



TROPICAL TURÍSTICA CANARIA, S.L.



Imagen indicativa

DOCUMENTO Nº 1

ESTUDIO DE DETALLE DE:

APARTAMENTOS TURÍSTICOS FASE III (PARCELA AB2A*)

EN EL SUBÁMBITO ABAMA 1

GUÍA DE ISORA. TENERIFE

MARZO 2011

ÍNDICE GENERAL

MEMORIA Y ANEXOS

MEMORIA

- 1.- ANTECEDENTES Y MARCO LEGAL
- 2.- DETERMINACIONES DEL PLANEAMIENTO GENERAL
- 3.- DESCRIPCIÓN Y SUPERFICIE DE LA PARCELA DE ACTUACIÓN
- 4.- RELACIÓN DE PROPIETARIOS
- 5.- SOLUCIÓN ADOPTADA Y COMPATIBILIDAD CON LA DECLARACIÓN DE INTERÉS GENERAL OTORGADA A LAS CAMAS TURÍSTICAS
- 6.- MEDIDAS AMBIENTALES

ANEXOS

Anexo I FICHA DEL SECTOR DE SUELO URBANIZABLE ORDENADO ABAMA SUBÁMBITO 1 DEL PGO (FICHERO DE ÁMBITOS URBANÍSTICOS DEL PGO. ADAPTACIÓN A LAS DIRECTRICES DE ORDENACIÓN GENERAL Y DEL TURISMO)

Anexo II MEDIDAS AMBIENTALES

Anexo III INFORMES FAVORABLES DEL SERVICIO DE PLANIFICACIÓN Y TURISMO DEL CABILDO DE TENERIFE, LA DIRECCIÓN GENERAL DE INFRAESTRUCTURA TURÍSTICA DE LA CONSEJERÍA DE TURISMO DEL GOBIERNO DE CANARIAS Y EL SERVICIO DE TURISMO DEL CABILDO DE TENERIFE, RELACIONADOS CON LA DECLARACIÓN DE INTERÉS GENERAL DEL PROYECTO “COMPLEJO EXTRAHOTELERO DE 700 PLAZAS CON CATEGORÍA DE 5 LLAVES EN ABAMA”

Anexo IV IMÁGENES INDICATIVAS DEL PROYECTO AUTORIZADO

PLANOS

1.1.- SITUACIÓN CARTOGRAFÍA

1.2.- SITUACIÓN ORTOFOTO

2.- SITUACIÓN RESPECTO AL PGO

3.- TOPOGRÁFICO ACTUAL

4.- AREAS DE MOVIMIENTO DE LA EDIFICACIÓN

MEMORIA

1.- ANTECEDENTES Y MARCO LEGAL

La normativa que resulta de aplicación es: el Plan General de Ordenación de Guía de Isora, Adaptación a las Directrices de Ordenación General y del Turismo, aprobado definitivamente por acuerdo de la C.O.T.M.A.C., en sesión celebrada el 23 de diciembre de 2009 y publicado en el BOC num. 119, de fecha 18 de junio de 2010; el Decreto 142/2010 de 4 de Octubre por el que se aprueba el Reglamento de la Actividad Turística de Alojamiento y se modifica el Decreto 10/2001 de 22 de enero por el que se regulan los estándares turísticos.

En esta parcela se proyecta un complejo de Apartamentos Turísticos con categoría 5 llaves (ahora 5 *), conforme a la autorización turística previa otorgada por el Cabildo Insular con fecha de 13 de Agosto de 2007.

El Texto Refundido del **Plan Parcial “Club de Campo”**, situado en el Término Municipal de Guía de Isora, cuyos terrenos resultan clasificados como Suelo Urbanizable con destino Turístico, se aprobó definitivamente por acuerdo de la C.U.M.A.C., el día 29 de Abril de 1.999, publicado en el B.O.C. el día 5 de Julio de 1.999 y entrando en vigor el 25 de agosto de 2001.

Por Decreto de la Alcaldía Nº 268/00 de 22 de Mayo de 2000, se aprueba el **Proyecto de Urbanización del Plan Parcial “Club de Campo Guía de Isora”**.

El **Proyecto de Compensación “Club de Campo de Guía de Isora”** fue aprobado por acuerdo adoptado por la Comisión Municipal de Gobierno, en sesión de 10 de Julio de 2001, y del que resultó adjudicatario, en pleno dominio, la entidad mercantil “Tropical Turística Canaria, S. L.”

Por acuerdo adoptado por el pleno del Ayuntamiento en sesión de 11 de Diciembre de 2001, se toma conocimiento de la aprobación del “Proyecto de

Compensación del Club de Campo Guía de Isora” y se acuerda expedir las certificaciones para su inscripción en el Registro de la Propiedad.

En **ejecución del “Plan Parcial Club de Campo”**, se han culminado los siguientes proyectos: urbanización de la red viaria principal (Fases I, II y III del Plan de Etapas), Campo de Golf de 18 hoyos par 72 (abierto desde el 1 de Abril de 2005), Casa Club de Golf, Club de Tenis, Playa y Embarcadero y Urbanización e Infraestructuras completas (Desaladora, Depósitos de Agua Potable, Riego, Estación de Pretratamiento y Emisario Submarino), así como el Club de Playa, Funicular de acceso a la playa y Zonas Verdes.

En octubre del año 2005, el promotor del Sector, Tropical Turística Canaria, S.L., solicita la aplicación de procedimiento excepcional previsto en la Disposición Transitoria Segunda apartado 4b) de la Ley 19/2003, de 14 de abril, por la que se aprueban las Directrices de Ordenación General y las Directrices de Ordenación del Territorio de Canarias, para la obtención de la declaración de interés general por parte del Parlamento de Canarias para la construcción del complejo extrahotelero de 700 plazas (Fase III del Plan Parcial Club de Campo), de categoría cinco llaves, a emplazar en la parcela situada en el Sector Abama 1, al sur del Club de Tenis e integrada en el Campo de Golf. La **Declaración de Interés General** fue otorgada con fecha 16 de abril de 2007 (Boletín Oficial del Parlamento de Canarias) y la autorización turística previa otorgada por el Cabildo Insular con fecha 13 de Agosto de 2007. Estando condicionado el otorgamiento de la licencia de obras a la aprobación y entrada en vigor del Plan General de Ordenación de Guía de Isora (1 de julio de 2010).

El Pleno del Ayuntamiento, en sesión extraordinaria de fecha 20 de febrero de 2009, acordó aprobar el documento del **Plan General de Ordenación en su adaptación plena al TRLOTENC y a las Directrices de Ordenación General y del Turismo de Canarias**, con las modificaciones de carácter sustancial introducidas en el documento de aprobación inicial tras el período de consulta e información pública y a resultas del acuerdo de la C.O.T.M.A.C. adoptado en sesión celebrada el día 24 de noviembre de 2008, por el que se aprobó la

Memoria Ambiental y el informe sobre las cuestiones sustantivas territoriales y urbanísticas del Plan General de Ordenación, acordándose asimismo someter el Plan General de Ordenación y la Memoria Ambiental a un período de información pública durante el plazo de cuarenta y cinco días (acuerdo publicado en el BOP núm. 27, de 26 de febrero de 2009).

Según acuerdo de la C.O.T.MA.C. el día 23 de diciembre de 2009, se aprueba definitivamente el Plan General de Ordenación de Guía de Isora, aunque su publicación y entrada en vigor estuvo condicionada a la subsanación por parte del Ayuntamiento de una serie de consideraciones establecidas en el propio acuerdo.

Una vez subsanadas las deficiencias señaladas en el citado acuerdo, se publicó en el B.O.C. nº 119 con fecha 18 de junio de 2010 y posteriormente sus normas urbanísticas en el B.O.P. nº 130 de 1 de julio de 2010.

El PGO establece una resectorización del sector “Club de Campo” y del sector contiguo de “Maguenes”, actualmente denominado – el primero de ellos - Sector “Abama”, estableciéndose dos subámbitos dentro de este sector. En el Fichero de Ámbitos Urbanísticos de dicha Adaptación del PGO, se recoge los dos subámbitos, correspondiendo el Subámbito 1 al anterior ámbito denominado Club de Campo Guía de Isora, eliminándose ahora la parcela 8.4 Comercial (que pasa al Sector de Maguenes) y queda clasificado como Sectorizado Ordenado de Uso Turístico; y el Subámbito 2 clasificado como Sectorizado No Ordenado, que incorpora los terrenos colindantes al Sur antes incluidos en el Sector Maguenes. (Se adjunta, en la Memoria y Anexos del documento del Estudio de Detalle, la Ficha Urbanística del PGO correspondiente al sector Abama Subámbito 1. Anexo 2).

Esta ampliación del Sector Abama, antes Club de Campo, con la superficie del Subámbito 2, no supone incrementar la capacidad poblacional o aprovechamiento edificatorio otorgada originalmente por el PP Club de Campo, al tener como finalidad la incorporación de nuevos espacios libres públicos, equipamientos públicos o privados, o incorporación de establecimientos turísticos-recreativos que aportan una oferta complementaria significativa y acorde a los objetivos del

correspondiente modelo turístico. La edificabilidad, habitantes o plazas turísticas permitidas provienen de los no materializables en el subámbito 1, derivados del Plan Parcial Club de Campo (hoy Abama) que contaba con el correspondiente Proyecto de Compensación aprobado definitivamente.

La **“Modificación del Proyecto de Compensación de Abama (Club de Campo) para su Adaptación a la Ordenación del PGO (Adaptado a las Directrices) de Guía de Isora”**, se aprueba definitivamente en Junta de Gobierno Ordinaria, el día 5 de octubre de 2010.

Según lo dispuesto en el art. 38 del Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de mayo, por el que se aprueba el Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias:

Artículo 38.- Estudios de Detalle.

1. Los Estudios de Detalle tendrán por objeto, en el marco de los Planes Generales y los Planes Parciales y Especiales de Ordenación, completar o reajustar, para manzanas o unidades urbanas equivalentes:

- a) Las alineaciones y las rasantes.*
- b) Los volúmenes.*

2. Los Estudios de Detalle en ningún caso podrán:

- a) Modificar el destino urbanístico del suelo.*
- b) Incrementar el aprovechamiento urbanístico del suelo.*
- c) Proponer la apertura de vías de uso público que no estén previstas en el plan que desarrollen o completen.*
- d) Reducir las superficies destinadas a viales o espacios libres.*
- e) Aumentar la ocupación del suelo, las alturas máximas edificables, la densidad poblacional o la intensidad de uso.*
- f) Establecer nuevas ordenanzas.*

3. Los Estudios de Detalle podrán ser formulados por cualquier Administración o particular. Su tramitación y aprobación corresponderá a los Ayuntamientos.

2.- DETERMINACIONES DEL PLANEAMIENTO GENERAL (PARCELA AB2A*)

2.1.- Ficha de Parámetros y Condiciones Específicas.

Tipología: Abierta

Superficie de parcela mínima: Indivisible

Ocupación máxima: 40%

Retranqueos: Calle: 5,00 metros

Linderos: 0 metros

Entre edificios: $h/2$, siendo h la semisuma de las alturas.

Superficie edificable máxima: 25.264 m²c.

Altura máxima en metros: 10,40 metros

Altura máxima en plantas: 3

Uso: Turístico Extrahotelero con categoría mínima de 4 “Llaves” (según Decreto 142/ 2010 “estrellas”). Serán de aplicación lo contemplado en los artículos 5, 7 (modificado por el Decreto 142/ 2010), 8 y 9 del Decreto 10/2001, de 22 de Enero, por el que se regulan los estándares turísticos. Se considera compatible el uso turístico hotelero.

Plazas: 700.

Observaciones: Con carácter previo o simultáneo a la presentación del proyecto de edificación se tramitará un Estudio de Detalle, permitiéndose la ejecución en subfases.

2.2.- Ficha del sector (determinaciones de aplicación a la parcela AB2A*).

- Los planos de ordenación en relación a las tipologías y usos de aplicación para este ámbito son los de ordenación pormenorizada del Plan General.
- Los parámetros de las parcelas reflejados como de ordenación específica en los planos de ordenación pormenorizada serán los establecidos en la ficha anexa.
- Las determinaciones generales, las condiciones en relación a la parcela y las condiciones de edificabilidad y aprovechamiento son las contenidas en las Normas Urbanísticas de Ordenación Pormenorizada del Plan General. Para el resto de las determinaciones en cuanto a gestión y ejecución se consideran vigentes los compromisos que se contienen en el Plan Parcial.
- Las medidas ambientales, protectoras y correctoras del anexo de contenido ambiental del Plan Parcial se consideran vigentes.

B. Deberán aprovecharse los suelos con potencialidad ubicados en la superficie del sector en las áreas ajardinadas, para el aprovechamiento de la vegetación natural. Para ello, deben contemplarse las medidas de conservación necesarias para que en el transito temporal de traslado, estos suelos no pierdan sus propiedades. Para evitar la contaminación de las aguas subterráneas, se deberá utilizar agua depurada.

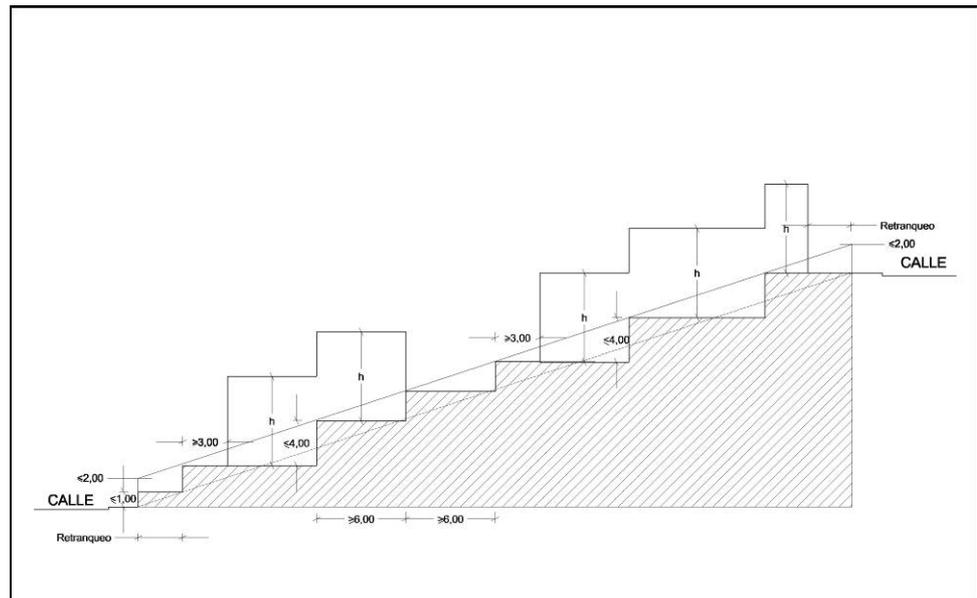
Se deberán observar aquellas medidas correctoras de carácter genérico en cuanto a la correcta gestión de los residuos generados durante la ejecución de este ámbito, eliminación mediante riegos periódicos de las partículas en suspensión que generen los movimientos de tierra, adaptación topográfica al terreno, conexión a las redes de alcantarillado, medidas de integración paisajísticas (alturas, colores, texturas).

C. El Proyecto de Urbanización y el de Edificación deberá contener las medidas de seguimiento establecidas en la Memoria Ambiental.

2.3.- Normas Urbanísticas de Ordenación Pormenorizada.

Art. 4.2.19. Adaptación topográfica.

1. Cuando por desniveles topográficos en una parcela se deba de adaptar el terreno natural, con respecto a la cota de suelo de la parcela se deberán cumplir las siguientes condiciones:
 - a) El nivel de la cota de suelo en las alineaciones exteriores con respecto a la rasante del viario o espacio libre público no podrá ser superior a 1,00 metros.
 - b) Los muros de contención visibles no podrán tener una altura superior a 4,00 metros.
 - c) La altura máxima de coronación de los muros de contención, estará por debajo de la paralela trazada 2,00 metros con respecto a la recta que une las rasantes de las vías o espacios libres que delimitan la parcela. Cuando la parcela esté delimitada en su lindero inferior o superior por otra parcela o por suelo rústico, la recta de referencia sobre la que trazar la paralela a 2,00 metros, será la comprendida entre la rasante de la vía a que da frente la parcela y la cota natural del terreno en el lindero.
 - d) La anchura mínima de los banales será de 6,00 metros, salvo en los espacios de retranqueo cuando éstos tengan una dimensión inferior.
 - e) La distancia mínima entre las fachadas del edificio y el muro de abanalamiento será igual o superior a 3,00 metros.
 - f) Serán de aplicación las determinaciones complementarias establecidas para cada tipología.



2. En los supuestos de este artículo, los proyectos habrán de representar el terreno en su estado natural.

3. En los casos de terrenos con topografía o pendiente muy irregulares se podrán formular Estudios de Detalle para resolver la implantación de la edificación en las condiciones concretas del terreno de que se trate, siempre que se justifique suficientemente la idoneidad de la solución adoptada y se obtenga con ella un resultado de adaptación topográfica coherente con los criterios de estas Normas, sin que ello produzca en ningún caso un aumento de la superficie edificable establecida.

2.4.- Objeto del Estudio de Detalle.

1. Cumplir con la determinación establecida en el Plan General (Ficha de Parámetros y Condiciones Específicas): “Con carácter previo o simultáneo a la presentación del proyecto de edificación se tramitará un Estudio de Detalle, permitiéndose la ejecución en subfases”.
2. Dadas las características de la parcela, de gran dimensión con una diferencia de nivel de 45 metros (167-212) de Este a Oeste (308 metros), lo que supone una pendiente media del 14,40%, rodeada por el campo de golf, sin mayor frente a viario y espacio libre público que el de contacto de la vía de acceso con la parcela; establecer las determinaciones necesarias para garantizar una adecuada implantación de la volumetría y adaptación topográfica del conjunto, de acuerdo con lo contemplado en el artículo 4.2.19.

2.5.- Determinaciones a complementar o reajustar por el Estudio de Detalle.

1. No se considera necesario que el Estudio de Detalle regule la ejecución por subfases dadas las determinaciones contempladas en la legislación urbanística que regula los procedimientos en relación a las licencias urbanísticas y específicamente, la posible ejecución por fases constructivas (Art. 169 del TR de la LOT-LENAC).
2. El Estudio de Detalle se limita a complementar las determinaciones del Plan General estableciendo una mayor precisión en la forma de implantación de la edificación en relación a los retranqueos tanto a los linderos como entre edificaciones, configurando el área de movimiento de la edificación y la dimensión máxima de los cuerpos edificables. Así mismo se establecen los criterios de adaptación topográfica, respetando los criterios del Plan General, contemplando la forma del abancalamiento en función de su destino como áreas de estancia, circulación o de ajardinamiento.

3. El resto de parámetros del Plan General no son alterados o complementados por este Estudio de Detalle.

2.6.- Ordenación

1. Retranqueos. Área de movimiento de la edificación.

Se establecen las siguientes determinaciones:

- a) Se mantiene el retranqueo a viario público en 5,00 metros.
- b) Se establecen los siguientes retranqueos a linderos, (no se establecía retranqueo mínimo en el Plan General), salvo para las construcciones auxiliares e instalaciones.
Lindero Oeste: 12,00 metros.
Resto de linderos: 4,00 metros.
- c) Separación entre áreas de movimiento de la edificación: 18,00 metros
- d) Ancho máximo de cada área de movimiento de la edificación: 75,00 metros.
- e) La diferencia de cota entre los extremos longitudinales de cada área será inferior a 10,00 metros.

