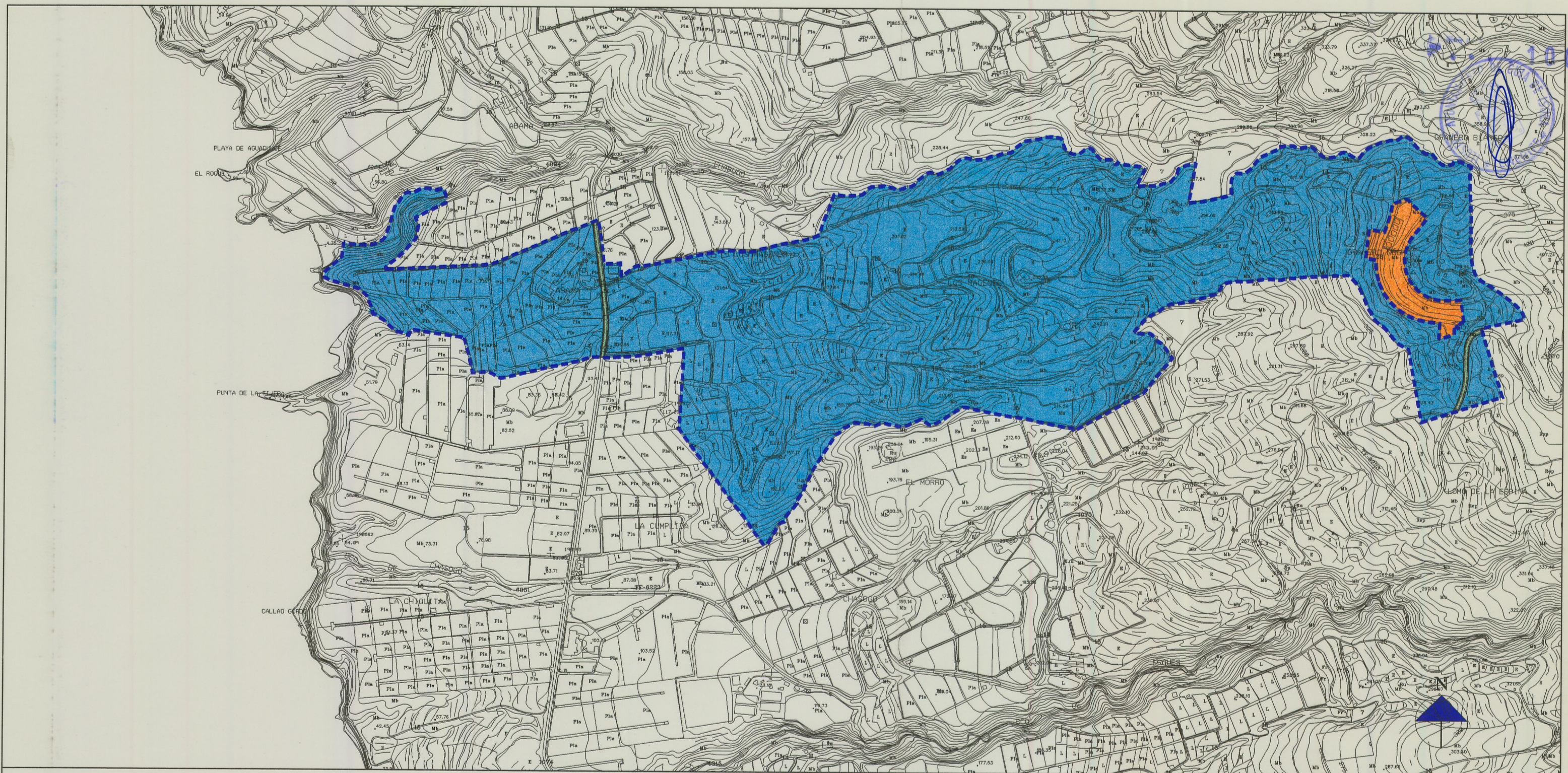


Aprobado definitivamente por la
CUMAC mediante acuerdo de

29 ABR. 1999

MELVIN VILLARROEL ROLDAN
arquitecto

PROYECTO : PLAN PARCIAL "CLUB DE CAMPO GUÍA DE ISORA"	OBRA N° 252
UBICACION : GUÍA DE ISORA - TENERIFE - ESPAÑA	DIBUJO:
PLANO : SECTOR S.A.U.	ESCALA: 1/10.000
PROMOTOR : TROPICAL HOTELES, S.A. Vª Bª	FECHA: FEBRERO 1999
ARQUITECTO: MELVIN VILLARROEL ROLDAN Vª Bª	REVISION:



CLASIFICACION DEL SUELO

- SUELO URBANO RESIDENCIAL
- DOMINIO PRIVADO
- SUELO APTO PARA URBANIZAR TURISTICO
- DOMINIO PUBLICO

--- ÁMBITO

MODIFICACIÓN PUNTUAL NORMAS SUBSIDIARIAS

GUÍA DE ISORA

JARDÍN TROPICAL "CLUB DE CAMPO"

(ORDENACIÓN)



AYUNTAMIENTO DE GUÍA DE ISORA

PLANO

CLASIFICACION DEL SUELO

E=1:10.000

JORGE CODERCH FIGUEROA
ARQUITECTO

FERNANDO SENANTE MASCAREÑO
ABOGADO

FEBRERO
1999



Aprobado definitivamente por la CUMAC mediante acuerdo de

29 ABR. 1999

MELVIN VILLARROEL ROLDAN
arquitecto

PROYECTO : PLAN PARCIAL "CLUB DE CAMPO GUÍA DE ISORA"	OBRA N° 252
UBICACION : GUÍA DE ISORA - TENERIFE - ESPAÑA	DIBUJO:
PLANO : CLASIFICACION DEL SUELO	ESCALA: 1/10.000
PROMOTOR : TROPICAL HOTELES, S.A. Vº Bº	FECHA: FEBRERO 1999
ARQUITECTO: MELVIN VILLARROEL ROLDAN Vº Bº	REVISION:



MODIFICACIÓN PUNTUAL NORMAS SUBSIDIARIAS
GUÍA DE ISORA



JARDÍN TROPICAL "CLUB DE CAMPO"
(ORDENACIÓN)

PLANO

JORGE CODERCH FIGUEROA ARQUITECTO FERNANDO SENANTE MASCAREÑO ABOGADO FEBRERO 1999

--- ÁMBITO

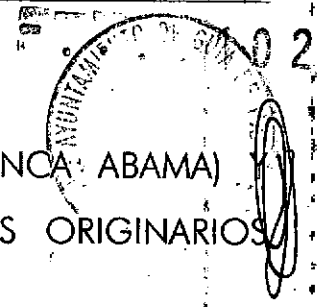


Aprobado definitivamente por la
CUMAC mediante acuerdo de

29 ABR. 1999

MELVIN VILLARROEL ROLDAN
arquitecto

PROYECTO :	PLAN PARCIAL "CLUB DE CAMPO GUÍA DE ISORA"	OBRA N° 252
UBICACION :	GUÍA DE ISORA - TENERIFE - ESPAÑA	DIBUJO:
PLANO :	SECTOR S.A.U.	ESCALA: 1/20.000
PROMOTOR :	TROPICAL HOTELES, S.A. Vª Bª	FECHA: FEBRERO 1999
ARQUITECTO:	MELVIN VILLARROEL ROLDAN Vª Bª	REVISION:



3.- PLANEAMIENTO ANTERIOR (PLAN PARCIAL FINCA ABAMA)
 RENUNCIA A LOS DERECHOS URBANISTICOS ORIGINARIOS
 CONSECUENCIA DEL MISMO

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 y se presentó el Avance de un nuevo Plan Parcial (Jardín Tropical Club de Campo) que afectaba a la mayor parte de la finca en cuestión y a otras de su entorno próximo.

La nueva iniciativa era atractiva por diversos motivos, sobre todo por plantearse con uso predominantemente hotelero, aumentando la población 7.300 plazas hoteleras y 100 para población de servicio, frente a las 6.037 que permitía el Plan Parcial Finca Abama) y distribuyéndola en más del doble de superficie (1.314.597 m² frente a 522.452 m²). La densidad poblacional era de 116 y disminuía a 55 habitantes por hectárea. Como equipamiento hotelero se preveía la construcción de un campo de golf de 18 hoyos sobre una superficie del orden de las 48 Ha.