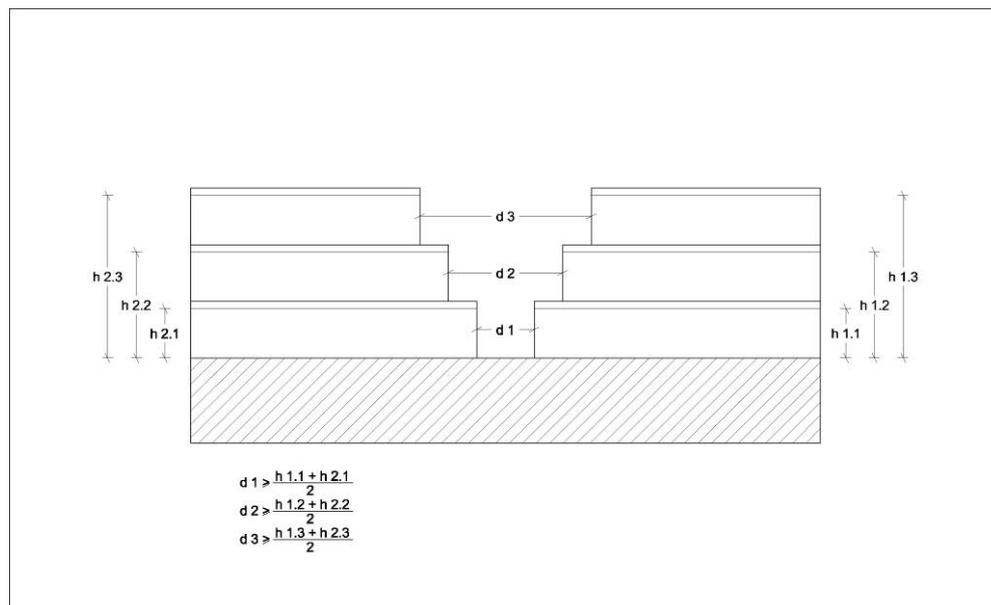
Ver plano Nº 4 “ÁREAS DE MOVIMIENTO DE LA EDIFICACIÓN”.

2. Dimensión máxima de los cuerpos edificables sobre el nivel del suelo urbanizado.

Se establecen las siguientes determinaciones:

- a) Dimensión longitudinal máxima: 50,00 metros.
- b) Dimensión transversal máxima: 40,00 metros.

- c) Si se pretendiera desarrollar más de un cuerpo en sentido transversal al área de movimiento, la distancia entre los mismos habría de cumplir la dimensión establecida en el apartado anterior (18,00 metros).
- d) En sentido longitudinal se podrán disponer tantos cuerpos edificatorios como se desee, respetando en cualquier caso las dimensiones establecidas en el siguiente gráfico.

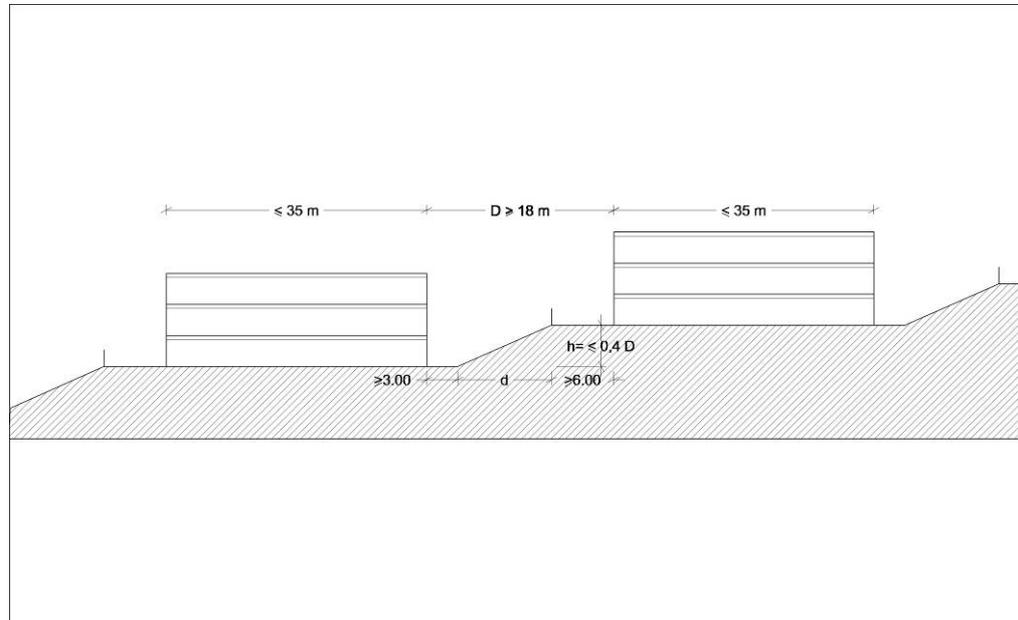


3. Sección Transversal.

Se establecen las siguientes determinaciones:

- a) La diferencia de cota entre los niveles de planta baja de los dos cuerpos edificatorios será inferior a 0,40 D, siendo D la distancia entre los mismos. (Esta relación es inferior a la establecida en la sección del Art. 4.2.19 del Plan General que contempla una diferencia de nivel de 4,00 metros para una distancia entre cuerpos de 9,00 metros, la cual supone 0,44 D).
- b) La plataforma del jardín delantero de las edificaciones habrá de ser superior a 6,00 metros en al menos el 80% de la misma. En cualquier caso, dicha dimensión siempre habrá de ser superior a 3,00 metros (Plan General).

- c) La plataforma del jardín trasero de las edificaciones habrá de ser superior a 3,00 metros.

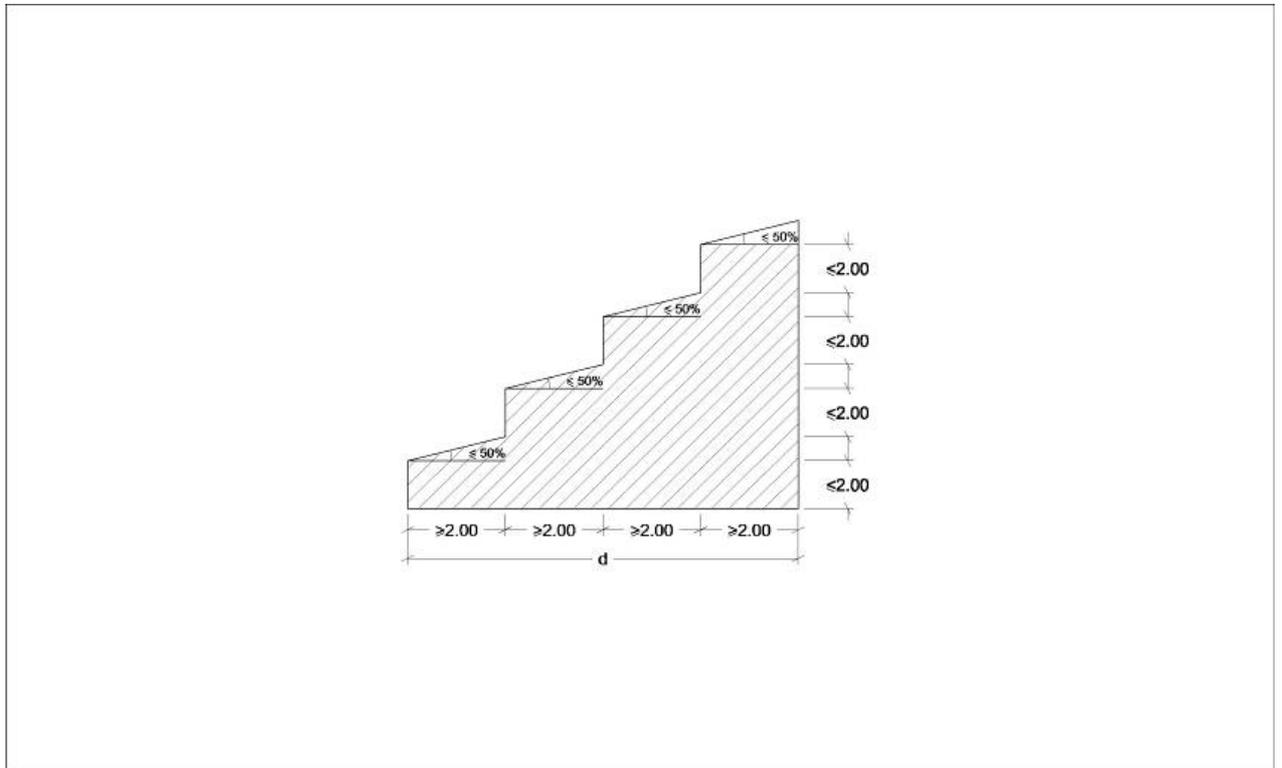


4. Forma del abancalamiento.

La diferencia de cotas entre las plataformas delantera y trasera, establecida en el apartado anterior, así como cualquiera de éstas con respecto a los linderos de la parcela se podrá resolver en base a los siguientes criterios:

1. Bancales de ancho mínimo de 2,00 metros, al menos en un 90% de la superficie de los mismos, conformados por muros de contención de altura máxima de 2,00 metros, permitiéndose sobre cada bancal el desarrollo en talud con una pendiente máxima del 50%. Esta sección es la recomendada para áreas ajardinadas y de circulación, permitiendo un mejor desarrollo de la vegetación y una menor percepción de los muros de contención, dada la inferior dimensión de los mismos en relación a la contemplada en el Plan General (4,00 metros). En un 10% de la dimensión lineal de cada muro se podrá alcanzar una altura de 3,00 metros.

2. En cualquier zona de estancia intermedia que se establezca (piscinas, áreas de juego, etc) la dimensión de los bancales habrá de ser superior a 6,00 metros.



3.- DESCRIPCIÓN Y SUPERFICIE DE LA PARCELA DE ACTUACIÓN

- **SITUACION:** Fase III (Parcela AB2A*)
- **SUPERFICIE:** 49.538,00 m²s
- **FORMA:** Según planos.
- **TOPOGRAFIA:** La topografía inclinada variando entre la cota +215,00 mts. y la + 167,00 mts. sobre el nivel del mar, en sentido este-oeste.
- **LINDEROS:** en todos sus linderos con el Campo de Golf a lo largo de una línea irregular de 983 metros, aproximadamente, salvo una pequeña parte, al norte de la parcela, con el Viario público a lo largo de un tramo recto de 11 metros, aproximadamente.
- **ACCESOS:** El acceso a la parcela está garantizado por un viario público en su lado norte.

4.- RELACIÓN DE PROPIETARIOS

La sociedad propietaria de la parcela objeto de este Estudio de Detalle es TROPICAL TURISTICA CANARIA S.L., con CIF: B-38521084, y domicilio en Gran Hotel Abama, Carretera General TF-47, Kilómetro 9, CP 38687, Guía de Isora, y que se constituye como propietario único.



5.- SOLUCION ADOPTADA Y COMPATIBILIDAD CON LA DECLARACIÓN DE INTERÉS GENERAL OTORGADA A LAS CAMAS TURÍSTICAS

La solución de este Estudio de Detalle es compatible con la solución del “Anteproyecto para la autorización de plazas turísticas en el Sector de Abama” con el cual se obtuvo la Declaración de Interés General otorgada con fecha 16 de abril de 2007 (Boletín Oficial del Parlamento de Canarias), y la autorización turística previa otorgada por el Cabildo Insular con fecha 13 de Agosto de 2007.

A continuación se incluyen algunas imágenes del “Anteproyecto para la autorización de plazas turísticas en el Sector Abama”.



RECEPCIÓN FASE 3



Imágenes indicativas

FASE 3
APARTAMENTOS TURÍSTICOS 5 LLAVES
GUIA DE ISORA - TENERIFE - ESPAÑA
arquitecto: Miguel Ángel Rodríguez
arquitecta: María José Rodríguez
arquitecta: Ana Rodríguez

6.- MEDIDAS AMBIENTALES

En cumplimiento de la Evaluación Ambiental de las determinaciones del PGO para el sector Abama, se cumplirá con todas y cada una de las operaciones previstas en este apartado y en el Anexo II.

La parcela donde se ubican los apartamentos se encuentra actualmente desbrozada y con las labores de recuperación de la tierra vegetal de los antiguos cultivos reutilizada para el campo de golf, constituyendo actualmente una parcela sin ningún valor ambiental.

La parcela dispone de acceso rodado por viario público.

Debido a lo anteriormente expuesto, las medidas ambientales ya se llevaron a cabo durante la ejecución de las obras realizadas. No obstante, habrá que llevar a cabo, durante la ejecución de los apartamentos turísticos, las medidas ambientales encaminadas a evitar contaminación por ruido y atmosféricas (polvo en suspensión), y en particular, lo arriba mencionado en la Evaluación Ambiental de las determinaciones del PGO para el sector Abama.

En el Anexo II se incluyen las medidas del Plan Parcial y del Plan General de Ordenación correctoras y de seguimiento.

En Santa Cruz de Tenerife, marzo de 2011.

GIUR, S. L.

Fdo.: Joaquín Soriano y Benítez de Lugo
INGENIERO DE CAMINOS, C. y P.
Colg. Nº 6.548

ANEXOS**INDICE**

Anexo I FICHA DEL SECTOR DE SUELO URBANIZABLE ORDENADO ABAMA SUBÁMBITO 1 DEL PGO (FICHERO DE ÁMBITOS URBANÍSTICOS DEL PGO. ADAPTACIÓN A LAS DIRECTRICES DE ORDENACIÓN GENERAL Y DEL TURISMO)

Anexo II MEDIDAS AMBIENTALES

Anexo III INFORMES FAVORABLES DEL SERVICIO DE PLANIFICACIÓN Y TURISMO DEL CABILDO DE TENERIFE, LA DIRECCIÓN GENERAL DE INFRAESTRUCTURA TURÍSTICA DE LA CONSEJERÍA DE TURISMO DEL GOBIERNO DE CANARIAS Y EL SERVICIO DE TURISMO DEL CABILDO DE TENERIFE, RELACIONADOS CON LA DECLARACIÓN DE INTERÉS GENERAL DEL PROYECTO “COMPLEJO EXTRAHOTELERO DE 700 PLAZAS CON CATEGORÍA DE 5 LLAVES EN ABAMA”

Anexo IV IMÁGENES INDICATIVAS DEL PROYECTO AUTORIZADO

**ANEXO I. FICHA DEL SECTOR DE SUELO URBANIZABLE ORDENADO
ABAMA SUBÁMBITO 1 DEL PGO (FICHERO DE ÁMBITOS
URBANÍSTICOS DEL PGO. ADAPTACIÓN A LAS DIRECTRICES DE
ORDENACIÓN GENERAL Y DEL TURISMO)**

SECTOR SUELO URBANIZABLE ORDENADO

SECTOR	ABAMA SUBÁMBITO 1
USO CARACTERÍSTICO	TURÍSTICO
INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN	Plan General de Ordenación Plan Parcial Club de Campo

INSTRUCCIONES:

A. Subámbito 1:

- Los planos de ordenación en relación a las tipologías y usos de aplicación para este ámbito son los de ordenación pormenorizada de este Plan General.
- Los parámetros de las parcelas reflejados como de ordenación específica en los planos de ordenación pormenorizada serán los establecidos en la ficha anexa.
- Las determinaciones generales, las condiciones en relación a la parcela y las condiciones de edificabilidad y aprovechamiento son las contenidas en las Normas Urbanísticas de Ordenación Pormenorizada de este Plan General. Para el resto de las determinaciones en cuanto a gestión y ejecución se consideran vigentes los compromisos que se contienen en el Plan Parcial. El Proyecto de Compensación y el Proyecto de Urbanización habrán de ser modificados para ser adaptados a las determinaciones de este Plan General.
- Las medidas ambientales, protectoras y correctoras del anexo de contenido ambiental del Plan Parcial se consideran vigentes. Se habrá de prestar especial atención a los yacimientos arqueológicos y elementos etnográficos contemplados. En el espacio libre de protección del acantilado costero no se permiten actuaciones que puedan alterar el hábitat de la fauna existente.
- Se considera vigente el estudio ambiental específico del Campo de Golf y obras complementarias.
- Las actuaciones realizadas en la zona de dominio público marítimo terrestre se regirán según las concesiones otorgadas.

B. Deberán aprovecharse los suelos con potencialidad ubicados en la superficie del sector en las áreas ajardinadas, para el aprovechamiento de la vegetación natural. Para ello, deben contemplarse las medidas de conservación necesarias para que en el transito temporal de traslado, estos suelos no pierdan sus propiedades. Para evitar la contaminación de las aguas subterráneas, se deberá utilizar agua depurada.

El diseño del campo de golf atenderá a un tipo de morfología que se adapte o imite a la topografía del terreno preexistente.

Se deberán observar aquellas medidas correctoras de carácter genérico en cuanto a la correcta gestión de los residuos generados durante la ejecución de este ámbito, eliminación mediante riegos periódicos de las partículas en suspensión que generen los movimientos de tierra, adaptación topográfica al terreno, conexión a las redes de alcantarillado, medidas de integración paisajísticas (alturas, colores, texturas)...

C. El Proyecto de Urbanización y el de Edificación deberá contener las medidas de seguimiento establecidas en la Memoria Ambiental.

Aplicación de la Ley de Costas:

- Los usos en las servidumbres de protección de tránsito y de acceso al mar, estarán a lo dispuesto en los artículos 23 a 28, ambos inclusive de la Ley de Costas y a las correspondientes disposiciones reglamentarias.
- En la zona de influencia se aplicará el artículo 30 de la Ley de Costas.
- Las instalaciones de tratamiento de aguas residuales al artículo 44-6 de la Ley de Costas.
- Las instalaciones y construcciones existentes en dominio público y servidumbre de protección, a lo establecido en las Disposiciones Transitorias Tercera y Cuarta de la Ley de Costas y su modificación por la Ley 53/2002, de 30 de diciembre.
- Los usos o actuaciones que se proyecten en zona de dominio público precisarán previo otorgamiento de la autorización o concesión prevista en la Ley de Costas.
- El litoral es un territorio singular y escaso, muy requerido para el emplazamiento de múltiples usos e instalaciones;

SECTOR SUELO URBANIZABLE ORDENADO

por ello se deberá ordenar cuidadosamente la organización multifuncional del espacio, haciendo compatibles los usos públicos y privados con la salvaguarda de los recursos naturales, paisajísticos y culturales, debiendo cumplir en cualquier caso lo dispuesto en la Ley de Costas y su reglamento.

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

PARÁMETROS Y CONDICIONES ESPECÍFICAS

Código	Tipología	Parcela mínima Sup Fachada m ² s	Parcela mínima Fachada m	Ocupación %	Retranqueos calle m	Retranqueos lindes edifi m	Superficie Edificable m ² c ó m ² c/m ² s	Altura m n ^o p	Usos Específicos	Viv/Plazas N ^o	OBSERVACIONES
CJ3A*	Ciudad Jardín Agrupada (1)	1.000		30 (3)	5,00 (4)	3,00 (3)	0,30	7,20 2 (5)	R. Agrupada	(1) (6)	
CJ3B*	Ciudad Jardín Agrupada (2)	500		40 (3)	5,00	3,00 (3)	0,40	7,20 2 (5)	R. Agrupada	(2) (6)	
CJ3C*	- (7)	-		40	5,00	3,00	0,70	10,40 3	R. Mixto	(7)	
AB1*	Abierta	Indivisible		40	5,00	h/2 (8) h/2 (8)	57.697	16,80 5	T. Hotelera 5* (9)	966	
AB2A*	Abierta (10)	Indivisible		40	5,00	- h/2 (8)	25.264	10,40 3	T. Extrahotelera 4 II (9)	700	Con carácter previo o simultáneo a la presentación del proyecto de edificación se tramitará un estudio de detalle, permitiéndose la ejecución en subfases.
AB2B*	Abierta (10)	Indivisible		40	5,00	- h/2 (8)	34.417	10,40 3	T. Extrahotelera 4 II (9)	832	Con carácter previo o simultáneo a la presentación del proyecto de edificación se tramitará un estudio de detalle, permitiéndose la ejecución en subfases.
AB2C*	Abierta (10)	Indivisible		40	5,00	- h/2 (8)	34.417	10,40 3	T. Extrahotelera 4 II (9)	832	Con carácter previo o simultáneo a la presentación del proyecto de edificación se tramitará un estudio de detalle, permitiéndose la ejecución en subfases.
AB3*	Abierta	Indivisible		30	5,00		3.000	11,00 3	E. Recreativo (11)	-	Casa Club de Golf (≥ 30 aparcamientos)
AB4*	Abierta	Indivisible		10	5,00	3,00	2.500	11,00 3	E. Deportivo	-	Club de Tenis (≥ 25 aparcamientos)
AB5*	Abierta	Indivisible		10	5,00	3,00	1.000	4,00 1	E. Recreativo	-	(≥ 25 aparcamientos)
AB6*	Abierta	Indivisible		50	5,00	3,00	0,50	7,40 2	Oficinas	-	(≥ 25 aparcamientos)
AB7*	Abierta	Indivisible		50	5,00	3,00	726	7,40 2	Oficinas	-	
IF*	Infraestructura	-		-	-	-	-	-	s/plano	-	
LP*	-	-		-	-	-	-	-	Libre de protección	-	Dominio Privado. Uso público.