En las Normas Subsidiarias vigentes, el ámbito del futuro Plan Parcial estaba afectado por dos regímenes: "suelo urbano (suelo apto para urbanizar con Plan Parcial aprobado)" y "suelo rústico residual".

El documento 1 de la Revisión preveía la posibilidad de tramitar expedientes de modificación de las Normas de 1.987, por ejemplo "de suelo urbanizable: sectores estratégicos para el desarrollo del municipio (que en todo caso constituirán "unidades urbanísticas integradas", en el sentido del artículo 71.2 del Reglamento de Planeamiento)", que, caso de aprobarse, formaría parte



de las bases de partida para la redacción del nuevo planeamiento). 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.

Sin embargo, se consideró imprescindible la corrección de 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 aceptados por la propiedad, 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 lograría desbloquear la fase final del proceso de tramitación y evitaría 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.



4.- JUSTIFICACION A LA NECESIDAD O CONVENIENCIA DE LA URBANIZACION

Las condiciones naturales del sector, dentro de cuyo perímetro están enclavados los terrenos del planeamiento que nos ocupa, podemos calificarlas de idóneas para la ubicación de una explotación turística de alta categoría como la que se pretende llevar a cabo.

En Guía de Isora reside el 24% de la población total y el 23% de la población activa del Suroeste de la Isla, pero se produce sólo el 6,5% de la actividad económica. Tanto en la revisión de las Normas Subsidiarias como en el Plan Insular de ordenación territorial de Tenerife 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.

En un municipio con estas características, con la urbanización que se proyecta, con un hotel y un campo de golf de 18 hoyos, se contribuirá al desarrollo tanto turístico como económico de la zona, ya que supondría la creación de un número importante de puestos de trabajo.

El nuevo Hotel Jardín Tropical está planteado dentro de la modalidad de complejo hotelero de vacaciones, aunando todos los interiores deportivos, lúdicos, culturales y sociales dentro de la vida en la naturaleza, tanto en el mar como en la montaña.

La organización y experiencia de la promotora, que al mismo tiempo es propietaria única del sector de suelo urbanizable que nos ocupa, junto con los medios económicos, humanos y técnicos, hace posible la puesta en marcha de esta actuación.

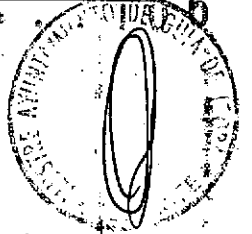


El diseño planteado se justifica en función de su topografía, orientación, los accesos desde los dos sistemas generales viarios, el contacto con la costa, la ubicación del campo de golf de 18 hoyos, y el concepto de zonas alojativas y lugares estratégicos rodeadas del propio campo de golf

La dimensión del sector hace posible la ubicación y distribución adecuada de todas las actividades contempladas.

La estrategia de crecimiento hace conveniente a la empresa promotora poner en mercado esta actuación que se desarrollará en ocho (8) fases de diversa duración, pero realista en función de los plazos de construcción y disponibilidades económicas, teniendo en cuenta que se trata de una explotación unitaria donde no se contempla la venta fraccionada de la propiedad en la zona hotelera y de apartamentos turísticos.





5.- RELACION DE PROPIETARIOS

La propiedad de los terrenos objeto de este Plan Parcial Club de Campo Guía de Isora es el siguiente:

- Sociedad Tropical Hoteles, S.A.

Dirección Hotel Jardín Tropical
C/ Gran Bretaña s/n
38670 TENERIFE



6.- MODO DE EJECUCION DE LAS OBRAS DE URBANIZACION Y SISTEMA DE EJECUCION

Se entiende por obras de urbanización, aquellas por medio de las cuales se convertirá el actual suelo en solares urbanizados mediante la instalación de los servicios exigidos por la Ley del Suelo, Reglamento de Planeamiento para el desarrollo de la misma, Decreto de Infraestructura 3787/70, NN.SS. de Guía de Isora y en todo caso, como mínimo las referentes al trazado de la red viaria, con sus correspondientes obras de pavimentación y acerado, abastecimiento y distribución de agua potable y riego, red de aguas residuales, redes de media y baja tensión y alumbrado público. Estas obras serán ejecutadas directamente por la Promotora o por contrato entre la Promotora y una Empresa Constructora.