OTRAS CONDICIONES:

<p>(1) Será de aplicación lo establecido en el artículo 4.6.12 de las Normas Urbanísticas de ordenación pormenorizada a excepción de los apartados 5 y 8, que se sustituyen por lo establecido a continuación:</p> <ul style="list-style-type: none">- La máxima longitud de fachada que puedan alcanzar las agrupaciones es de 50,00 metros y el ancho máximo será de 20,00 metros.- El número máximo de viviendas será de una por cada 1.000 m². Se considera compatible la tipología de Ciudad Jardín Aislada Grado 1 y el uso de residencial unifamiliar, siempre que las parcelas den frente a viario de dominio público y tengan una superficie igual o superior a 1.000 m². <p>(2) Será de aplicación lo establecido en el artículo 4.6.12 de las Normas Urbanísticas de ordenación pormenorizada a excepción de los apartados 5 y 8, que se sustituyen por lo establecido a continuación:</p> <ul style="list-style-type: none">- La máxima longitud de fachada que puedan alcanzar las agrupaciones es de 50,00 metros y el ancho máximo será de 20,00 metros.- El número máximo de viviendas será de una por cada 500 m². Se considera compatible la tipología de Ciudad Jardín Aislada Grado 1 y el uso de residencial unifamiliar, siempre que las parcelas den frente a viario de dominio público. <p>(3) La ocupación en segunda planta será como máximo 50% de la superficie ocupada por la primera planta. Los retranqueos en las edificaciones de una planta, serán de 5,00 metros a vía y 3,00 metros al resto de linderos; en edificaciones de dos plantas, serán de 5,00 metros a vía y al resto de linderos.</p> <p>(4) Se destinará en el acceso a la vivienda una pequeña entrada para el posible estacionamiento de dos vehículos, tanto para los de servicios como para los propietarios, para evitar obstaculizar la vía principal del complejo. Este dispondrá de un fondo mínimo de 5,00 metros y un ancho de 6,00 metros.</p> <p>(5) Por encima de la altura reguladora máxima se permitirán torres no habitables incluíbles en la ocupación máxima del 20% de la superficie de la cubierta.</p> <p>(6) La superficie construida mínima de cada vivienda será de 150 m².</p> <p>(7) Mediante Modificación de la Ordenación Pormenorizada de este Plan General se deberá establecer las tipologías y distribución de los usos residenciales y terciarios en la parcela, permitiéndose su parcelación. Esta modificación tendrá como parámetros máximos los siguientes: 80 viviendas con una dimensión mínima de cada vivienda de 100 m² de superficie útil, una superficie edificable máxima de uso terciario de 10.000 m² y una total de ambos usos 19.675 m². El resto de parámetros establecidos en la ficha tienen el carácter de indicativos.</p> <p>(8) Siendo h la semisuma de las alturas.</p> <p>(9) A las parcelas de uso turístico les será de aplicación lo contemplado en los artículos 5, 7, 8, y 9 del Decreto 10/2001, de 22 de enero, por el que se regulan los estándares turísticos. Se considera compatible el uso turístico hotelero u hotel –apartamento en la categoría mínima de 4 estrellas.</p> <p>(10) La longitud máxima de cada bloque será de 70 m.</p> <p>(11) Se prohíbe cualquier actividad encuadrable en el grupo 4 de la Ley 1/1998, de 8 de enero de Régimen Jurídico de los Espectáculos y Actividades Clasificadas que se regulan en el uso recreativo (art.5.4.4 de las Normas Urbanísticas Pormenorizadas).</p>	<p>ABAMA</p>
---	---------------------

ANEXO II. MEDIDAS AMBIENTALES

A continuación se adjunta las “Medidas ambientales protectoras y correctoras” del Texto Refundido Plan Parcial Club de Campo Guía de Isora, así como las Fichas del Sector Abama de “Plan de seguimiento ambiental” y “Medidas Correctoras” de la Memoria Ambiental del Plan General de Ordenación vigente.

11.9.5.- MEDIDAS AMBIENTALES PROTECTORAS Y CORRECTORAS
CONTENIDAS EN EL PROPIO INSTRUMENTO DE PLANEAMIENTO
O REMITIDAS AL PLANEAMIENTO DE DESARROLLO

En cuanto a las medidas preventivas y de protección contenidas en la Revisión de las Normas Subsidiarias de Guía de Isora, la más relevante es precisamente la exigencia legal de llevar a cabo el presente Contenido Ambiental.

Otras medidas protectoras o correctoras apuntadas en dicha Revisión e incorporadas en el propio Planeamiento de Desarrollo son las siguientes:

- Utilización de agua desalada para el abastecimiento de agua potable.
- Utilización de agua depurada para el riego de zonas verdes y deportivas.
- Mantenimiento de las manchas de vegetación de interés existentes, incorporándolas al sistema de espacios libres.
- Retranqueo de la edificación respecto del límite, dejando en contacto directo con los barrancos las zonas ajardinadas públicas y privadas preferentemente.
- Mantenimiento de la era, y su integración paisajística en el campo de golf.

TEXTO REFUNDIRIO. PLAN PARCIAL CLUB DE CAMPO. GUIA DE ISORA Anexo

- Puesta en valor de los yacimientos, efectuando el traslado de los elementos de interés previo sondeo y de las excavaciones autorizadas por los Organismos Competentes.

Al margen de las anteriores, este Contenido Ambiental determina una serie de medidas correctoras minimizadoras o preventivas de los impactos ambientales. Entre todas ellas, destacan los procesos de recuperación de suelos fértiles, significándose como una fase vital en este Plan y en la que se precisa un tratamiento singular.

Las operaciones a realizar, en orden sucesivo, para la recuperación del suelo son las siguientes:

- 1º Desbroce de matorrales y maleza que pudiera contener.
- 2º Extracción de tierra vegetal.
- 3º Acopio y conservación de la tierra a reemplazar.
- 4º Extendido de la tierra vegetal.

En general, el acopio y conservación de la tierra se realizará de acuerdo con el siguiente procedimiento:

- Se hará formando caballones cuya altura se mantendrá entre 1-1,5 mts., no excediendo nunca los 2 mts., y taludes laterales no superiores al 1H/1V.

- Se evitará el paso de los camiones de descarga por encima de la tierra apilada y, en general, la compactación de la tierra, utilizando para ello si fuera preciso técnicas en las que no sea necesario el empleo de maquinaria pesada.

_____Hoja

TEXTO REFUNDIRDO. PLAN PARCIAL CLUB DE CAMPO. GUJA DE ISORA Anexos

- Se harán ligeros ahongamientos en la capa superior de la artesa-acopio para evitar el lavado del suelo por lluvia y deformación de sus laterales por erosión.

- El caballón se situará en terreno llano y de fácil drenaje e irá levantándose por tongadas de 50 cm.

- Si la tierra fuese a estar almacenada más de 6 meses, los montones serán sembrados con leguminosas para su entierro antes de granar como abono verde.

El resto de medidas correctoras minimizadoras o preventivas de los impactos ambientales se detallan a continuación en función de la fase del proyecto en que han de aplicarse.

Hoja

FASE DE DISEÑO

IMPACTOS	MEDIDAS PROTECTORAS Y CORRECTORAS
Modificación topográfica	Diseño del campo de forma integrada en el territorio.
Explotación de los recursos hídricos	Instalación de planta potabilizadora y depuradora para el autoabastecimiento del complejo. Cierre de pozo salinizado. Diseño de un proyecto de riego eficiente para el campo de golf.
Alteraciones de la vegetación autóctona	Selección de la vegetación y césped a instaurar bajo criterios ecológicos de adaptación al medio -bajos consumos hídricos-. Fomentar en el diseño del campo el establecimiento de pasillos tendentes a formar unidades de vegetación.
Alteraciones sobre el paisaje y las cuencas visuales	Estudio de las cuencas visuales para diseñar evitando impactos paisajísticos desde el exterior del complejo. Diseño en consonancia con el entorno: altura, formas, líneas y colores. Respetar las formas constructivas tradicionales de la zona. Mitigar el contraste de las edificaciones con el uso de pantallas y camuflajes vegetales en base a la distribución natural de la vegetación del entorno.
Generación de residuos	Creación de un punto limpio en el ámbito del Plan.
Sobre el medio socioeconómico	Estudio de la repercusión socioeconómica de la puesta en funcionamiento del complejo en la comarca.

TEXTO REFUNDIDO PLAN PARCIAL CLUB DE CAMPO GUJA DE ISORAAnexos**FASE DE CONSTRUCCION**

IMPACTOS	MEDIDAS PROTECTORAS Y CORRECTORAS
Aumento de niveles de inmisión de partículas por movimiento de tierras y tránsito de maquinaria pesada	Riego de las superficies expuestas.
Tránsito de maquinaria pesada	Adoptar medidas de precaución en la maniobra de entrada y salida de la Finca.
Aumento de la escorrentía superficial por fuertes lluvias	Establecimiento de la vegetación a medida que se avanza en la construcción para evitar procesos erosivos y pérdida de suelos.
Explotación de los recursos hídricos	Dosificación de las fuentes de abastecimiento.
Ateración de la calidad del agua	Control de los fertilizantes y productos fitosanitarios. Impermeabilización y recogida de las aguas provenientes de zonas con altos niveles de aplicación de productos fertilizantes y fitosanitarios.
Dstrucción del suelo vegetal	Retirada y acopio en condiciones óptimas de la capa de suelo fértil para su posterior reutilización: no apilar en alturas superiores a 2 mts, plantación de leguminosas, evitar compactaciones....
Pérdida de suelo	Evitar fuertes pendientes. Vigilancia del ritmo de las obras de modo que se minimice el área expuesta a la erosión potencial.
Compactación de suelos	Utilización, en lo posible, de maquinaria ligera. Impedir el tránsito y aparcamiento de vehículos en zonas no diseñadas a tal efecto.
Ateración de la calidad del suelo	Realizar un control de la calidad de las aguas de riego utilizadas. Control de los fertilizantes y pesticidas utilizados.
Ateraciones de la vegetación autóctona	Prioridad de conservación de la vegetación autóctona: especial atención al cauce del barranco. Trasplante de los palmerales a otra zona del complejo. Mantener en el rough una transición de especies entre el césped y la vegetación preexistente.
Impacto paisajístico de las instalaciones	Reutilización de materiales de la zona: mampostería seca. Mitigar el contraste con el uso de pantallas y camuflajes vegetales propios de la zona.
Sobre la población	Potenciar la contratación de mano de obra local en esta fase. Fase de formación de los futuros trabajadores del complejo.

Hoja

FASE DE MANTENIMIENTO

IMPACTOS	MEDIDAS PROTECTORAS Y CORRECTORAS
Contaminación por volatilización de productos fitosanitarios	Correcta aplicación de los productos fitosanitarios.
Alteraciones de la calidad del agua	Correcta utilización de los productos fitosanitarios. Establecer un seguimiento eficaz de la influencia de los fertilizantes y pesticidas.
Compactación del suelo	Impedir el tránsito y aparcamiento de vehículos en zonas no diseñadas a tal efecto.
Alteración de la calidad del suelo	Control del agua de riego. Control de los fertilizantes y productos fitosanitarios. Evitar el riesgo de salinización.
Alteraciones en la vegetación	Reforzar los cuidados de la vegetación existente en las labores de mantenimiento. Garantizar el mantenimiento de los pasos para el público. Efectuar un seguimiento de la evolución de la vegetación natural. Establecimiento de parcelas de seguimiento y control de la vegetación.
Alteraciones de la fauna	Precaución con los productos químicos aplicados.
Sobre la población y la economía	Potenciación en la contratación de trabajadores de la comarca. Reinversión de los beneficios en la isla. Potenciación de Tenerife como destino turístico de calidad.

Fichas del Sector Abama de “Plan de Seguimiento Ambiental” y “Medidas Correctoras” de la Memoria Ambiental del Plan General de Ordenación vigente.

Plan General de Ordenación. Adaptación a las Directrices de Ordenación General y del Turismo.
 Guía de Isora. Evaluación Ambiental de las determinaciones del PGO

FICHA PVA-SUSO – 20		ABAMA	Plano Ordenación: OP-9.1 Y OP-9.2							
LOCALIZACIÓN	Abama									
CLASIFICACIÓN	Suelo Urbanizable Ordenado									
USO CARACTERÍSTICO	Turístico									
SUPERFICIE TOTAL	1.582.297 m ² s									
VALORACIÓN DE IMPACTOS										
Geolog	Geomor	Suelos	Hidrol	Hidrog	Veget	Fauna	Paisaje	Uso	Patrim	GLOBAL
X	XX	XX	XX	XX	X	X	XXX	X	X	SEVERO
Leyenda – X Compatible; XX Moderado; XXX Severo; XXXX Crítico										
IMPACTO	MEDIDAS CORRECTORAS									
Geomorf y Paisaje	El diseño del campo de golf atenderá a un tipo de “morfología” que se adapte o imite a la topográfica del terreno preexistente.									
PROGRAMA DE VIGILANCIA										
Objetivo	Evitar las formación no acordes con las preexistentes									
Valor umbral	Formación de terraplenes y taludes en barrancos									
Momento/os de análisis del Valor Umbral	Durante la realización de los movimientos de tierras									
Medidas correctoras complementarias	---									
Tipo de vigilancia	Medida no remitida									
Instrumento responsable	Plan General de Ordenación.									
Momento realización	Previo a la realización de los movimientos de tierras.									
Indicador realización	Inexistencia de nuevos de taludes o terraplenes									
IMPACTO	MEDIDAS CORRECTORAS									
Suelos	Aprovechamiento de los suelos con potencialidad ubicados en la superficie del sector para la ejecución del campo de golf. Para ello, deben contemplarse las medidas de conservación necesarias para que en el transito temporal de traslado, estos suelos no pierdan sus propiedades.									
PROGRAMA DE VIGILANCIA										
Objetivo	Verificar la correcta retirada de los horizontes fértiles.									
Valor umbral	No se retirará una capa de espesor mayor al espesor de la capa fértil.									
Momento/os de análisis del Valor Umbral	Semanalmente, durante el periodo de retirada de la tierra vegetal.									
Medidas correctoras complementarias	Separación de los horizontes no fértiles retirados, siempre que sea técnicamente viable. Aportación de enmiendas orgánicas a los acopios de tierra vegetal.									
Tipo de vigilancia	Medida no remitida.									
Instrumento responsable	Plan General de Ordenación.									
Momento realización	Control diario durante la retirada de la tierra vegetal.									
Indicador realización	Espesor de la capa de tierra vegetal a retirar de la superficie.									

Plan General de Ordenación. Adaptación a las Directrices de Ordenación General y del Turismo.
 Guía de Isora. Evaluación Ambiental de las determinaciones del PGO

FICHA PVA SUSO - 20		CONTINUACIÓN
IMPACTO	MEDIDAS CORRECTORAS	
Hidrología	Para reducir el consumo de agua del campo de golf se deberá reutilizar agua depurada	
PROGRAMA DE VIGILANCIA		
Objetivo	Utilización de agua depurada	
Valor umbral	Utilización de agua de la red	
Momento/os de análisis del Valor Umbral	Proyecto del campo de golf	
Medidas correctoras complementarias	---	
Tipo de vigilancia	Medida no remitida.	
Instrumento responsable	Plan General de Ordenación.	
Momento realización	Proyecto de construcción del campo de golf	
Indicador realización	Conexión a las redes de aguas depuradas y utilización en el riego	
IMPACTO	MEDIDAS CORRECTORAS	
Hidrogeol.	Para evitar la contaminación de las aguas subterráneas, se deberá utilizar productos biodegradables	
PROGRAMA DE VIGILANCIA		
Objetivo	Evitar la contaminación de aguas subterráneas	
Valor umbral	Utilización de productos no biodegradables	
Momento/os de análisis del Valor Umbral	Diario	
Medidas correctoras complementarias	---	
Tipo de vigilancia	Medida remitida al gestor del campo de golf	
Instrumento responsable	Ninguno, es una medida de gestión	
Momento realización	Durante el riego y abonado del césped y zonas ajardinadas	
Indicador realización	Utilización de productos biodegradables	

FICHA SUSO - 12**ABAMA****Plano Ordenación:
OP-9.1 Y OP-9.2**

LOCALIZACIÓN	Abama
CLASIFICACIÓN	Suelo Urbanizable Ordenado
USO CARACTERÍSTICO	Turístico
SUPERFICIE TOTAL	1.582.297

DESCRIPCIÓN DEL SECTOR

Se distinguen dos subámbitos aunque en el caso del subámbito 1, el Plan General considera para las medidas ambientales, protectoras y correctoras del anexo de contenido ambiental del Plan Parcial como medidas vigentes, debiendo prestarse especial atención a los yacimientos arqueológicos y elementos etnográficos contemplados. Igualmente se considera vigente el estudio ambiental específico del Campo de Golf y obras complementarias.

En el caso del Subámbito 2 la cuestión es otra bien distinta, por lo que el PGO ha modificado el ámbito del sector sin que suponga un incremento de su capacidad poblacional o aprovechamiento edificatorio, lo que conlleva la incorporación de nuevos espacios libres públicos, equipamientos públicos o privados, o incorporación de establecimientos turístico-recreativo que aporten una oferta complementaria significativa y acorde a los objetivos del correspondiente modelo turístico.

Según el PGO se deberá presentar una Modificación Puntual del Plan General con el nivel exigido a un Plan Parcial a fin de establecer la ordenación pormenorizada para este suelo que carece de la misma y que deberá cumplir los siguientes objetivos: Ampliación del Campo de Golf en nueve hoyos adicionales, la capacidad alojativa máxima a ubicar en este subámbito será de 336 plazas en apartamentos turísticos de categoría mínima de 4 llaves y de 26 viviendas; La superficie a destinar a espacios libres de dominio y uso público será superior al 20% del subámbito.

La superficie edificable total será inferior a 23.770 m²c.

UNIDADES AMBIENTALES AFECTADAS**Laderas con bancales abandonados en lomo de la espina y el morro**

Comprende las laderas que se extienden desde Vera de Erques hacia la costa, entre los barrancos de Erques y Chabugo, en las zonas conocidas como Lomo de La Espina y El Morro. Está ocupada mayoritariamente por terrenos abancalados que, como en la unidad anterior, fueron utilizados para cultivos de cereales y hoy por hoy están abandonados, pero se diferencia de ella en que en este sector los usos actuales son mínimos. Se reducen a algunos invernaderos y cultivos abiertos de tomates, a unas pocas edificaciones dispersas o asociadas a ellos y a diversas infraestructuras, tales como antenas de comunicación, tendidos aéreos, viales, etc. Son características comunes en ambas unidades, la recuperación de los terrenos por formaciones de vegetación natural, básicamente en forma de tabaibal amargo; la pobreza de la biocenosis asociada a ellas; los problemas de erosión y la baja capacidad agrológica intrínseca de estos suelos. Hacia el límite inferior la vegetación dominante está formada por pastizales terofíticos, dominados por terófitos y hemicriptófitos ruderales y arvenses de amplia distribución (indicadores de un uso más intenso o más reciente del suelo), y el tipo de suelo es diferente (con mayor capacidad agrológica).

VALORACIÓN DE IMPACTOS

Geolog	Geomor	Suelos	Hidrolo	Hidrog	Veget	Fauna	Paisaje	Usos	Patrim	GLOBAL
X	XX	XX	XX	XX	X	X	XXX	X	X	MODERADO

Leyenda - X Compatible; XX Moderado; XXX Severo; XXXX Crítico

OBSERVACIONES

Esta actuación supone un impacto moderado sobre los suelos ya que ocupa antiguas terrazas de cultivo. Desde el punto de vista paisajístico, el impacto se ha valorado como severo dada la actuación que se pretende realizar, que amplía el campo de golf en nueve hoyos. La hidrogeología también se ha valorado como moderado dado el nivel de fitosanitarios que requiere un campo de golf y que puede afectar a las aguas subterráneas. Igualmente se ha considerado como moderado el impacto sobre la hidrología por el elevado consumo de agua que requiere un campo de golf. En cuanto a la geomorfología, la introducción de un elemento como un campo de golf supone irremediamente una modificación del terreno, aunque en este caso matizado por el paisaje preexistente, ya de por sí ondulado.

MEDIDAS CORRECTORAS

Aprovechamiento de los suelos con potencialidad ubicados en la superficie del sector para la ejecución del campo de golf. Para ello, deben contemplarse las medidas de conservación necesarias para que en el tránsito temporal de traslado, estos suelos no pierdan sus propiedades.

Para evitar la contaminación de las aguas subterráneas, se deberá utilizar productos biodegradables.

Para reducir el consumo de agua del campo de golf se deberá reutilizar agua depurada.

El diseño del campo de golf atenderá a un tipo de "morfología" que se adapte o imite a la topográfica del terreno preexistente.

Se deberán observar aquellas medidas correctoras de carácter genérico en cuanto a la correcta gestión de los residuos generados durante la ejecución de este ámbito, eliminación mediante riegos periódicos de las partículas en suspensión que generen los movimientos de tierra, , conexión a las redes de alcantarillado, medidas de integración paisajísticas (alturas, colores, texturas)...

CARACTERIZACIÓN DE IMPACTOS (INTENSIDAD*)

Geolog	Geomor	Suelos	Hidrolo	Hidrog	Veget	Fauna	Paisaje	Usos	Patrim
X	X	XX	X	X	X	X	XX	X	X

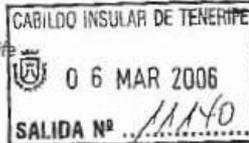
ANEXO III. INFORMES FAVORABLES DEL SERVICIO DE PLANIFICACIÓN Y TURISMO DEL CABILDO DE TENERIFE, LA DIRECCIÓN GENERAL DE INFRAESTRUCTURA TURÍSTICA DE LA CONSEJERÍA DE TURISMO DEL GOBIERNO DE CANARIAS Y EL SERVICIO DE TURISMO DEL CABILDO DE TENERIFE, RELACIONADOS CON LA DECLARACIÓN DE INTERÉS GENERAL DEL PROYECTO “COMPLEJO EXTRAHOTELERO DE 700 PLAZAS CON CATEGORÍA DE 5 LLAVES EN ABAMA”


CABILDO DE TENERIFE

R.E.L. 0338011

SERVICIO DE PLANIFICACION Y TURISMO

Plaza de España, 1
 Teléfono: 23.92.59 / 23.96.92
 23.97.41/42 - 23.92.77
 Fax: 23.99.22
 38003 Santa Cruz de Tenerife



Santa Cruz de Tenerife, a 3 de marzo de 2006

Asunto:

Traslado Acuerdo Pleno

Destinatario:

D. Francisco Bernal Rueda
 C/ Gran Bretaña, s/n - Hotel "Jardín Tropical"
 Urb. San Eugenio
 38670 - ADEJE

El Pleno de esta Corporación, en sesión celebrada el día 24 de febrero de 2006, adoptó entre otros, el siguiente acuerdo:

Vista la iniciativa planteada por D. Francisco Javier Bernal Rueda, en nombre y representación de TROPICAL TURISTICA DE CANARIAS, S.L., mediante escrito de fecha 17 de octubre del pasado año, complementado con otros posteriores de 19 de enero de 2006 y de 1 de febrero último, por la que interesa la aplicación del procedimiento excepcional previsto en la Disposición Transitoria Segunda de la Ley 19/2003, de 14 de abril, por la que se aprueban las Directrices de Ordenación General y las Directrices del Turismo de Canarias, para la obtención de la declaración de interés general por parte del Parlamento de Canarias para la construcción de un complejo extrahotelero de 700 plazas, de categoría de cinco llaves, a emplazar en la parcela situada en el Sector Abama 1, al sur del Club de Tenis e integrada en el Campo de Golf, término municipal de Guía de Isora, y vistos asimismo, sendos informes emitidos por el Servicio Técnico y el Servicio Administrativo de Turismo, y

RESULTANDO que el Plan Parcial "Club de Campo", identificado como Abama-1, fue aprobado por la Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente de Canarias, con fecha 29 de abril de 1.999, lo cual supuso la revisión del antiguo Plan Parcial Finca de Abama de 27 de febrero de 1987, mediante la ampliación de su superficie a 1.372.379 m², frente a los anteriores 552.452 m², y la reducción de su capacidad de 6.037 plazas a 5.400 plazas, de las que 1.700 plazas serían hoteleras, 2.700 plazas, extrahoteleras y las 1.000 plazas restantes, residenciales, incluyendo además un campo de golf de dieciocho hoyos, instalaciones deportivas, embarcadero y el conjunto de servicios urbanos necesarios.

RESULTANDO que dicho Plan fue el resultado de un consenso alcanzado entre los nuevos propietarios y la Administración, en particular el Cabildo Insular, al amparo de los objetivos de mejora de la oferta turística y los criterios que sobre la ordenación de las áreas turísticas se planteaban en el futuro Plan Insular de Ordenación de Tenerife.

RESULTANDO que hasta el día de la fecha, y de la capacidad alojativa prevista en el mencionado Plan, por resolución de la por entonces Consejera Insular de Turismo y Paisaje, de fecha 17 de abril de 2001, se concedió la preceptiva autorización previa a la misma empresa "Tropical Turística Canarias, S.L. para la construcción de un Hotel de cinco estrellas de 1.300 plazas, distribuidas en 648 unidades alojativas, si bien esta capacidad inicialmente prevista se ha reducido a 962, conforme al nuevo proyecto que ha presentado la entidad solicitante en el procedimiento de apertura del establecimiento que se ha iniciado. /

RESULTANDO que es de destacar que el campo de Golf al que se adscriben ambos establecimientos alojativos, ocupa una superficie de 599.076 m², siendo la parcela del Hotel, de 99.525m², lo que representa un 15% de la anterior, y la de los apartamentos, 44.400 m², lo que supone un 7,4%.

RESULTANDO que asimismo se pretende en un futuro, el incremento en nueve hoyos más del actual campo de golf, previa agregación a la promoción de una superficie de 276.727 m², lo cual requerirá la modificación del correspondiente planeamiento.

RESULTANDO que la iniciativa que se plantea por Tropical Turística Canaria, S.L. hace referencia a la construcción de 700 apartamentos en la zona ya indicada, de la máxima categoría de las previstas legalmente, vinculada al campo de golf e incluso a los servicios del propio hotel, con las características que más adelante se señalan.

CONSIDERANDO que arquitectónicamente, la iniciativa se concreta en una serie de pequeños edificios de tres plantas de altura con cinco apartamentos de dos y tres habitaciones, que se constituyen en agrupaciones profusamente ajardinadas y se plantea como una oferta turística alojativa y de ocio del más alto nivel, vinculada, como se ha indiciado al campo de golf, previéndose al efecto, entre los numerosos servicios a prestar a su clientela, la instalación de una academia para la enseñanza de este deporte.

CONSIDERANDO que el producto que se diseña va dirigido a una clientela de poder adquisitivo alto, que además de sus preferencias por el Golf, tiene igualmente un perfil familiar, con hijos de edades de hasta 16 años o familias de adultos, con hijos adultos también (con o sin pareja), que deseen pasar unas vacaciones "en familia", para lo que requieren una tipología de alojamiento que les permita compartir espacios y servicios diseñados especialmente para ello.

CONSIDERANDO que a tal efecto, todo el complejo se configura con unidades alojativas, con superficies superiores a los 100 m², con dos o tres habitaciones dobles cada una, superando con creces los mínimos superficiales exigidos en la normativa vigentes para un establecimiento de esta categoría. Por otro lado, entre los servicios que se prestan, se prevé la existencia de un club para bebés de hasta 3 años, otro, para niños de entre 4 y 8 años y un tercero, para niños de entre 9 y 12 años, cada uno de los cuales contará con todo tipo de juegos e instalaciones específicas y serán atendidos con monitores especializados.

CONSIDERANDO que a mayor abundamiento y pese a no exigirlo la normativa de aplicación entre los requisitos mínimos exigibles para la actividad extrahotelera, la iniciativa propone los siguientes servicios con independencia de los ya descritos para la población infantil:

- Recepción operativa durante todo el día
- Bar - restaurante
- Mini market gourmet
- Piscina central para adultos
- Piscina para niños
- Parque infantil
- Pequeño Jardín botánico con especies autóctonas
- Sala de juegos
- Programa de actividades voluntarias
- Pistas polideportivas: baloncesto, balonmano y fútbol sala
- Servicio de asistencia médica 24 horas
- Servicio de seguridad 24 horas

CONSIDERANDO que para garantizar la cohesión de toda la oferta que supone Abama, el promotor se responsabiliza del desarrollo de la gestión, explotación, administración y dirección comercial no solo del servicio de alojamiento turístico en sí, sino del resto de los servicios que se prestan en el complejo.

CONSIDERANDO que con independencia de lo ya reseñado, y como elementos igualmente diferenciadores del producto, el proyecto contempla:

- Un embarcadero en el propio complejo, al que se accede desde el hotel en un funicular panorámico, y que permitirá a sus clientes, disfrutar de la navegación, pesca de altura, submarinismo.
- Un centro Spa&Wellness, en un espacio de 2.500 m², para ofrecerles una amplia gama de tratamientos de salud, belleza, dietética, relajación, etc. y
- Un centro de conferencias de 1.500 m² equipado con la más alta tecnología, orientado a la celebración no de grandes eventos, sino de conferencias internacionales, incentivos de calidad y reuniones corporativa del máximo nivel que no perturben la estancia del resto de los huéspedes.

CONSIDERANDO que por lo que se refiere a la incidencia de la iniciativa en el planeamiento, ésta cumple con las previsiones contenidas en Plan Insular de Ordenación de Tenerife, en cuanto a que la actuación propuesta versa sobre la creación de un complejo turístico, reuniendo éste las condiciones previstas en el apartado 2-D del punto 3.7.2.3 de la Sección 2ª del Capítulo 7, del Título III del citado Plan y para el que se exige el sometimiento de tal complejo a una gestión común

CONSIDERANDO que por otro lado es de destacar que el Plan Territorial Especial de Ordenación Turística Insular (PTOTT), en la zona de referencia denominada "Litoral de Isora", el producto turístico que se diseña, se identifica con complejos turísticos con categoría hotelera mínima de cuatro estrellas, especializados en salud o deportes de golf y náuticos, cuya capacidad no fuera superior a quinientas plazas.

CONSIDERANDO que al tener el carácter de Recomendación los artículos del PTOTT en los que se recoge el modelo anterior (4.2.3.2. y 4.2.3.3.; 5.7.1.2 y 5.7.3.1), la iniciativa que se plantea aconseja separarse de tal previsión, en base a las siguientes consideraciones:

- Este proyecto es el resultado de un proceso de aproximación entre la iniciativa privada y la actuación pública, orientada a la consecución de un producto de máxima calidad. Las obras realizadas garantizan el cumplimiento de los compromisos públicos asumidos por el promotor en el escenario urbanístico (urbanización, instalaciones de depuración, desaladora, ajardinamientos, etc) y en el escenario turístico (campo de golf, embarcadero, etc)

- La construcción del Gran Hotel Abama, en fase de tramitación de apertura, como ya se ha indicado, ha llevado implícita una reducción significativa de su capacidad alojativa, como primera pieza del engranaje que supone el conjunto de la oferta proyectada, lo que avala por sí misma, la calidad del producto.

- La misma calidad de la oferta extrahotelera viene determinada por las características de las unidades alojativas que han quedado expuestas anteriormente, formando conjuntos insertos paisajísticamente con las áreas libres y deportivas del campo de golf. En este sentido es de señalar que en la Isla solo existe un único complejo extrahotelero de cinco estrellas, además del que se prevé en esta iniciativa.

CONSIDERANDO que por otro lado la justificación de la capacidad de carga a la que alude la Directriz 25 de la Ley de Directrices, estaría prácticamente implícita en la presente iniciativa, dado que no plantea incremento respecto a la capacidad inicial prevista en el Plan Parcial.

CONSIDERANDO que para garantizar la vinculación permanente de estas 700 plazas extrahoteleras a la explotación turística y garantizar con ello el cumplimiento del denominado principio de unidad de explotación, Tropical Turística Canaria, S.L se obliga a consignar en las escrituras de venta que otorgue, el título habilitante al que se refiere el artº 39 de la Ley de Ordenación del Turismo de Canarias, el cual contendrá una delegación expresa a favor de aquella, como empresa explotadora, para la adopción de las decisiones y medidas que afecten a la administración, gestión y uso de las zonas e instalaciones comunes.

CONSIDERANDO que en cualquier caso, y con idéntica motivación a la contenida en el párrafo anterior, Tropical Turística Canaria, S.L garantizará que en los estatutos fundacionales de la Comunidad de Propietarios que se constituya de estos 700 apartamentos, figure de forma clara y contundente, que todas y cada una de las unidades alojativa que la integran quedarán sujetas, mientras no se modifiquen dichos estatutos, a la explotación turística, de tal forma que sin limitar la facultad de disposición de cada propietario, quede inexcusablemente limitado su uso, al uso turístico.

CONSIDERANDO que por último es de destacar, que el incipiente desarrollo turístico del municipio de Guía de Isora, no puede basarse, por las características de la propia zona, en un turismo convencional, sino en el desarrollo de determinados enclaves turísticos de calidad, como el que encierra la presente propuesta, especializados en segmentos tales como los de salud, golf y deportes náuticos, entre otros.

CONSIDERANDO que la Disposición Transitoria Segunda de la Ley 19/2003, de 14 de abril, por la que se aprueban las Directrices de Ordenación General y las Directrices de Ordenación de Turismo de Canarias, prevé este procedimiento excepcional para la autorización de proyectos turísticos que comportan, como en el presente caso, una especial cualificación de la oferta canaria.

Por todo ello, de conformidad con lo dictaminado por la Comisión de Turismo, Planificación, Cooperación Municipal y Vivienda, es por lo que se informa favorablemente la solicitud formulada por la empresa Tropical Turística Canaria, S.L, de instar el procedimiento previsto en la repetida disposición legal para la declaración de interés general de la iniciativa planteada, tendente a autorizar la construcción de 700 Apartamentos, con la categoría de 5 llaves, a emplazar en el término municipal de Guía de Isora, en la parcela situada en el Sector Abama 1, al sur del Club Deportivo e integrada en el Campo de Golf, al estimar que dicha iniciativa es de interés para la Isla y es conforme con la ordenación y el modelo territorial establecido en el Plan Territorial Especial de Ordenación Turística Insular de Tenerife, debiendo remitirse el presente expediente al Gobierno de Canarias, al objeto de que, previos sendos informes de las Consejerías competentes en materia de turismo y ordenación del territorio se emita, si lo estima conveniente, informe favorable a la declaración de interés general, para que posteriormente sea el Consejo de Gobierno quien remita la repetida iniciativa al Parlamento de Canarias que es el que ostenta legalmente la competencia para emitir tal declaración.

En cualquier caso, de prosperar la tan repetida iniciativa, la autorización administrativa a conceder en su día, quedará sujeta a los siguientes condicionantes:

1ª.- La instalación extrahotelera a construir deberá estar vinculada permanentemente a la oferta de campo de golf, responsabilizándose el promotor de la gestión común, explotación, administración y dirección comercial propias de la prestación del servicio del alojamiento turístico y del resto de los servicios que se

ofrecen en el Complejo, especialmente de los recogidos en el tercer y cuarto fundamento jurídico de presente acuerdo.

2º.- El promotor se obliga a consignar en las escrituras de venta que otorgue, el título habilitante al que se refiere el artº 39 de la Ley de Ordenación del Turismo de Canarias, el cual contendrá una delegación expresa a favor de aquella, como empresa explotadora, para la adopción de las decisiones y medidas que afecten a la administración, gestión y uso de las zonas e instalaciones comunes.

3º.- El promotor garantizará igualmente que en los estatutos fundacionales de la Comunidad de Propietarios que se constituya de estos 700 apartamentos, figure el compromiso de que todas y cada una de las unidades alojativa que la integran quedarán sujetas, mientras no se modifiquen dichos estatutos, a la explotación turística.

El incumplimiento de alguno de los citados condicionantes implicará la revocación de la autorización concedida, previa instrucción del correspondiente expediente.

Lo que pongo en su conocimiento, a los efectos oportunos.

EL JEFE DEL SERVICIO



Fdo: José Herrera Moreno



**Gobierno
de Canarias**

Consejería de Turismo
Dirección General
de Infraestructura Turística

REGISTRO ANEXOS

19 DIC. 2006

778.133

18699 13:55

Sr. D. Javier Bernal Rueda
TROPICAL TURÍSTICA CANARIA, S.L.
Hotel Jardín Tropical
C/ Gran Bretaña s/n – Urbanización San Eugenio
38670 ADEJE – S/C DE TENERIFE

Asunto: Remisión Informe Técnico relacionado con la Declaración de Interés General del Proyecto COMPLEJO EXTRAHOTELERO DE 700 PLAZAS CON CATEGORIA DE 5 LLAVES en Abama – T.M. de Guía de Isora. Tenerife

De acuerdo con la solicitud presentada por Registro en la Consejería de Turismo con fecha 5 de diciembre de 2006 y siguiendo instrucciones del Director General de Infraestructura Turística, adjunto se le remiten, conforme al art. 35 a) de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, modificada por la Ley 4/1999, de 13 de enero, copia compulsada de los informes técnicos, de fechas 6 de julio y 26 de octubre, emitidos por el Servicio de Planificación Territorial Turística y trasladados a la Secretaría General Técnica para proceder al cumplimiento de los trámites establecidos en la Disposición Transitoria 2ª apartado 4 del la Ley 19/2003, de 14 de abril, por la que se aprueban las Directrices de Ordenación General y las Directrices de Ordenación del Turismo de Canarias.

Ignacio Bernad Millán
Jefe de Sección de Planificación

Santa Cruz de Tenerife, a 19 de diciembre de 2006

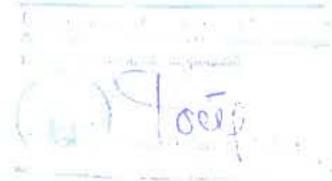
Plaza de los Derechos Humanos s/n
Edificio de Servicios Múltiples, 7ª
35003 Las Palmas de Gran Canaria
Tfno. 928 306 000 Fax. 928 306 763

C/ La Marina, nº 19-21
Esquina Callejón Bouza
38001 Santa Cruz de Tenerife



**Gobierno
de Canarias**

Consejería de Turismo
Dirección General
de Infraestructura Turística



Asunto: Declaración de Interés General del "Anteproyecto para la autorización de plazas en el Sector de Abama", T.M. de Guía de Isora.

A los efectos previstos en la Disposición Transitoria Segunda, apartado 3, de la Ley 19/2003, de 14 de abril, por la que se aprueban las Directrices de Ordenación General y de las Directrices de Ordenación del Turismo de Canarias, conforme a lo establecido en el apartado 4 de la mencionada Disposición Transitoria, con el fin de que sea elevado al Gobierno con el correspondiente informe de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación Territorial, se emite el siguiente:

INFORME SECTORIAL TURÍSTICO dentro del expediente de Declaración de Interés General del "Anteproyecto para la autorización de plazas turísticas en el Sector de Abama", ubicado en el ámbito del Plan Parcial Club de Campo, Término Municipal de Guía de Isora, Tenerife, promovido por TROPICAL TURÍSTICA CANARIA, S.L.

INFORME.

1.- ANTECEDENTES.

1.1.- Generalidades

La presente iniciativa tuvo entrada en esta Consejería el día 6 de marzo de 2006, con número de registro 223.180, con la remisión del anteproyecto por el Excmo. Cabildo Insular de Tenerife, acompañado del certificado del Acuerdo del Pleno del Excmo. Cabildo Insular de 24 de febrero de 2006 en el que se informa favorablemente la iniciativa al considerarla de interés para la isla y conforme con la ordenación y el modelo territorial establecido en el Plan Territorial de Ordenación Turística Insular de Tenerife. El Acuerdo establecía una serie de condicionantes relativos a la gestión conjunta del futuro establecimiento alojativo y el campo de golf y el resto de los servicios que ofrece el complejo.