A la vista de lo anterior vemos que el sistema de Actuación a seguir es el de Compensación, que se describe en los Art. 126 y siguientes del Texto Refundido de la Ley Sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, es decir, que los propietarios aportan los terrenos de cesión obligatoria y realizan a su costa la Urbanización, en los términos y condiciones que se determinan en el presente proyecto.

El plazo de ejecución de las obras de urbanización será el especificado en el Plan de Etapas.





7.- COMPROMISO ENTRE EL URBANIZADOR Y EL AYUNTAMIENTO Y ENTRE AQUEL Y LOS FUTUROS ADQUIRIENTES

7.1.- PROGRAMA EJECUCION

La planificación de las obras se cifra en un plazo de ejecución de los trabajos de urbanización (en la fase 4ª) de 12 años, y se llevará a cabo siguiendo las especificaciones que en su día refleja el correspondiente Proyecto de Urbanización, según el artículo 46 b del Reglamento de Planeamiento Urbanístico.

La promotora, por si directamente o mediante contrata con una constructora, se compromete a ejecutar los servicios de Infraestructura según el Plan de Etapas previsto, para que al conceder el Ayuntamiento las licencias de construcción, dichos servicios ya estén ejecutados en la zona en donde se haya concedido la citada licencia.

Los citados servicios de infraestructura a los que se compromete la promotora son:

- Construcción de edificios destinados a dotaciones complementarias de la urbanización, como el campo de golf y los enlaces con la carretera Tf-6237 y Tf-6233.
- Cumplirá lo indicado en el apartado "C" del art. 46 del Reglamento de Planeamiento, se compromete a presentar al Ayuntamiento de Guía de Isora las garantías previstas en el citado artículo, mediante presentación de un aval bancario por un importe del 10% del presupuesto de las obras de urbanización, para cada una de las fases.





- En el plazo máximo de un año desde la entrada en vigor del Plan Parcial, el promotor habrá de presentar en el Ayuntamiento de Guía de Isora los siguientes documentos:

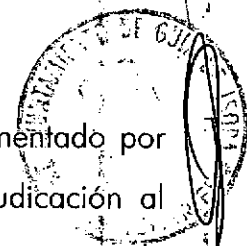
- a) El Proyecto de Compensación sobre la totalidad del sector.
- b) El pertinente Convenio Urbanístico en caso de que optara por realizar la cesión del 10% de aprovechamiento del sector, tras la valoración económica, mediante el pago de una cantidad económica de igual valor.
- c) El Proyecto de Urbanización de, al menos, la primera etapa del sector, así como el Proyecto del Campo de Golf.
- d) Si procediera, el o los Estudios de Detalle para la ordenación pormenorizada de los volúmenes de la parcela hotelera del ámbito litoral.

La primera etapa del sector comprenderá la urbanización completa del ámbito litoral (excluidas las actuaciones en el dominio público marítimo terrestre), la construcción del campo de golf en su integridad (incluyendo la casa-club y las demás instalaciones que éste requiriera) y la ejecución del viario principal longitudinal del sector desde el ámbito litoral hasta el encuentro con el viario de acceso a la casa-club del campo de golf, así como éste último, e incluyendo los enlaces con la carretera Tf-6237 de acuerdo a las instrucciones que en tal sentido se establezca por la Administración competente.

De forma previa al inicio de la ejecución de la primera etapa, el promotor deberá haber cumplimentado lo siguiente:

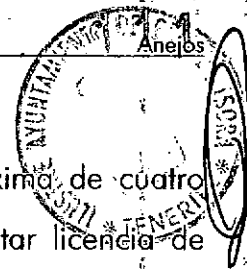
- a) Aval por el 10% de los costes de urbanización de la primera etapa y de los enlaces con las carreteras insulares, que habrá de formalizarse con carácter previo a la aprobación de los proyectos de ejecución. Al inicio de cada etapa posterior a la primera deberá aversarse el 10% del coste de urbanización previsto para las mismas.