El 8 de agosto la Viceconsejería de Ordenación Territorial remite a este Departamento un nuevo ejemplar del anteproyecto, esta vez fechado en julio de 2006, al que acompaña la siguiente documentación:

- Informe del Jefe de Servicio de Ordenación Territorial de la Dirección General de Ordenación del Territorio de 24 de julio de 2006, en el que entre otras cuestiones se determina la necesidad de requerir al promotor para que corrija y complete la documentación presentada.
- Requerimiento de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación Territorial a la promotora para la subsanación de los reparos del Informe arriba mencionado.
- Informe del Jefe de Servicio de Ordenación Territorial de la Dirección General de Ordenación del Territorio de 2 de agosto de 2006, sobre la documentación complementaria.
- Propuesta del Viceconsejero de Ordenación Territorial al Consejero de Medio Ambiente y Ordenación Territorial de informe favorable a la declaración de interés general de la iniciativa, de fecha 3 de agosto de 2006.

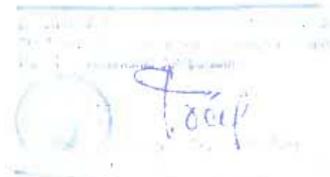
Observación 1ª: DOCUMENTACIÓN OBJETO DEL INFORME

El documento técnico objeto del presente informe, fechado en julio de 2006, y remitido por la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación Territorial, se redacta como consecuencia de las objeciones formuladas en el informe del Servicio de Ordenación Territorial de la Dirección General de Ordenación del Territorio, de fecha 24 de julio de 2006.



Gobierno
de Canarias

Consejería de Turismo
Dirección General
de Infraestructura Turística



No se trata de documentación complementaria, sino de un nuevo documento que sustituye al enviado a este Departamento desde el Cabildo Insular de Tenerife y que difiere de éste en diversas cuestiones, siendo de destacar lo que a continuación se expone:

El antiguo documento preveía la incorporación al ámbito del Plan Parcial Club de Campo de una parte de contiguo sector urbanizable turístico Maguenes, del cual la promotora es también titular. Se trata, en concreto, del ámbito identificado como Maguenes 2, con superficie de 158.874 m², en el que está previsto ejecutar un nuevo campo de golf de nueve hoyos.

Según la citada propuesta el conjunto, previa modificación del planeamiento vigente, se redelimitaría como un sólo sector, Sector Abama, que le da nombre a la iniciativa presentada "Anteproyecto para la autorización de plazas turísticas en el Sector de Abama".

Sin embargo, el nuevo documento omite cualquier mención al sector Maguenes, y al nuevo campo de golf de nueve hoyos, ajustándose a los límites del vigente Plan Parcial Club de Campo. Conservando no obstante en el título del documento técnico la alusión al Sector Abama.

Por otro lado, se hace constar que el informe favorable a la iniciativa emitido por el Cabildo Insular alude a la previsión de incrementar en nueve hoyos el actual campo de golf.

1.2.- Antecedentes del Plan Parcial Club de Campo

El Plan Parcial Club de Campo fue aprobado definitivamente por Acuerdo de la Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente de Canarias de 29 de abril de 1999. Su superficie total es de 1.372.379 m², extendiéndose, sobre una loma que desciende desde la cota 380,00, ocupando unos 350 m de costa, el nivel del mar hasta, parte de la cual conforma una pequeña cala que se han realizado obras de mejora de una playa.

El uso global del Plan es el turístico, admitiéndose también el uso residencial. La capacidad alojativa turística asciende a 4.400 plazas, mientras que la residencial se fija en 1.000 camas.

Las 4.400 plazas turísticas se distribuyen, según sus modalidades como sigue:

- 1.700 plazas en un hotel de 5 estrellas.
- 2.700 plazas en tres establecimientos de apartamentos turísticos de categoría mínima de 4 llaves (uno de 700 plazas y dos de 1.000 plazas).

Las 1.000 plazas residenciales se distribuyen en dos parcelas alrededor del campo de golf, ubicadas en la zona alta y en un área segregada en la tipología de vivienda familiar aislada.

En cuanto al equipamiento, el plan prevé un campo de golf de 18 hoyos, un club de tenis, un centro hípico, varios restaurantes y centros de conferencias.

Grado de ejecución

Las obras de urbanización se encuentran ejecutadas en su mayor parte. Así mismo, se encuentra ejecutado asimismo el campo de golf, la casa club, el club de tenis, el embarcadero y el funicular que da acceso a la playa.

En cuanto a los establecimientos alojativos, se ha ejecutado el hotel de 5 estrellas, con una capacidad alojativa de 962 plazas de las 1.700 previstas, en el que se integran varios restaurantes. No se ha ejecutado ninguno de los establecimientos de apartamentos turísticos, ni las viviendas previstas.



Gobierno
de Canarias

Consejería de Turismo
Dirección General
de Infraestructura Turística



2.- ANÁLISIS DE LA INICIATIVA PROPUESTA

2.1.- Documento analizado

Anteproyecto para la autorización de plazas turísticas en el Sector de Abama, ubicado en el ámbito del Plan Parcial Club de Campo, Término Municipal de Guía de Isora, Tenerife, promovido por TROPICAL TURÍSTICA CANARIA, S.L compuesto por:

- Memoria.
- Anteproyecto arquitectónico.
- Anejos.
- Planos.

2.2.- Objeto de la iniciativa

Se pretende la declaración de Interés general para conceder la autorización previa de 700 plazas alojativas en un establecimiento de apartamentos turísticos de categoría 5 llaves ubicado en una parcela de 41.389 m² del ya mencionado Plan Parcial.

El anteproyecto prevé el desarrollo de un edificio destinado a Club y Recepción de 3 plantas con una superficie construida de 853 m². El establecimiento contará con restaurante, terrazas, aseos, piscinas, salón y servicios. Se disponen cuatro piscinas en la parcela, con sus correspondientes solariums.

Las áreas alojativas están conformadas por 30 edificios, de 3 plantas de altura, con un total de 24.536 m² construidos. Se definen dos tipos de edificios:

- Tipo A, del que se prevé la realización de 20 unidades con 24 plazas alojativas cada una, distribuidas en 5 apartamentos, 2 de 3 dormitorios dobles (8 p.a.) y 3 de 2 dormitorios dobles (4 p.a.).
- Tipo B, del que se prevén 10 unidades con 22 plazas alojativas cada una, distribuidas en 5 apartamentos, 1 con 3 dormitorios dobles (8 p.a.) y 4 con 2 dormitorios dobles (4.a.)

Por tanto: Capacidad aloj. edificios tipo A: $20 \times 24 = 480$ plazas alojativas
Capacidad aloj. edificios tipo B: $10 \times 22 = 220$ plazas alojativas

TOTAL Capacidad aloj. iniciativa = 700 plazas alojativas

Los edificios se adosan por parejas del mismo tipo, formando un total de 15 bloques que se alinean en sentido norte sur, siguiendo las líneas de menor pendiente. Una vía interior en forma de peine da acceso rodado a los bloques. En cada bloque se ubica un sótano para aparcamiento. Los apartamentos se distribuyen en sala de estar, cocina y un baño por dormitorio.

Observación 2ª: ERRATAS DOCUMENTALES

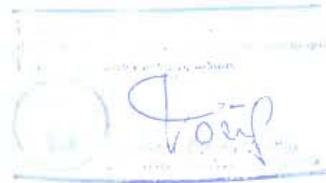
1.- Se ha observado un error en la adscripción de la capacidad alojativa a cada uno de los tipos de edificios. En la Memoria y cuadro resumen del anteproyecto se asignan 23 plazas alojativas por cada edificio tipo A y 24 plazas por cada edificio tipo B. No obstante, según la descripción de la propia Memoria, que coincide con los planos, resulta una capacidad de 24 plazas para los edificios tipo A y 22 para los del tipo B, tal y como se considera e el informe.

2.- Se advierte que entre los planos aportados con el anteproyecto arquitectónico, algunos vienen identificados en la carátula como "Gran Hotel Abama ***** G.L.", por lo que se requiere a la promotora para su corrección.



**Gobierno
de Canarias**

Consejería de Turismo
Dirección General
de Infraestructura Turística



2.3.- Planeamiento vigente

El vigente Plan General de Guía de Isora, aprobado por la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias en sesión celebrada el 29 de diciembre de 2004 (BOC 2005/83, de 31 de marzo), clasifica el sector donde se pretende desarrollar el proyecto como suelo urbanizable ordenado, con uso característico turístico, remitiendo la ordenación pormenorizada a las previsiones del Plan Parcial.

El ámbito está incluido en la Zona Turística de Adeje-Isora, del Plan Territorial Especial de Ordenación Turística Insular de Tenerife (PTEOTT), aprobado por la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias el 6 de abril de 2005 (BOC 231/2005), de 24 de noviembre.

Observación 3ª: MODELO INSULAR. CUALIFICACIÓN DE LA OFERTA.

El Plan Territorial Especial de Ordenación Turística Insular de Tenerife, establece para el área en la que se desarrolla el proyecto, con carácter de recomendación, un modelo basado en complejos turísticos, en la modalidad hotelera, con categoría mínima de 4 estrellas y capacidad máxima de 500 plazas, considerando dicho modelo de Interés preferente a los efectos de la aplicación de la excepción a la suspensión de autorizaciones previas establecida en la Disposición Transitoria Segunda, Apartado 3, de la Ley de Directrices¹.

El Informe favorable del Cabildo Insular de Tenerife, en su Considerando 9º, justifica la separación de la Iniciativa planteada (700 plazas alojativas en la modalidad apartamentos turísticos) del modelo recomendado por el Plan Territorial Especial de Ordenación Turística Insular (máximo 500 plazas en establecimiento hotelero), por lo que desde este Departamento no se formulan objeciones al respecto.

La propuesta de desarrollo de 700 plazas se realiza en la máxima categoría de modalidad extrahotelera, apartamentos de cinco llaves, de cuyo tipo de oferta en toda la isla de Tenerife sólo existe un único establecimiento con una capacidad de 218 plazas en 108 habitaciones en el término municipal de Arona. Se considera que el aumento de capacidad alojativa en esta categoría contribuye a la especial cualificación de la oferta turística Canaria.

2.4.- Capacidad de las infraestructuras

Se analizan en el documento la capacidad de las infraestructuras ejecutadas en el ámbito, resultando:

- Que la infraestructura viaria existente en el entorno del sector puede soportar el incremento del tráfico que se generará con el desarrollo de la urbanización.
- Que la desaladora ejecutada en el sector garantiza el suministro de agua potable de los establecimientos alojativos previstos en el sector, según los mínimos por plaza alojativa contemplados en el Decreto de Estándares Turísticos², además de la demanda del equipamiento complementario.
- Que el sistema de depósitos ejecutado garantiza el volumen mínimo de acumulación de agua por plaza alojativa previsto en el Decreto de Estándares Turísticos, para la totalidad de la capacidad alojativa del sector.
- Que el sistema de depuración de aguas residuales previsto (estación de pretratamiento y emisario submarino) es válida, aunque tiene carácter provisional hasta la entrada en servicio de la depuradora comarcal de Guía de Isora. El Decreto de Estándares dice que la "Red de saneamiento deberá garantizar el vertido de las aguas residuales a una estación depuradora,

¹.- Ley 19/2003, de 14 de abril, por la que se aprueban las Directrices de Ordenación General y las Directrices de Ordenación del Turismo de Canarias.

².- Decreto 10/2001, de 22 de enero, por el que se regulan los estándares turísticos.



**Gobierno
de Canarias**

Consejería de Turismo
Dirección General
de Infraestructura Turística



aunque el Plan Parcial es anterior al Decreto, la ficha del sector del Plan General vigente dice que será de aplicación los artículos 5, 7 8 y 9 del Decreto. Por lo que se hace necesaria una aclaración al respecto ya que se puede poner en cuestión la calidad de las aguas de su propia playa. Por lo que se recomienda precisar, mediante certificación del Consejo Insular de Aguas, el período de duración de la "provisionalidad de esta situación, así como aportar la solución de conexión con la depuradora Comarcal concretando el compromiso y plazo de su propuesta en funcionamiento.

- Que la red de energía eléctrica, el alumbrado público, la red de telefonía y la de extinción de incendios cumple los requisitos establecidos en el Decreto de Estándares Turísticos.

2.5.- Capacidad de la oferta complementaria en relación con la capacidad alojativa del sector

El documento técnico incorpora un epígrafe en donde se analiza la capacidad de acogida de las instalaciones de ocio y equipamientos turísticos y se pone en relación con la capacidad alojativa de la totalidad del sector.

Capacidad del equipamiento

Se aporta un cuadro que expone detalladamente una estimación de la capacidad de acogida de cada una de las instalaciones que desarrolladas o previstas en el sector, tanto del equipamiento complementario (campo de golf, casa club, spa, playa, restaurantes, club de tenis...) como de las instalaciones propias de los establecimientos alojativos (piscinas, solariums, salones, bares...). El resultado es una capacidad de acogida total de 3.968 usuarios simultáneos.

Capacidad de los establecimientos alojativos

Para analizar la capacidad de uso de los establecimientos alojativos se fijan varias premisas. La primera hace referencia a la ocupación media de los establecimientos. Se estima una ocupación media máxima de los establecimientos de un 70 %, por referencia de la media de estancia en hoteles de 5 estrellas en la Isla de Tenerife (según datos del Servicio Técnico de Desarrollo Económico del Cabildo Insular)³. Por tanto, de la capacidad alojativa del sector, 4.666 plazas turísticas y residenciales, resulta una media máxima de plazas ocupadas de 3.266.

Por otro lado, el análisis tiene en cuenta también la frecuencia excursiones que realizan los usuarios de establecimientos alojativos en el sur de Tenerife, de manera que el uso de las instalaciones de los establecimientos y del equipamiento complementario por los usuarios alojados en el propio sector se minorará según el análisis en un 59 %, de lo que resulta una media de 1.927 usuarios por día, de los alojados en el sector.

Resultado del análisis

El resultado del análisis realizado, siguiendo los criterios antes expuestos, es que frente a un total de 1.927 usuarios/día de los establecimientos alojativos, el equipamiento extraordinario ligado al sector puede acoger a un total de 3.966 usuarios simultáneos, lo que supone un máximo de ocupación del equipamiento de un 48,56 %.

OBSERVACIÓN 4ª: CALCULO USO DE EQUIPAMIENTOS-CAPACIDAD ALOJATIVA

Determinación de los usuarios simultáneos del equipamiento

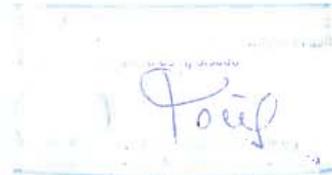
En la determinación de los usuarios instantáneos de las instalaciones del sector se asigna determinada capacidad a los distintos bares y restaurantes, así como salones de eventos, salas de arte, solariums... ubicados en los propios establecimientos alojativos, y que deben quedar claramente diferenciados, aquellos equipamientos complementarios que excede de las exigencias determinadas

³.- Se toma en el análisis como referencia la estancia media de los establecimientos hoteleros de 5 estrellas al no disponerse datos de apartamentos de 5 llaves en la isla.



**Gobierno
de Canarias**

Consejería de Turismo
Dirección General
de Infraestructura Turística



para la categoría de 5 llaves por el D. 23/1989 sobre Ordenación de Apartamentos Turísticos. Al respecto, se hace constar lo siguiente:

1.- No se aporta documentación suficiente (planos, autorizaciones administrativas...) que permita determinar si la capacidad asignada a estas instalaciones está realmente ajustada.

2.- En todo caso, se pone en cuestión la utilización de dichas instalaciones para justificar la capacidad alojativa del sector, a los efectos de lo previsto en la Disposición Transitoria Segunda de la Ley de Directrices: "... **proyectos turísticos que comporten una especial cualificación de la oferta canaria, integrados en equipamientos de ocio, deportivo o salud de características y dimensiones tales como para definir por sí solos el proyecto en su conjunto...**"

Determinación de la capacidad de uso de los establecimientos alojativos

En cuanto a la determinación del número de usuarios por día de los establecimientos alojativos y el área residencial se hacen las siguientes consideraciones:

1.- Se utiliza, sin justificación previa, el coeficiente de minoración por ocupación media máxima (70%) de establecimientos hoteleros, para la capacidad residencial.

2.- No se justifica la minoración al 59% por salidas de excursión de los turistas alojados en el sector, en atención a los datos aportados previamente en el documento.

DE LA CONCLUSIÓN: Las observaciones anteriores no son determinantes en la consideración capacidad alojativa ajustada a la capacidad de uso de los equipamientos integrados en el proyecto, dado que la justificación es para la totalidad del sector, la variación en el cálculo no es significativa, y, sobretudo, la declaración de interés general es para 700 p.a., que unidas a las 962 existentes, suman 1.662 plazas, menos de la mitad de los posibles usuarios simultáneos de los equipamientos ejecutados.

3.- CONCLUSIÓN

La iniciativa turística "Anteproyecto para la autorización de plazas en el Sector de Abama" se desarrolla en el Sector de Suelo Urbanizable Ordenado Club de Campo de Guía de Isora Tenerife, y pretende la autorización previa para 700 plazas alojativas en apartamentos de cinco llaves, dentro del complejo Sector de Abama, en el que se encuentra ejecutado un hotel cinco estrellas con 962 plazas y, dentro de los equipamientos, el campo de golf, la casa club, el club de tenis, el embarcadero y el funicular que da acceso a la playa.

El procedimiento seguido para la declaración de Interés general del proyecto turístico está conforme con lo contemplado en el apartado 4 de la disposición transitoria segunda de la Ley 19/2003, de 14 de abril, habiéndose presentado las iniciativas en el cabildo insular respectivo, y consideradas de Interés para la isla y conformes con la ordenación, el modelo territorial establecido y la capacidad de carga insular.

A la vista de la contribución positiva que supone, para la zona y para la oferta, la implantación de un establecimiento de las características descritas, dado que aumenta la capacidad en la máxima categoría en modalidad extrahotelera, contribuyendo a la especial cualificación del producto turístico canario, y que su capacidad alojativa (700 plazas) resulta temperada, y ajustada a la capacidad de uso de los equipamientos que integran el proyecto turístico (junto con las plazas del hotel suponen alrededor del 50% de su capacidad de uso).

Se considera que:

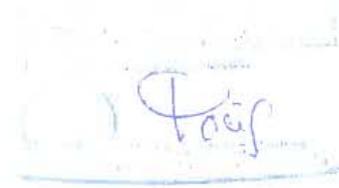
La iniciativa de "Anteproyecto para la autorización de plazas en el Sector de Abama" ubicado en el término municipal de Guía de Isora, Tenerife, integra un equipamiento de ocio capaz de definirse por sí solo, tiene una capacidad alojativa ajustada a la capacidad de uso de las instalaciones del equipamiento y comporta una especial cualificación de la oferta turística canaria, por lo que, dado que se cumplen los requisitos de la Disposición Transitoria 2ª.3 del la Ley 19/2003, de 14 de abril, por la que se aprueban las Directrices de Ordenación General y del Turismo de Canarias, se informa

6



**Gobierno
de Canarias**

Consejería de Turismo
Dirección General
de Infraestructura Turística



FAVORABLEMENTE dentro del procedimiento establecido en punto 4 de la citada Disposición para su Declaración de Interés General.

Las Palmas de Gran Canaria, a 6 de Julio de 2008

EL JEFE DE SECCION DE PLANIFICACIÓN

Ignacio Bernad Millán

LA JEFA DE SERVICIO DE
PLANIFICACIÓN TERRITORIAL TURÍSTICA

Cándida R. Benítez Suárez



Gobierno
de Canarias

Consejería de Turismo
Dirección General
de Infraestructura Turística



ASUNTO: Informe Técnico Complementario que emite el Servicio de Planificación Territorial Turística sobre el expediente de DIG del Proyecto Turístico denominado "Complejo Extrahotelero de 700 plazas con categoría de cinco llaves" en el Plan Parcial Club de Campo, Término Municipal de Guía de Isora, Tenerife

Con fecha 6 de julio de 2006 este Servicio emitió informe sobre el expediente de Declaración de Interés General (en adelante DIG) del Proyecto Turístico "Complejo Extrahotelero de 700 plazas con categoría de cinco llaves" en el Plan Parcial Club de Campo, Término Municipal de Guía de Isora, Tenerife

Como consecuencia del informe, el promotor fue requerido por este Servicio con registro de salida 27 de septiembre de 2006, para la aportación de documentación complementaria sobre el expediente, la cual fue entregada en un "Anejo Documentación Complementaria" con fecha 25 de octubre de 2006.

El presente informe se realiza pues sobre el documento fechado en julio de 2006 y el anejo presentado con fecha 25 de octubre de 2006, sustituyendo esta documentación a la remitida en su día por el Excmo. Cabildo Insular de Tenerife que data de octubre de 2005.

Se realiza el informe en respuesta a lo determinado por la Disposición Transitoria Segunda de la Ley 19/2003, de 14 de abril, por la que se aprueban las Directrices de Ordenación General y del Turismo de Canarias, ajustando el análisis a los condicionantes estimados por la Secretaría General Técnica de esta Consejería.

1. El complejo alojativo se ubica en un sector de suelo urbanizable ordenado con uso característico turístico y con los servicios urbanos ejecutados y en funcionamiento, concretamente en el Plan Parcial Club de Campo contemplado en el Plan General de Ordenación de Guía de Isora. Asimismo, está contemplado como área turística, aislada y urbana por el Plan Territorial Especial de Ordenación Turística Insular de Tenerife (PTEOTT)¹, encontrándose este sector incluido en la Zona Turística de Adeje-Isora.
2. La iniciativa consiste en la **construcción de un Complejo Extrahotelero de 700 plazas con categoría de cinco llaves** ubicado en un solar de la citada urbanización turística, de 41.389 m² de superficie, lo que se resuelve en el correspondiente anteproyecto mediante varios volúmenes edificatorios consistentes en: un edificio de servicios de 3 plantas destinado a Club y Recepción y 30 bloques donde se agrupan las unidades alojativas, según consta en el anterior informe. Su objeto es el de ser incluida en los supuestos exceptuados de los ritmos y límites de otorgamientos de autorizaciones previas de establecimientos alojativos turísticos, que según el apartado 3 de la citada disposición es de 3600 pzas/año en las islas de Gran Canaria, Tenerife, Lanzarote y Fuerteventura
3. El proyecto propuesto está integrado por equipamientos de ocio, deportivos y de salud, de características y dimensiones tales como para definir por sí solas el proyecto en su conjunto. Al respecto se consideran integrados en la iniciativa **sin perjuicio de lo que se expone en las consideraciones orientativas**, un campo de golf de 18 hoyos, par 72, con una academia, campo de prácticas y putting green relacionados con el mismo, un Centro de Spa, un Club Hípico, un Club de Tenis, la regeneración de la playa equipada con servicios (hamacas, funicular) y el embarcadero, un Mirador-Restaurante, así como un incremento sobre los estándares del equipamiento complementario que la normativa sectorial determina²
4. En relación a la justificación del ajuste de la capacidad de uso de los equipamientos con la capacidad alojativa del complejo, el documento técnico incorpora un epígrafe en donde se analiza la capacidad de acogida de las instalaciones de ocio y equipamientos turísticos y se pone en relación con la capacidad alojativa de **la totalidad del sector**, incluyendo usuarios residenciales y turísticos. Una vez analizada desde la óptica sectorial turística la nueva

¹ aprobado el 6 de abril de 2005.

² Todos los equipamientos, salvo el Club Hípico se encuentran ejecutados y en funcionamiento.

23/08/09

**CABILDO DE TENERIFE**

R.E.L. 0338011

SERVICIO ADMINISTRATIVO DE TURISMO

Plaza de España, 1
 Teléfono: 922/23.92.59 / 23.96.92
 23.97.41/42 – 23.92.77
 Fax: 922/23.99.22
 38003 Santa Cruz de Tenerife

Signatura: A-38/4.0605

Santa Cruz de Tenerife, a 17 de agosto de 2007

Asunto:
AUTORIZACION PREVIA

Destinatario:
TROPICAL TURISTICA DE CANARIAS, S.L.
Aptos. "ABAMA"
Plan Parcial Club de Campo - Fase III
38680 - GUIA DE ISORA



La Consejera Insular Accidental del Area de Turismo y Planificación del Excmo. Cabildo Insular de Tenerife, ha dictado con fecha 13 de agosto de 2007 la siguiente RESOLUCIÓN:

"En relación con el expediente incoado por Don Javier Bernal Rueda, en nombre y representación de la entidad mercantil Tropical Turística de Canarias, S.L. por el que solicita autorización previa, conforme a lo establecido en el artículo 24 de la Ley 7/1995, de 6 de abril, de Ordenación del Turismo de Canarias, para el establecimiento turístico extrahotelero denominado **Apartamentos "ABAMA"**, sito en Plan Parcial Club de Campo - Fase III, término municipal de Guía de Isora, y

RESULTANDO: Que con fecha 17 de octubre de 2005, se presentó por la citada empresa, escrito por el que se interesaba la aplicación del procedimiento excepcional previsto en la Disposición Transitoria Segunda, apartado 4.b), de la Ley 19/2003, de 14 de abril, por la que se aprueban las Directrices de Ordenación General y las Directrices de Ordenación del Turismo de Canarias para la obtención de la declaración de interés general por parte del Parlamento de Canarias.

RESULTANDO: Que mediante acuerdo Plenario de esta Corporación Insular, de fecha 24 de febrero de 2006, se acordó remitir la citada iniciativa al Gobierno de Canarias, al objeto de que se emitiera, en su caso, informe favorable a la declaración de interés general al estimar que la misma era de interés para la isla y conforme con la ordenación y con el modelo territorial establecido en el Plan Territorial Especial de Ordenación Turística Insular de Tenerife

RESULTANDO: Que mediante Resolución aprobada por el Parlamento de Canarias, en sesión plenaria celebrada el 30 de marzo de 2007, se declara de interés general la citada iniciativa, consistente en la construcción de un complejo de apartamentos de máxima categoría, ligados a una oferta complementaria de golf, con una capacidad máxima de 700 plazas, en el termino municipal de Guía de Isora.

RESULTANDO: Que con fecha 18 de abril de 2007, por el Sr. Bernal Rueda, en representación de la referida entidad, se interesó la correspondiente Autorización Previa, para la cual aportó un Proyecto de ejecución, redactado por el arquitecto D. Melvin Villarroel Roldán, visado con el número de expediente 2007/1529 y con número de visado 75649, así como dos ejemplares del Proyecto que contemplan las medidas contra incendios.

RESULTANDO: Que examinado el correspondiente proyecto por parte del Servicio Técnico del Área, se pone de manifiesto que el estándar de densidad del citado establecimiento, al preverse su construcción en una parcela de 41.389 m², quedaría fijado en 62,71 m² por plaza, encontrándose por tanto dentro de los límites establecido en el art. 35 de la Ley de Ordenación del Turismo de Canarias y art. 5 del Decreto 10/2001, de 22 de enero, por el que se regulan los estándares turísticos.

RESULTANDO: Que del mencionado informe se deduce igualmente que el Proyecto cumple con el resto de los estándares previstos en el decreto 10/2001, de 22 de enero.

RESULTANDO: Que el repetido Servicio Técnico informó favorablemente el Proyecto de medidas contra incendios aportado por la entidad solicitante, proponiendo remitirlos al Instituto Canario de

Seguridad Laboral, de conformidad con el art. 8.2 del Decreto 305/96, en su redacción dada por el D. 20/2003.

CONSIDERANDO: Que del tan repetido informe del Servicio Técnico se desprende que el referido establecimiento extrahotelero cumple con las condiciones y requisitos que se exigen como mínimos para la categoría interesada, conforme a lo establecido en el Decreto 23/89, de 15 de febrero, sobre Ordenación de Apartamentos Turísticos.

CONSIDERANDO: Que en el acuerdo Plenario de esta Corporación, de 24 de febrero de 2006, el informe favorable emitido por ésta, quedaba sujeto a una serie de condicionantes.

Por todo ello vengo en :

1º) CONCEDER LA AUTORIZACIÓN PREVIA al citado establecimiento, a tenor de lo previsto en el art. 24 de la Ley de Ordenación del Turismo de Canarias, como **APARTAMENTOS DE CINCO LLAVES**, con una capacidad alojativa total de 660 plazas, distribuidas en 150 apartamentos, siendo 90 de dos dormitorios dobles y 60 de tres dormitorios, dos dobles y uno sencillo.

2º) Someter la presente Resolución a los siguientes condicionantes, recogidos en el citado Acuerdo Plenario de 24 de febrero del pasado año:

1º.- La instalación extrahotelera a construir deberá estar vinculada permanentemente a la oferta de campo de golf, responsabilizándose el promotor de la gestión común, explotación, administración y dirección comercial propias de la prestación del servicio del alojamiento turístico y del resto de los servicios que se ofrecen en el Complejo.

2º.- El promotor se obliga a consignar en las escrituras de venta que otorgue, el título habilitante al que se refiere el art. 39 de la Ley de Ordenación del Turismo de Canarias, el cual contendrá una delegación expresa a favor de aquel, como empresa explotadora, para la adopción de las decisiones y medidas que afecten a la administración, gestión y uso de las zonas e instalaciones comunes.

3º.- El promotor garantizará, igualmente, que en los estatutos fundacionales de la Comunidad de Propietarios que se constituya de estos 150 apartamentos, figure el compromiso de que todas y cada una de las unidades alojativas que la integran, quedarán sujetas, mientras no se modifiquen dichos estatutos, a la explotación turística."

La EFICACIA de la presente autorización se extinguirá por el transcurso de UN AÑO, a contar desde su notificación, sin que por el interesado se haya solicitado la correspondiente licencia urbanística, así como por el hecho del no comienzo o terminación de las obras, respectivamente, de uno y dos años siguientes a su otorgamiento, o de las prórrogas que, en su caso, se concedan

EL JEFE DEL SERVICIO,



P.A.- Pablo López Armas

ANEXO IV. IMÁGENES INDICATIVAS DEL PROYECTO AUTORIZADO

VISTA RECEPCIÓN.



VISTA GENERAL JARDINES.



ANEJO IV:

IMAGEN INDICATIVA
PROYECTO AUTORIZADO.

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

Peticionario:
TROPICAL TURISTICA CANARIA, S. L.

Escala:

S/E

Proyectado por:



CONSULTOR:
JOAQUÍN SORIANO y
BENITEZ de LUGO
I. C. C. V. B. 10248
ESTUDIO DE INGENIERIA CIVIL
Y URBANISMO

DISEÑO GENERAL:

MELVIN VILLARROEL ROLDAN
Arquitecto
Colegiado Nº 616

Designación:

IMAGENES INDICATIVAS.
PERSPECTIVAS.

Plano Nº:
A.1

Fecha:
MARZO-2011

ALZADO ANTERIOR.



SECCIÓN TIPO.



ANEJO IV: IMAGEN INDICATIVA PROYECTO AUTORIZADO.	Situación: T. M. GUIA DE ISORA (TENERIFE) Peticionario: TROPICAL TURISTICA CANARIA, S. L.	Escala: S/E	Proyectoado por:	 CONSULTOR: JOAQUÍN SORIANO y BENITEZ de LUGO I. C. C. V. B. 10248 ESTUDIO DE INGENIERIA CIVIL Y URBANISMO	DISEÑO GENERAL : MELVIN VILLARROEL ROLDAN Arquitecto Colegado Nº 616	Designación: IMAGENES INDICATIVAS. ALZADO - SECCION	Plano Nº: A.2	Fecha: MARZO-2011 2 DE 3
---	--	--------------------	------------------	---	---	---	-------------------------	--------------------------------

PLANTA GENERAL



SECCION LONGITUDINAL.



ANEJO IV:

IMAGEN INDICATIVA
PROYECTO AUTORIZADO.

Situación:
T. M. GUIA DE ISORA (TENERIFE)
Petitionario:
TROPICAL TURISTICA CANARIA, S. L.

Escala:
S/E

Proyectado por:

CONSULTOR:
JOAQUÍN SORIANO y
BENITEZ de LUGO
I. C. C. V. B. 10248
ESTUDIO DE INGENIERIA CIVIL
Y URBANISMO
GIUR S.L.

DISEÑO GENERAL:
MELVIN VILLARROEL ROLDAN
Arquitecto
Colegiado Nº 616

Designación:
IMAGENES INDICATIVAS.
PLANTA GENERAL Y SECCIÓN LONGITUDINAL.

Plano Nº:
A.3

Fecha:
MARZO-2011
3 DE 3

PLANOS

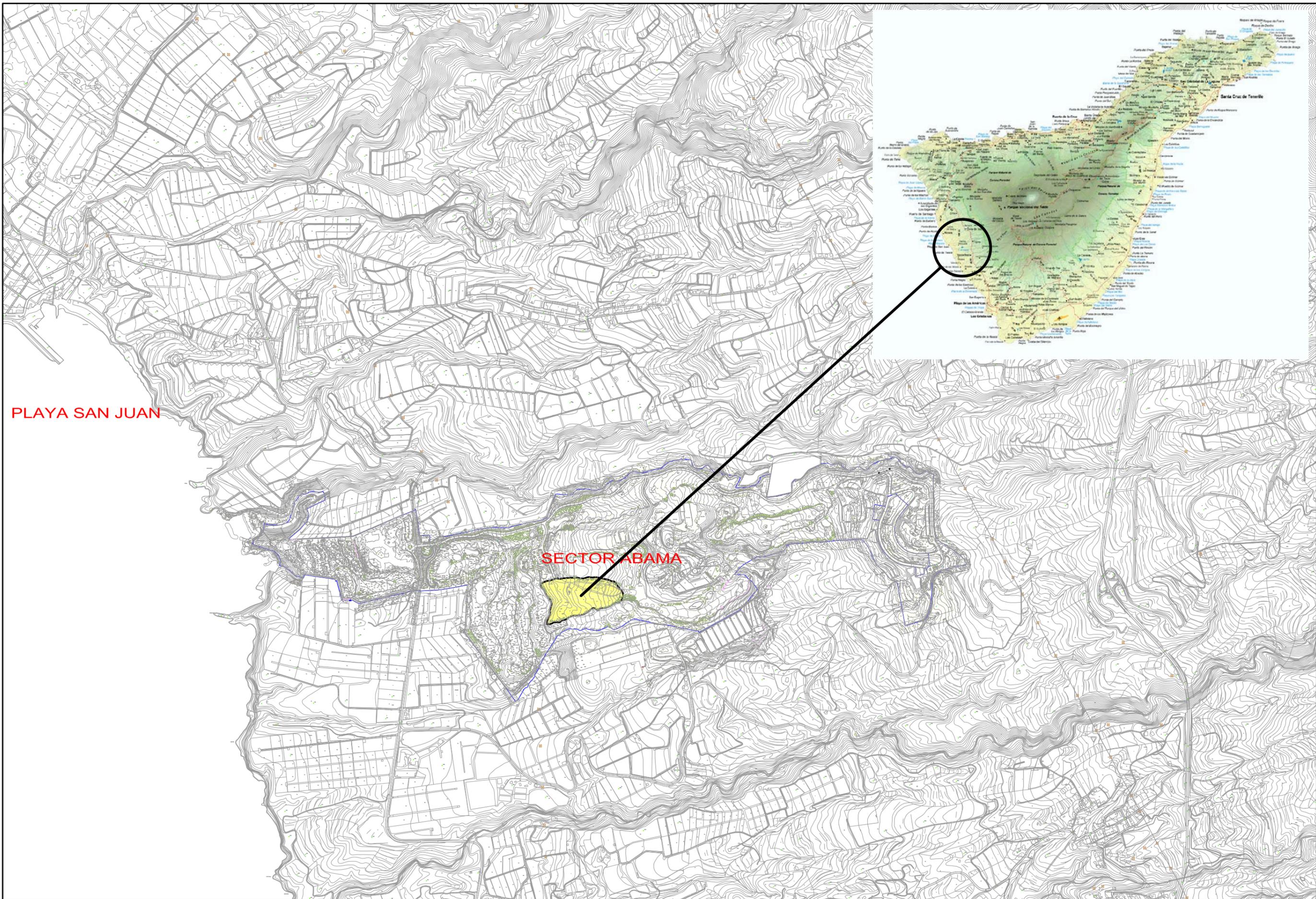
1.1.- SITUACIÓN CARTOGRAFÍA

1.2.- SITUACIÓN ORTOFOTO

2.- SITUACIÓN RESPECTO AL PGO

3.- TOPOGRÁFICO ACTUAL

4.- AREAS DE MOVIMIENTO DE LA EDIFICACIÓN



ESTUDIO DE DETALLE:
APARTAMENTOS TURÍSTICOS - FASE III
 EN EL SUB-AMBITO ABAMA 1.

Situación:
 T. M. GUIA DE ISORA (TENERIFE)
 Peticionario:
 TROPICAL TURISTICA CANARIA, S. L.

Escala:
 1/15.000
 0 500 1000 1500 2000 2500 3000

Proyectado por:

CONSULTOR:
JOAQUÍN SORIANO y
BENITEZ de LUGO
 I. C. C. y B. 140548
 ESTUDIO DE INGENIERIA CIVIL
 Y URBANISMO
 GIUR S.L.

DISEÑO GENERAL:
 MELVIN VILLARROEL ROLDAN
 Arquitecto
 Colegiado Nº 616

Designación:
SITUACIÓN CARTOGRAFÍA

Plano Nº:
1.1
 Fecha:
 MARZO-2011
 1 DE 2



ESTUDIO DE DETALLE:
APARTAMENTOS TURÍSTICOS - FASE III
 EN EL SUB-ÁMBITO ABAMA 1.

Situación:
 T. M. GUIA DE ISORA (TENERIFE)
 Peticionario:
 TROPICAL TURISTICA CANARIA, S. L.

Escala: 1/12.000

Proyectado por:



CONSULTOR:
JOAQUÍN SORIANO y
BENITEZ de LUJO
 I. C. C. Y. P. 10248
 ESTUDIO DE INGENIERIA CIVIL
 Y URBANISMO

DISÑO GENERAL :
MELVIN VILLARROEL ROLDAN
 Arquitecto
 Colegiado Nº 616

Designación:

SITUACIÓN ORTOFOTO.