- b) Ceder el 10% del Aprovechamiento Urbanístico cumplimentado por alguna de las siguientes formas: 1º) Mediante la adjudicación al Ayuntamiento, a través del correspondiente proyecto de compensación, de parcelas urbanizadas destinadas a usos edificables lucrativos y en las que puedan materializarse un aprovechamiento urbanístico cuya valoración sea equivalente al 10% del valor total del aprovechamiento urbanístico lucrativo del sector. Las valoraciones anteriores se realizarán en base a los criterios establecidos legalmente. 2º) Mediante el pago en dinero de la cantidad resultante de la valoración del mencionado aprovechamiento, a través de su concreción en el pertinente Convenio urbanístico a incorporar en el mencionado proyecto de compensación, pudiendo esta compensación económica sustituir total o parcialmente a la adjudicación de parcelas referida en el supuesto anterior.
- c) Formalización del compromiso del promotor (que habrá de presentarse con la aprobación definitiva del Plan Parcial) de asumir a su costa todos los gastos que se deriven o que se produzcan, en su caso, de la modificación de planes y proyectos, así como la reducción de aprovechamiento urbanístico que hubiera de acometerse como consecuencia de la adaptación de la ordenación del sector, para compatibilizar la ordenación del Plan Parcial con los trazados definitivos de los sistemas generales viarios del anillo o corredor insular (futura autopista Adeje-Icod) y del acceso al puerto de Fonsalía, en el caso de que, como resultado de los estudios en curso, alguno de estos elementos hubiera de discurrir por el ámbito territorial del sector.



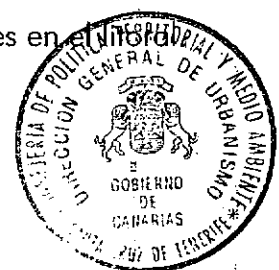


La ejecución de la primera etapa tendrá una duración máxima de cuatro años desde la entrada en vigor del Plan Parcial, debiendo solicitar licencia de edificación de una instalación turístico hotelera de al menos 900 plazas alojativas dentro de los primeros dieciocho meses contados a partir de la entrada en vigor del Plan Parcial. El proyecto de ejecución del resto de las plazas alojativas previstas en el ámbito litoral habrá de presentarse para solicitud de licencia en el plazo de tres años y seis meses desde la entrada en vigor del Plan Parcial.

En el transcurso de la ejecución de dicha primera etapa, además de ejecutar la urbanización ya mencionada, se formalizará el cumplimiento de las obligaciones del promotor con el Ayuntamiento de Guía de Isora a través de los instrumentos pertinentes, y en concreto, las siguientes:

- c-1) Cesión obligatoria, gratuita y urbanizada de la totalidad de parcelas de dominio público; en el caso de que algunas de estas parcelas deban ser urbanizadas en una etapa posterior se inscribirán a nombre del Ayuntamiento con constancia de la obligación de urbanizar a cargo del promotor. De cualquier manera, la urbanización de las vías que dan acceso a las parcelas destinadas a equipamientos dotacionales públicos, no incluida en la primera etapa, habrá de ser garantizada mediante aval bancario por el costo total de su ejecución.

- c-2) Presentación ante el Ayuntamiento de un Proyecto Básico de las instalaciones recreativas y de las actuaciones a llevar a cabo en la zona de dominio público marítimo terrestre; y, previo informe favorable municipal, tramitación ante la Administración competente de la pertinente solicitud de autorización y concesión administrativa para la ejecución de dichas actuaciones e instalaciones en



La ejecución completa de la urbanización del sector deberá culminarse en un plazo máximo de 12 años a contar desde la entrada en vigor del Plan Parcial, determinándose un plazo de 16 años para la solicitud de las últimas licencias de edificación privada a contar desde el mismo momento, salvo lo establecido respecto a la ejecución de la primera etapa.

Al establecer las etapas posteriores a la primera, el Plan Parcial habrá de asegurar que cada etapa cubre un número entero de zonas y parcelas urbanísticas, simultaneando de forma adecuada los usos alojativos con los recreativos y de oferta complementaria.

Al inicio de cada etapa, junto con los proyectos de ejecución que correspondan, se habrán de presentar, si procediera, los Estudios de Detalle de las zonas y/o parcelas de uso turístico. Además, de forma previa al inicio de cada etapa posterior a la primera, deberán avalarse el 10% del costo de urbanización previsto para las mismas.

A su vez la promotora, respecto a los futuros propietarios se compromete a:

- Dar acceso a cada parcela a través de viales pavimentados y encintado de aceras, así como al suministro a pie de parcela de todos los servicios de agua, saneamiento, electricidad (alumbrado), teléfono, riego, así como la posibilidad de conectar todas las infraestructuras básicas.
- Se compromete a conservar y reparar estos servicios hasta que legalmente se constituya la Entidad de conservación o bien se ceda a otros Organismos suministradores.
- A formar parte de la Entidad de Conservación cuando ésta se forme, así como a pagar las cuotas correspondientes a cada uno de ellos, para el mantenimiento en perfecto estado en las distintas zonas de la urbanización.





- Edificar sus parcelas en los plazos obtenidos en este proyecto, así como a cumplir las Ordenanzas establecidas para cada zona.

- La dotación de servicios de infraestructura básica y otros a la UA-1 unidad de Actuación en suelo urbano (superficie restante del antiguo plan parcial "Finca Abama"), teniendo en cuenta que en la actualidad esta unidad dispone de los servicios de abastecimiento de agua potable, telefonía y energía eléctrica, se construirá provisionalmente un sistema de evacuación de aguas residuales, mediante foso séptico y pozo absorbente, hasta su conexión a la red general, cuando la fase correspondiente de urbanización alcance la cuarta etapa (Modificación N.5, apartado 3.4.3).

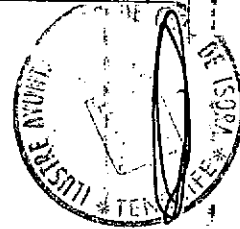
- En cuanto a la terminación del vial que actualmente se encuentra sin ejecutar, los promotores del Plan Parcial se comprometen a asumir el coste del 50 %, de la terminación del antiguo Plan Parcial, debiendo sus propietarios sufragar el 50 % restante.

Una vez ejecutadas las obras previstas en el Plan Parcial y Plan de Urbanización, la Promotora se compromete a ceder al Ayuntamiento los viales y espacios libres, según se indica en el art. 67-3 y 114 de la Ley del Suelo.

Asimismo, la Promotora, en cumplimiento al art. 84 3a de la Ley del Suelo, se compromete a ceder una vez aprobado el Proyecto de Compensación, según la (RGU 174.4 y 124) al Ayuntamiento de Guía de Isora, además de los viales y jardines, los terrenos destinados a áreas peatonales, así como el equipamiento social.

La propiedad renuncia a los derechos urbanísticos originarios que pudieran corresponder a las fincas objeto del presente Plan Parcial, consecuencia del Plan Parcial anterior (Abama).





7.2.- CONSERVACION DE LOS VALORES PATRIMONIALES

* Yacimiento 1:

Se efectuará un sondeo arqueológico cuyos resultados se remitirán al organismo competente, sobre una puesta en uso con una reconstrucción del lugar en el emplazamiento a convenir preferiblemente en la zona de equipamiento público (cultural o social).

* Yacimiento 2:

Se efectuará una recogida de materiales en superficie con sistemática arqueológica, con remisión de materiales al Museo Arqueológico de Tenerife.

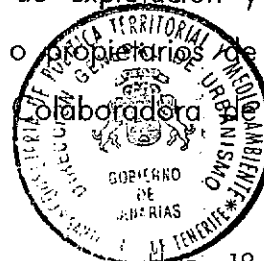
* Yacimiento etnográfico:

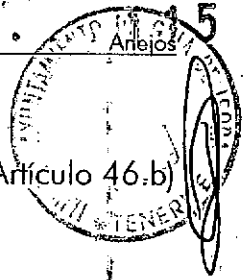
Se efectuará la limpieza necesaria y mantenimiento en su estado actual, estando su emplazamiento en el Campo de Golf, donde no se verá afectado.