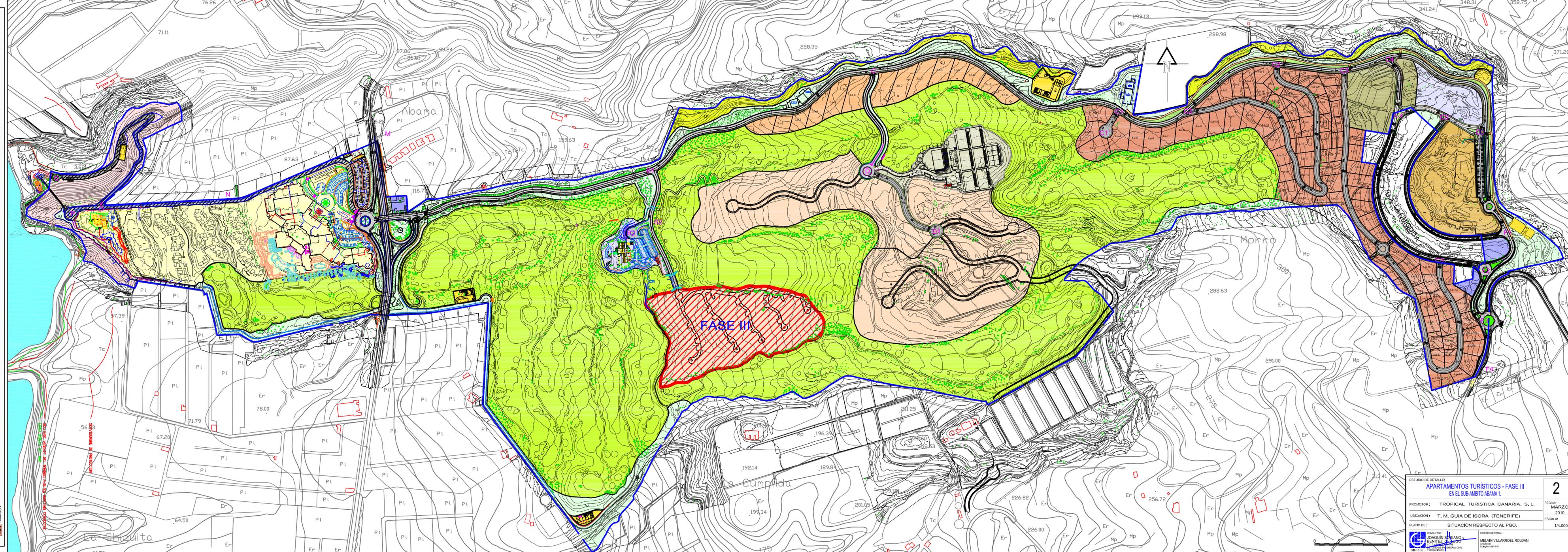
Plano Nº:

1.2

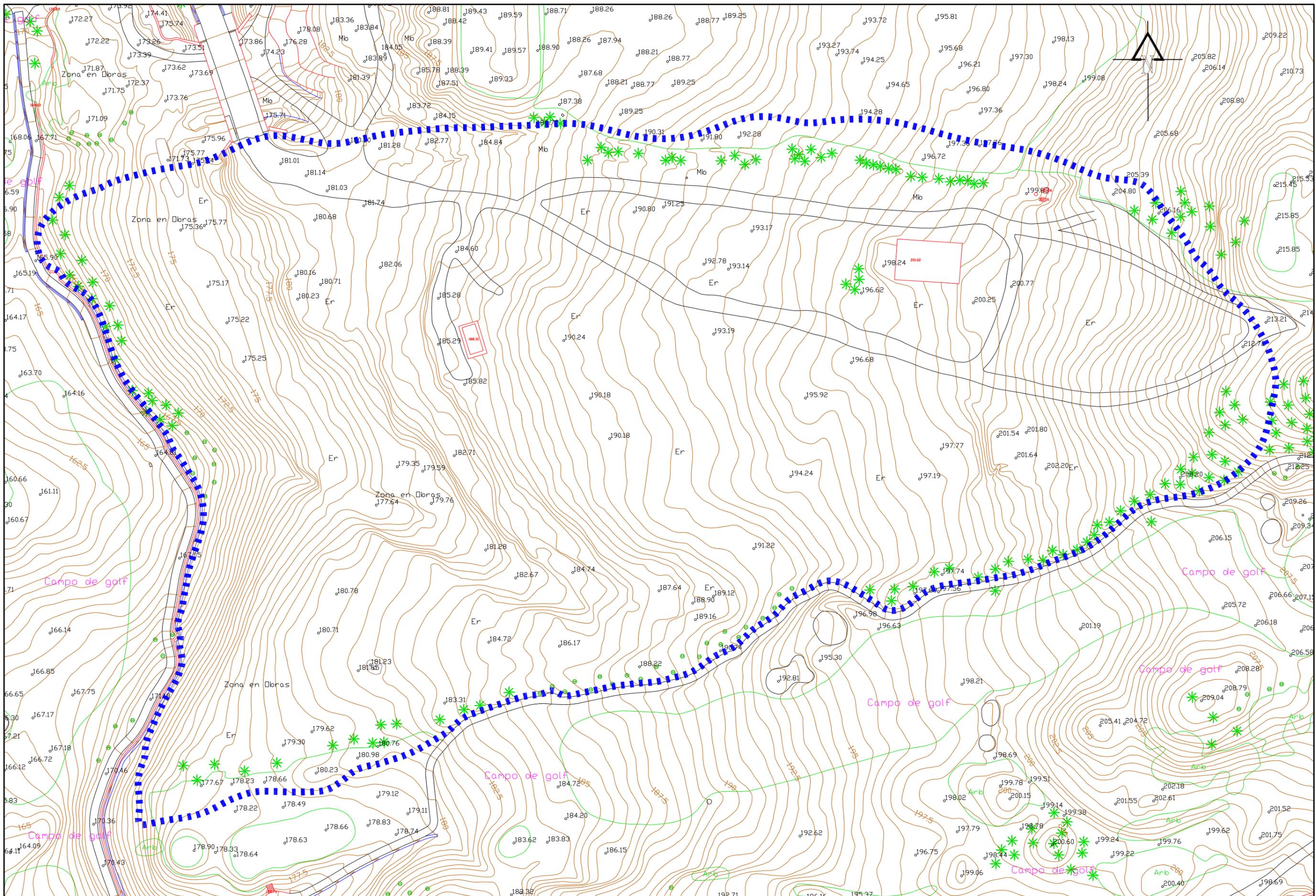
Fecha:
 MARZO-2011

2 DE 2

USOS RESIDENCIAL	TURÍSTICO	TERCIARIO	ESPACIOS LIBRES	DOTACIONES Y EQUIPAMIENTOS	INFRAESTRUCTURAS	CONDICIONES SINGULARES
RU UNIFAMILIAR	TH HOTELERO	OP OPERAS	PU PARQUE URBANO	EDS DEFENSA Y SEGURIDAD	HI HIDRÁULICAS	EL ELEMENTO PRECATORIO O CATALOGADO
RC COLECTIVA	TE APARTAMENTO TURÍSTICO	C COMERCIOS	PZ PLAZAS Y PASOS	ES SANITARIO	IS SANEAMIENTO	PARAMETROS Y CONDICIONES ESPECIFICAS
VP VIVIENDA PROTEGIDA	TR TURISMO RURAL	AJ AREAS AJORNADAS	AL ESP. LIBRE DE PROTECCIÓN	EDR DEPORTIVO	IE ENERGIA	ESTUDIO DE DETALLE VIGENTE
RR RURAL	TI INDUSTRIAL	LP PLAYAS	PI JARDINES PRIVADOS	EC CULTURAL	TT TELECOMUNICACIONES	
MI MITO		PIV PRIVADO:		ER RECREATIVO	ES ESTACION DE SERVICIO	
RA ABILADA 1				PT EQUIPAMIENTO PRIVADO	IR TRATAMIENTO DE RESIDUOS	
EA ABILADA 2				ESA SOCIAL-ASISTENCIAL	IA APARCAMIENTOS	
				EAP ADMINISTRACIÓN PÚBLICA		



ESTUDIO DE DETALLE:		2
APARTAMENTOS TURÍSTICOS - FASE III EN EL SUB-AMBITO ABAMA 1.		
PROMOTOR:	TROPICAL TURISTICA CANARIA, S. L.	FECHA:
UBICACION:	T. M. GUIA DE ISORA (TENERIFE)	MARZO 2010
PLANO DE:	SITUACION RESPECTO AL PGO.	ESCALA:
		1/4.000
CONSEJOR:	JOAQUÍN SERRANO Y BENTEZ SÁNCHEZ	DISEÑO GENERAL:
	ESTUDIO DE INGENIERIA CIVIL	MELVIN VILLARROEL ROLDAN
		Colegiado Nº 616



ESTUDIO DE DETALLE:
APARTAMENTOS TURÍSTICOS - FASE III
 EN EL SUB-AMBITO ABAMA 1.

Situación:
 T. M. GUIA DE ISORA (TENERIFE)
 Peticionario:
 TROPICAL TURISTICA CANARIA, S. L.

Escala: 1/1.000
 0 10 20 40

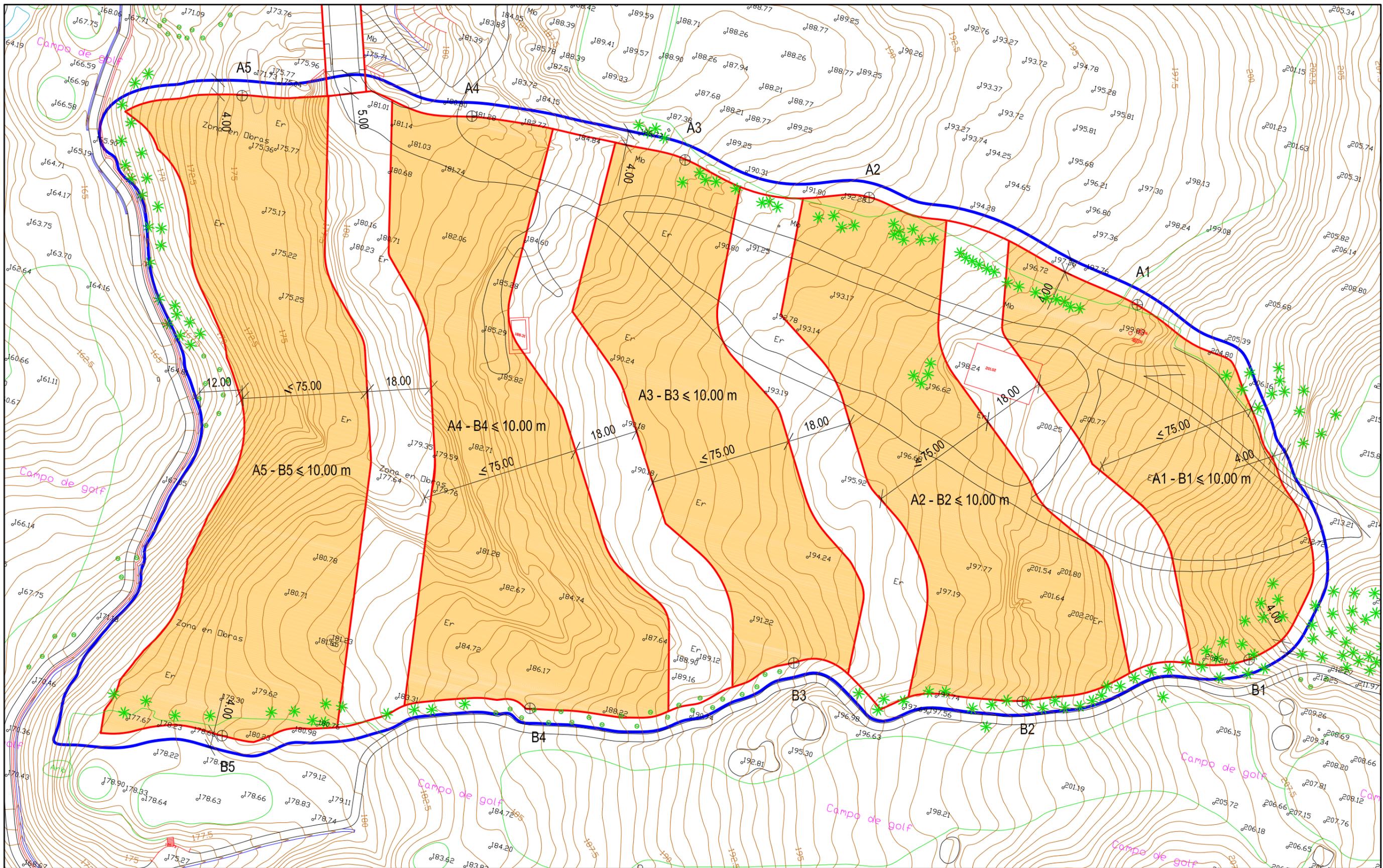
Proyectado por:

CONSULTOR:
JOAQUÍN SORIANO y BENITEZ de LUGO
 I. C. C. V. E. 140548
 ESTUDIO DE INGENIERIA CIVIL Y URBANISMO
 GIUR S.L.

DISEÑO GENERAL:
MELVIN VILLARROEL ROLDAN
 Arquitecto Colegiado Nº 616

Designación:
TOPOGRÁFICO ACTUAL.

Plano Nº:
3
 Fecha:
 MARZO-2011
 1 DE 1



ÁREAS DE MOVIMIENTO DE LA EDIFICACIÓN

ESTUDIO DE DETALLE:
APARTAMENTOS TURÍSTICOS - FASE III
 EN EL SUB-ÁMBITO ABAMA 1.

Situación:
 T. M. GUIA DE ISORA (TENERIFE)
 Peticiónario:
 TROPICAL TURÍSTICA CANARIA, S. L.

Escala: 1/1.000
 0 10 20 40

Proyectado por:



CONSULTOR:
JOAQUÍN SORIANO y
BENITEZ de LUJO
 I. C. C. V. B. Nº 10248
 ESTUDIO DE INGENIERIA CIVIL
 Y URBANISMO

DISEÑO GENERAL:
MELVIN VILLARROEL ROLDAN
 Arquitecto
 Colegiado Nº 616

Designación:

ÁREAS DE MOVIMIENTO DE LA EDIFICACION.

Plano Nº:

4

Fecha:
 MARZO-2011

1 DE 1



TROPICAL TURÍSTICA CANARIA, S.L.



Imagen indicativa

DOCUMENTO Nº 2

INFORME DE EVALUACIÓN AMBIENTAL

ESTUDIO DE DETALLE DE:

**APARTAMENTOS TURÍSTICOS FASE III (PARCELA AB2A*) EN EL
SUBÁMBITO ABAMA 1**

GUÍA DE ISORA. TENERIFE

MARZO 2011

INFORME DE EVALUACIÓN AMBIENTAL

INDICE

- 1.- ANTECEDENTES ADMINISTRATIVOS.**
- 2.- INCIDENCIA DE LA LEGALIZACIÓN AMBIENTAL Y ALCANCE DE LA PRESENTE EVALUACIÓN.**
- 3.- OBJETO Y CONTENIDO DEL ESTUDIO DE DETALLE.**
- 4.- EVALUACIÓN AMBIENTAL DEL ESTUDIO DE DETALLE Y DE LOS EFECTOS AMBIENTALES DE SUS DETERMINACIONES.**
- 5.- CONCLUSIONES FINALES**

1.- ANTECEDENTES ADMINISTRATIVOS

La normativa que resulta de aplicación es: el Plan General de Ordenación de Guía de Isora, Adaptación a las Directrices de Ordenación General y del Turismo, aprobado definitivamente por acuerdo de la C.O.T.M.A.C., en sesión celebrada el 23 de diciembre de 2009 y publicado en el BOC num. 119, de fecha 18 de junio de 2010; el Decreto 142/2010 de 4 de Octubre por el que se aprueba el Reglamento de la Actividad Turística de Alojamiento y se modifica el Decreto 10/2001 de 22 de enero por el que se regulan los estándares turísticos.

En esta parcela se proyecta un complejo de Apartamentos Turísticos con categoría 5 llaves (ahora 5 *), conforme a la autorización turística previa otorgada por el Cabildo Insular con fecha de 13 de Agosto de 2007.

El Texto Refundido del **Plan Parcial “Club de Campo”**, situado en el Término Municipal de Guía de Isora, cuyos terrenos resultan clasificados como Suelo Urbanizable con destino Turístico, se aprobó definitivamente por acuerdo de la C.U.M.A.C., el día 29 de Abril de 1.999, publicado en el B.O.C. el día 5 de Julio de 1.999 y entrando en vigor el 25 de agosto de 2001.

Por Decreto de la Alcaldía Nº 268/00 de 22 de Mayo de 2000, se aprueba el **Proyecto de Urbanización del Plan Parcial “Club de Campo Guía de Isora”**.

El **Proyecto de Compensación “Club de Campo de Guía de Isora”** fue aprobado por acuerdo adoptado por la Comisión Municipal de Gobierno, en sesión de 10 de Julio de 2001, y del que resultó adjudicatario, en pleno dominio, la entidad mercantil “Tropical Turística Canaria, S. L.”

Por acuerdo adoptado por el pleno del Ayuntamiento en sesión de 11 de Diciembre de 2001, se toma conocimiento de la aprobación del “Proyecto de Compensación del Club de Campo Guía de Isora” y se acuerda expedir las certificaciones para su inscripción en el Registro de la Propiedad.

En **ejecución del “Plan Parcial Club de Campo”**, se han culminado los siguientes proyectos: urbanización de la red viaria principal (Fases I, II y III del Plan de Etapas), Campo de Golf de 18 hoyos par 72 (abierto desde el 1 de Abril de 2005), Casa Club de Golf, Club de Tenis, Playa y Embarcadero y Urbanización e Infraestructuras completas (Desaladora, Depósitos de Agua Potable, Riego, Estación de Pretratamiento y Emisario Submarino), así como el Club de Playa, Funicular de acceso a la playa y Zonas Verdes.

En octubre del año 2005, el promotor del Sector, Tropical Turística Canaria, S.L., solicita la aplicación de procedimiento excepcional previsto en la Disposición Transitoria Segunda apartado 4b) de la Ley 19/2003, de 14 de abril, por la que se aprueban las Directrices de Ordenación General y las Directrices de Ordenación del Territorio de Canarias, para la obtención de la declaración de interés general por parte del Parlamento de Canarias para la construcción del complejo extrahotelero de 700 plazas (Fase III del Plan Parcial Club de Campo), de categoría cinco llaves, a emplazar en la parcela situada en el Sector Abama 1, al sur del Club de Tenis e integrada en el Campo de Golf. La **Declaración de Interés General** fue otorgada con fecha 16 de abril de 2007 (Boletín Oficial del Parlamento de Canarias) y la autorización turística previa otorgada por el Cabildo Insular con fecha 13 de Agosto de 2007. Estando condicionado el otorgamiento de la licencia de obras a la aprobación y entrada en vigor del Plan General de Ordenación de Guía de Isora (1 de julio de 2010).

El Pleno del Ayuntamiento, en sesión extraordinaria de fecha 20 de febrero de 2009, acordó aprobar el documento del **Plan General de Ordenación en su adaptación plena al TRLOTENC y a las Directrices de Ordenación General y del Turismo de Canarias**, con las modificaciones de carácter sustancial introducidas en el documento de aprobación inicial tras el período de consulta e información pública y a resultas del acuerdo de la C.O.T.M.A.C. adoptado en sesión celebrada el día 24 de noviembre de 2008, por el que se aprobó la Memoria Ambiental y el informe sobre las cuestiones sustantivas territoriales y urbanísticas del Plan General de Ordenación, acordándose asimismo someter el Plan General de Ordenación y la Memoria Ambiental a un período de información

pública durante el plazo de cuarenta y cinco días (acuerdo publicado en el BOP núm. 27, de 26 de febrero de 2009).

Según acuerdo de la C.O.T.MA.C. el día 23 de diciembre de 2009, se aprueba definitivamente el Plan General de Ordenación de Guía de Isora, aunque su publicación y entrada en vigor estuvo condicionada a la subsanación por parte del Ayuntamiento de una serie de consideraciones establecidas en el propio acuerdo.

Una vez subsanadas las deficiencias señaladas en el citado acuerdo, se publicó en el B.O.C. nº 119 con fecha 18 de junio de 2010 y posteriormente sus normas urbanísticas en el B.O.P. nº 130 de 1 de julio de 2010.

El PGO establece una resectorización del sector “Club de Campo” y del sector contiguo de “Maguenes”, actualmente denominado – el primero de ellos - Sector “Abama”, estableciéndose dos subámbitos dentro de este sector. En el Fichero de Ámbitos Urbanísticos de dicha Adaptación del PGO, se recoge los dos subámbitos, correspondiendo el Subámbito 1 al anterior ámbito denominado Club de Campo Guía de Isora, eliminándose ahora la parcela 8.4 Comercial (que pasa al Sector de Maguenes) y queda clasificado como Sectorizado Ordenado de Uso Turístico; y el Subámbito 2 clasificado como Sectorizado No Ordenado, que incorpora los terrenos colindantes al Sur antes incluidos en el Sector Maguenes. (Se adjunta, en la Memoria y Anexos del documento del Estudio de Detalle, la Ficha Urbanística del PGO correspondiente al sector Abama Subámbito 1. Anexo 2).

Esta ampliación del Sector Abama, antes Club de Campo, con la superficie del Subámbito 2, no supone incrementar la capacidad poblacional o aprovechamiento edificatorio otorgada originalmente por el PP Club de Campo, al tener como finalidad la incorporación de nuevos espacios libres públicos, equipamientos públicos o privados, o incorporación de establecimientos turísticos-recreativos que aportan una oferta complementaria significativa y acorde a los objetivos del correspondiente modelo turístico. La edificabilidad, habitantes o plazas turísticas permitidas provienen de los no materializables en el subámbito 1, derivados del

Plan Parcial Club de Campo (hoy Abama) que contaba con el correspondiente Proyecto de Compensación aprobado definitivamente.

La “**Modificación del Proyecto de Compensación de Abama (Club de Campo) para su Adaptación a la Ordenación del PGO (Adaptado a las Directrices) de Guía de Isora**”, se aprueba definitivamente en Junta de Gobierno Ordinaria, el día 5 de octubre de 2010.

Según lo dispuesto en el art. 38 del Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de mayo, por el que se aprueba el Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias:

Artículo 38.- Estudios de Detalle.

1. Los Estudios de Detalle tendrán por objeto, en el marco de los Planes Generales y los Planes Parciales y Especiales de Ordenación, completar o reajustar, para manzanas o unidades urbanas equivalentes:

a) Las alineaciones y las rasantes.

b) Los volúmenes.