7.3.- MANTENIMIENTO DE LA URBANIZACION

Con respecto a las redes de infraestructura, la Junta de Compensación hasta su entrega al Ayuntamiento se compromete a lo que en su día determine el correspondiente Proyecto de Urbanización.

Por otra parte, la propiedad se compromete a mantener y conservar el viario y redes hasta que el Ayuntamiento se haga cargo de ello, o hasta que los propietarios de las parcelas en caso de que el Ayuntamiento así lo prefiera, se comprometan a que el mantenimiento y conservación se configure en las futuras transmisiones de parcelas como uno más de los servicios privados propios de la Urbanización y que como tal, sus costes, de ejecución y de explotación y mantenimiento, corran a cargo de los futuros compradores o propietarios de las parcelas. Para ello, se constituirá una Entidad Urbanística





Conservación según se prevé en el Reglamento de Gestión, según el Artículo 46.b) 3º del R.P.U.

A dicha Entidad, pertenecerán obligatoriamente los titulares del dominio y derechos reales sobre el conjunto de la actuación. Para atender los gastos de conservación se fijará estatutariamente un canon proporcional al derecho de cada uno de sus miembros.

7.4.- RECEPCION DE LOS SERVICIOS CON QUE CUENTA LA URBANIZACION

Después de finalizadas las distintas fases de la Urbanización de acuerdo con lo que especifique el Proyecto de Urbanización correspondiente, la Propiedad lo pondrá en conocimiento del Ayuntamiento, estableciendo las condiciones necesarias para formalizar el acta de recepción de las obras y de dichos servicios, a partir de la fecha en la que se formalice el citado acta de recepción provisional. La propiedad vendrá obligada a subsanar los posibles defectos de ejecución que aparezcan en las obras y servicios de la Urbanización durante el período de un año. Lo anterior no es óbice para que se cumpla por ambas partes lo señalado en el art. 18 del Reglamento de Gestión.

En todo caso, la propiedad se reserva el derecho de subrogar a los futuros adquirentes de parcelas o edificaciones de este complejo en las obligaciones que frente al Ayuntamiento ha contraído por el presente documento mediante comunicación escrita al Municipio y con la formalidad que en el párrafo siguiente se establece.



7.5.- GARANTIA DEL EXACTO CUMPLIMIENTO DE LOS COMPROMISOS
CONTRAIDOS EN EL PARRAFO ANTERIOR

La Promotora garantiza el exacto cumplimiento de los compromisos por ella adquiridos.

La garantía de que ésto se llevará a efecto en la debida forma queda acreditada al no permitirse en las ordenanzas de este proyecto la construcción o edificación de ninguna parcela, en tanto ésta no reúna los requisitos exigidos en la Ley del Suelo, es decir que la parcela en cuestión se encuentre dotada de todos los servicios de infraestructura.

En cuanto a los compromisos adquiridos por parte del Ayuntamiento con respecto a la Promotora, se considerará que los Organismos competentes velarán por el exacto cumplimiento de los mismos, siguiendo su siempre recto y justo proceder.

7.6.- CUMPLIMIENTO DE LAS DETERMINACIONES DERIVADAS DE LOS
OBJETIVOS AMBIENTALES DEL CONTENIDO AMBIENTAL

Según la definición de las limitaciones de uso derivadas de algún parámetro ambiental, el promotor del Plan Parcial se compromete a lo siguiente:

- Cauces de barranco: El sector no posee ningún barranco proveniente de su exterior, sólo contiene alguna barranquera que nacen en el propio sector. En el barranco colindante al norte (Chabugo) no se interviene, es más, se contemplan zonas de protección en las zonas de mayor interés.



- Yacimientos arqueológicos y etnográficos: Previamente a cualquier intervención, la propiedad se compromete a su puesta en valor de los contenidos efectuando el traslado de los elementos de interés, previo sondeo y excavaciones autorizadas por los organismos competentes. Se estará a lo dispuesto en el apartado 7.2, de estos anejos.

- Palmerales: Los ubicados en la entrada de la Finca, en el ámbito litoral, serán transplantados a otro lugar de forma que queden integrados en el nuevo proyecto.

- La Era: Situada en el Campo de Golf (Hoyo 4). La propiedad se compromete a su conservación y potenciación integrándolo en el diseño del campo.