2. Los Estudios de Detalle en ningún caso podrán:

a) Modificar el destino urbanístico del suelo.

b) Incrementar el aprovechamiento urbanístico del suelo.

c) Proponer la apertura de vías de uso público que no estén previstas en el plan que desarrollen o completen.

d) Reducir las superficies destinadas a viales o espacios libres.

e) Aumentar la ocupación del suelo, las alturas máximas edificables, la densidad poblacional o la intensidad de uso.

f) Establecer nuevas ordenanzas.

3. Los Estudios de Detalle podrán ser formulados por cualquier Administración o particular. Su tramitación y aprobación corresponderá a los Ayuntamientos.

2.- INCIDENCIA DE LA LEGALIZACIÓN AMBIENTAL Y ALCANCE DE LA PRESENTE EVALUACIÓN.

La incorporación al derecho español de la Directiva 2001/42/CE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 27 de junio de 2001, relativa a la evaluación de los efectos de determinados planes y programas en el medio ambiente se llevó a cabo con la ley 9/2006, de 28 de abril, sobre evaluación de los efectos de determinados planes y programas en el medio ambiente.

El legislador autonómico incorporó el procedimiento de evaluación de planes con la aprobación del Decreto 55/2006, de 9 de mayo, por el que se aprueba el Reglamento de Procedimientos de los instrumentos de ordenación del Sistema de Planeamiento de Canarias.

Dicho reglamento ha sido modificado con el Decreto 30/2007, de 5 de febrero, especialmente en lo referente a la evaluación ambiental.

Estudios de detalle.

En el prologo del mencionado decreto 30/2007, ya se menciona claramente la exclusión del procedimiento de evaluación ambiental de, entre otros, los Estudios de Detalle, aunque en la normativa o articulado posterior no se recoge la intención del legislador, dejando un vacío legislativo al respecto:

“Por otra parte, se ha entendido que no es necesario someter a evaluación ambiental a instrumentos de ordenación territorial, como a los Proyectos de Actuación Territorial y a las Calificaciones Territoriales, y de ordenación urbanística, como los Planes de desarrollo en suelo urbano consolidado y Estudios de Detalle, considerando además que, por sus escasas dimensiones, cuando se pretenda ordenar usos, actividades o edificaciones sujetas a evaluación de impacto ambiental, el nivel de protección del medio ambiente y la integración ambiental pueden conseguirse de forma similar mediante la aplicación de aquella evaluación. “

Asimismo, los contenidos de la Directiva 2001/42/CE quedaron contemplados en la LEY ESTATAL 9/2006 y en el DECRETO AUTONÓMICO 55/2006. De tal manera que se establece, en esta última normativa, que se puede excluir del procedimiento de evaluación ambiental a cualquiera de los planes integrantes del Sistema de Planeamiento de Canarias cuando se trate, entre otros, de unas modificaciones o revisiones parciales de carácter menor **o establezcan el uso de zonas de reducida superficie territorial** (artículo 24.4 del DECRETO 55/2006).

Este Estudio de Detalle consiste en una definición pormenorizada de las directrices establecidas en el Plan General de Ordenación en su adaptación plena al TRLOTENC y a las Directrices de Ordenación General y del Turismo de Canarias, que afecta a una superficie reducida, especificada en el artículo 38 del TRLOTENC, y que a su vez está en concordancia con lo definido en el artículo 2 de la Ley 9/2006 en cuanto a lo que debe entenderse por modificaciones menores y zonas de reducido ámbito territorial.

No obstante, esta exclusión del procedimiento de evaluación ambiental conlleva una serie de garantías procedimentales previas que la propia normativa introduce y que son las siguientes:

- Empleo de criterios establecidos en el anexo II de la Ley 9/2006 para determinar la posible significación de los efectos sobre el medio ambiente.
- Consulta previa a las administraciones públicas afectadas.
- Decisión pública con indicación de los motivos que lo fundamenten y publicación en el BOC.

El presente informe tiene como objeto cumplimentar el procedimiento por el que se motiva que el presente Estudio de Detalle necesita o no necesita, seguir el procedimiento de la evaluación ambiental contemplado en el artículo 27 del DECRETO 55/2006.

Este informe es redactado a iniciativa del promotor de cara a esclarecer ante las Administraciones Públicas afectadas y Órgano Ambiental actuante los efectos ambientales del Estudio de Detalle, tomando para ello los criterios recogidos en el Anexo II de la Ley 9/2006. Al respecto, este documento pretende ayudar a explicar

los criterios del anexo II que sean pertinentes al Documento para así llegar a una decisión sobre la probable importancia de los efectos.

La norma Comunitaria exige un procedimiento ambiental para la toma de decisiones de tal manera que se verifique a priori los efectos probables. Cuando se constate la probabilidad de que este Estudio de Detalle tenga efectos significativos en el medio ambiente, se ha de realizar la evaluación, independientemente de la escala del mismo. Cuando no sea este el caso, ha de señalarse tal y como se plantea en el documento de la Directiva General del Medio Ambiente de la Unión Europea “aplicación de la Dirección 2001/42 relativa a la evaluación de los efectos de determinados planes y programas en el medio ambiente”.

Por lo tanto, se puede concluir que la aplicación de los criterios del Anexo II revelará el carácter ambiental del Estudio de Detalle, siempre en función de si los efectos ambientales son o no son significativos, independientemente del alcance, contenido o escala del mismo.

3.- OBJETO Y CONTENIDO DEL ESTUDIO DE DETALLE

3.1.- Objeto del Estudio de Detalle

1. Cumplir con la determinación establecida en el Plan General (Ficha de Parámetros y Condiciones Específicas): “Con carácter previo o simultáneo a la presentación del proyecto de edificación se tramitará un Estudio de Detalle, permitiéndose la ejecución en subfases”.
2. Dadas las características de la parcela, de gran dimensión con una diferencia de nivel de 45 metros (167-212) de Este a Oeste (308 metros), lo que supone una pendiente media del 14,40%, rodeada por el campo de golf, sin mayor frente a viario y espacio libre público que el de contacto de la vía de acceso con la parcela; establecer las determinaciones necesarias para garantizar una adecuada implantación

de la volumetría y adaptación topográfica del conjunto, de acuerdo con lo contemplado en el artículo 4.2.19.

3.2.- Determinaciones a regular por el Estudio de Detalle

1. No se considera necesario que el Estudio de Detalle regule la ejecución por subfases dadas las determinaciones contempladas en la legislación urbanística que regula los procedimientos en relación a las licencias urbanísticas y específicamente, la posible ejecución por fases constructivas (Art. 169 del TR de la LOT-LENAC).
2. El Estudio de Detalle se limita a complementar las determinaciones del Plan General estableciendo una mayor precisión en la forma de implantación de la edificación en relación a los retranqueos tanto a los linderos como entre edificaciones, configurando el área de movimiento de la edificación y la dimensión máxima de los cuerpos edificables. Así mismo se establecen los criterios de adaptación topográfica, respetando los criterios del Plan General, contemplando la forma del abancalamiento en función de su destino como áreas de estancia, circulación o de ajardinamiento.

3.3.- Descripción y superficie de la parcela de actuación

- **SITUACION:** Fase III (Parcela AB2A*)
- **SUPERFICIE:** 49.538,00 m²s
- **FORMA:** Según planos.
- **TOPOGRAFIA:** La topografía inclinada variando entre la cota +215,00 mts. y la + 167,00 mts. sobre el nivel del mar, en sentido este-oeste.

- **LINDEROS:** en todos sus linderos con el Campo de Golf a lo largo de una línea irregular de 983 metros, aproximadamente, salvo una pequeña parte, al norte de la parcela, con el Viario público a lo largo de un tramo recto de 11 metros, aproximadamente.
- **ACCESOS:** El acceso a la parcela está garantizado por un viario público en su lado norte.

3.4.- Ordenación

1. Retranqueos. Área de movimiento de la edificación.

Se establecen las siguientes determinaciones:

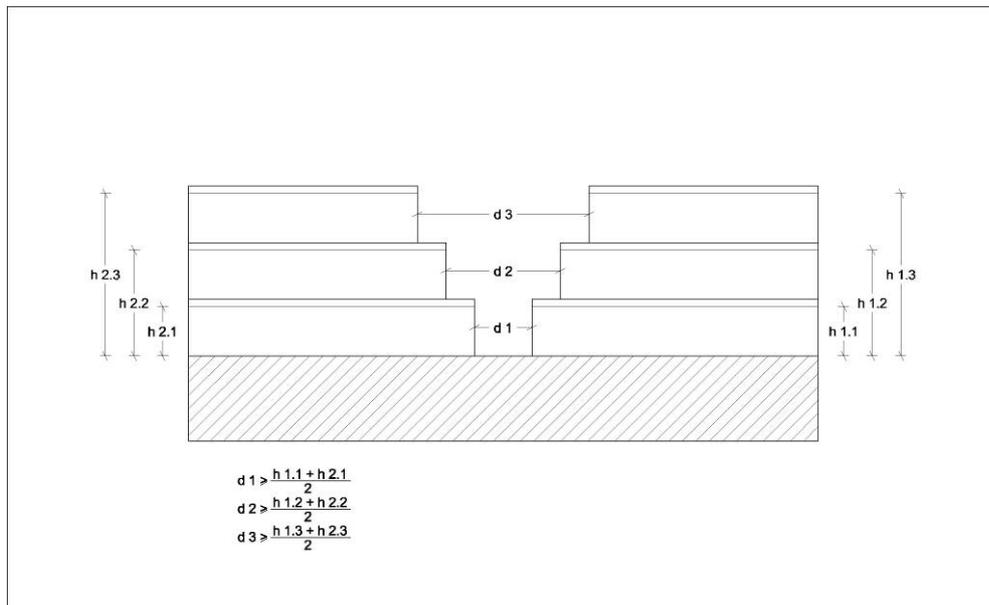
- a) Se mantiene el retranqueo a viario público en 5,00 metros.
- b) Se establecen los siguientes retranqueos a linderos. (No se establecía retranqueo mínimo en el Plan General).
Lindero Oeste: 12,00 metros.
Resto de linderos: 4,00 metros.
- c) Separación entre áreas de movimiento de la edificación: 18,00 metros
- d) Ancho máximo de cada área de movimiento de la edificación: 75,00 metros.
- e) La diferencia de cota entre los extremos longitudinales de cada área será inferior a 10,00 metros.

Ver plano N° 4 “ÁREAS DE MOVIMIENTO DE LA EDIFICACIÓN” del documento de Estudio de Detalle.

2. Dimensión máxima de los cuerpos edificables sobre el nivel del suelo urbanizado.

Se establecen las siguientes determinaciones:

- Dimensión longitudinal máxima: 50,00 metros.
- Dimensión transversal máxima: 40,00 metros.
- Si se pretendiera desarrollar más de un cuerpo en sentido transversal al área de movimiento, la distancia entre los mismos habría de cumplir la dimensión establecida en el apartado anterior (18,00 metros).
- En sentido longitudinal se podrán disponer tantos cuerpos edificatorios como se desee, respetando en cualquier caso las dimensiones establecidas en el siguiente gráfico.



3. Sección Transversal.

Se establecen las siguientes determinaciones:

- a) La diferencia de cota entre los niveles de planta baja de los dos cuerpos edificatorios será inferior a $0,40 D$, siendo D la distancia entre los mismos. (Esta relación es inferior a la establecida en la sección del Art. 4.2.19 del Plan General que contempla una diferencia de nivel de 4,00 metros para una distancia entre cuerpos de 9,00 metros, la cual supone $0,44 D$).
- b) La plataforma del jardín delantero de las edificaciones habrá de ser superior a 6,00 metros en al menos el 80% de la misma. En cualquier caso, dicha dimensión siempre habrá de ser superior a 3,00 metros (Plan General).
- c) La plataforma del jardín trasero de las edificaciones habrá de ser superior a 3,00 metros.

4. Forma del abancalamiento.

La diferencia de cotas entre las plataformas delantera y trasera, establecida en el apartado anterior, así como cualquiera de éstas con respecto a los linderos de la parcela se podrá resolver en base a los siguientes criterios:

1. Bancales de ancho mínimo de 2,00 metros, al menos en un 90% de la superficie de los mismos, conformados por muros de contención de altura máxima de 2,00 metros, permitiéndose sobre cada bancal el desarrollo en talud con una pendiente máxima del 50%. Esta sección es la recomendada para áreas ajardinadas y de circulación, permitiendo un mejor desarrollo de la vegetación y una menor percepción de los muros de contención, dada la inferior dimensión de los mismos en relación a la contemplada en el Plan General (4,00 metros). En un 10% de la dimensión lineal de cada muro se podrá alcanzar una altura de 3,00 metros.

2. En cualquier zona de estancia intermedia que se establezca (piscinas, áreas de juego, etc) la dimensión de los banales habrá de ser superior a 6,00 metros.

4.- EVALUACIÓN AMBIENTAL DEL ESTUDIO DE DETALLE Y DE LOS EFECTOS AMBIENTALES DE SUS DETERMINACIONES

El Plan General vigente fue evaluado en virtud del obligatorio contenido ambiental exigido por el Decreto 35/1995, de 24 de febrero, por el que se aprueba el Reglamento de Contenido Ambiental de los instrumentos de planeamiento, que persigue la plena integración de la variable ambiental en los instrumentos de planeamiento municipal y en los de desarrollo, que en lo sustancial recoge buena parte de los contenidos exigidos como mínimo en el anexo I de la Ley 9/2006, con un grado de precisión propio a un reglamento urbanístico.

Por lo tanto, los contenidos ambientales del Plan General vigente sirven de referencia para el cumplimiento de algunos aspectos de los criterios planteados en el Anexo II. No obstante, aclarar que lo que se procederá a elaborar en el presente documento, es una evaluación de los efectos de las especificaciones que desarrolla el Estudio de Detalle, siguiendo los criterios establecidos en el anexo II de la Ley 9/2006. (art. 4.2. de la ley 9/2006). Los criterios del anexo II se dividen en dos categorías: a) características de los planes y b) características de los efectos y de la zona de influencia probable.

Siguiendo el Anexo II:

CRITERIOS PARA DETERMINAR LA POSIBLE SIGNIFICACION DE LOS EFECTOS SOBRE EL MEDIO AMBIENTE:

1) Las características de los planes y programas.

- a) La medida en que el plan o programa establece un marco para proyectos y otras actividades con respecto a la ubicación, la naturaleza, las

dimensiones, las condiciones de funcionamiento o mediante la asignación de recursos.

El Estudio de Detalle no modifica ninguno de los parámetros aludidos, mantiene las determinaciones del planeamiento jerárquicamente superior, definiendo estas pormenorizadamente.

b) La medida en el que el plan o programa influye en otros planes y programas incluidos los que están jerarquizados.

Este Estudio de Detalle no tiene influencia en otros planes o programas, ni jerárquicamente superiores ni inferiores, únicamente define y concreta la volumetría del posterior proyecto de edificación.

c) La pertinencia del plan o programa para la integración de consideraciones ambientales, con el objeto, en particular, de promover el desarrollo sostenible.

Este estudio es pertinente en la integración de consideraciones ambientales del Plan Parcial y el Plan General de Ordenación.

d) Problemas ambientales significativos relacionados con el plan o programa.

El presente Estudio de Detalle no altera las determinaciones del Plan Parcial y el Plan General de Ordenación ni implica alteraciones de las Medidas Ambientales.

e) La pertinencia del plan o programa para la implantación de la legislación comunitaria o nacional en materia de medio ambiente.

La legislación comunitaria en medio ambiente fue tomada en cuenta por el vigente Plan General en relación a los residuos y los recursos hídricos.

La legislación comunitaria en medio ambiente que fue tenida en cuenta por el Plan General vigente en lo relativo a recursos protección del medio ambiente, mediante la consideración de la legislación básica, fue la siguiente:

- Decreto 55/95, por el que se aprueba el Reglamento de Contenido Ambiental de los instrumentos de planeamiento.
- Directiva 92/43/CEE del Consejo de 21 de mayo de 1992, relativa a la conservación de hábitat naturales y de la fauna y flora silvestres.
- Real Decreto 1997/1995, de 7 de diciembre, por el que se establecen medidas para contribuir a garantizar la biodiversidad mediante la conservación de los hábitats naturales y de la fauna y flora silvestres.

Con el presente estudio de Detalle se atiende a la normativa específica en materia de evaluación de planes y programas, mediante la consideración de la siguiente legislación:

- Directiva 2001/42/CE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 27 de junio de 2001, relativa a la evaluación de los efectos de determinados planes y programas en el medio ambiente.
- La Ley 9/2006, de 28 de abril, sobre evaluación de los efectos de determinados planes y programas en el medio ambiente.
- Decreto 55/2006, de 9 de mayo, por el que se aprueba el Reglamento de Procedimientos de los instrumentos de

ordenación del sistema de planeamiento de Canarias y su modificación mediante el Decreto 30/2007, de 5 de febrero.

- 2) Las características de los efectos y del área probablemente afectada, considerando en particular:
- a) La probabilidad, duración, frecuencia, y reversibilidad de los efectos.
 - b) El carácter acumulativo de los efectos.
 - c) El carácter transfronterizo de los efectos.
 - d) Los riesgos para la salud humana o el medio ambiente.
 - e) La magnitud y el alcance espacial de los efectos.
 - f) El valor y la vulnerabilidad del área probablemente afectada a causa de:
 - Las características naturales especiales o el patrimonio cultural.
 - La superación de estándares de calidad ambiental o de valores límite
 - La explotación intensiva del suelo.
 - Los efectos en áreas o paisajes con rango de protección reconocido en los ámbitos nacional, comunitario o internacional.

Dada la insignificancia de la modificación planteada, no se produce ningún efecto negativo sobre el medio ambiente ni el área, sino que, como ya se ha comentado, potencia la percepción visual de la zona, no teniendo alteraciones de las características del párrafo anterior.

5.- CONCLUSIONES FINALES

De conformidad con el artículo 38 del Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias, aprobado por el Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de mayo, los estudios de detalle tendrán por objeto, en el marco de los Planes Generales y los Planes Parciales y Especiales de Ordenación, completar o reajustar, para manzanas o unidades urbanas equivalentes, las alineaciones, las rasantes y los volúmenes, siendo la definición de la volumetría final marcada por las determinaciones del Plan General, la única directriz introducida en desarrollo del propio Plan.

Por todo lo expuesto, en este informe acerca de la evaluación de los efectos de las determinaciones introducidas por el Estudio de Detalle de Apartamentos Turísticos Fase III en el Subámbito 1 del Sector Abama en el Término Municipal de Guía de Isora, y en cumplimiento del artículo 24.4 del DECRETO 55/2006, **cabe valorar que dichos efectos ambientales no son significativos.**

Por lo tanto, se podrá excluir del procedimiento de evaluación ambiental el Estudio de Detalle de Apartamentos Turísticos Fase III en el Subámbito 1 del Sector Abama, en el Término Municipal de Guía de Isora, por ser una zona de reducida superficie territorial, y carecer de efectos ambientales significativos, según lo estipulado en el artículo 24.4.a) del Decreto 55/2006, de 9 de mayo, por el que se aprueba el Reglamento de Procedimientos de los Instrumentos de Ordenación del Sistema de Planeamiento de Canarias, parcialmente modificado mediante el Decreto 30/2007, de 5 de febrero. Para ello, se deberá remitir el presente informe-memoria a la C.O.T.M.A.C., quién elevará consultas previas a las administraciones públicas pertinentes para posteriormente dictar un pronunciamiento expreso de carácter público sobre la citada exclusión.

En Santa Cruz de Tenerife, marzo de 2011.

GIUR, S. L.

Fdo.: Joaquín Soriano y Benítez de Lugo
INGENIERO DE CAMINOS, C. y P.
Colg. Nº 6.548



DILIGENCIA.- Para hacer constar que el presente documento se corresponde con el ESTUDIO DE DETALLE DE LA PARCELA AB2A* (APARTAMENTOS TURÍSTICOS FASE III) DEL SUBAMBITO ABAMA 1, aprobado definitivamente por Acuerdo del Pleno de este Ayuntamiento en sesión celebrada el 25 de noviembre de 2011.

En Guía de Isora a 25 de noviembre de 2011

En Secretario Acctal,

Román Calvo de Mora