

ESTUDIO DE DETALLE DE LA PARCELA AB2B*, SUBÁMBITO 1 ABAMA,

GUÍA DE ISORA

MEMORIA DE LA INFORMACIÓN PÚBLICA

FEBRERO 2018

DIRECTOR REDACTOR:

Jorge Coderch Figueroa Arquitecto

EQUIPO REDACTOR:

Juan Lima Coderch	Arquitecto y Paisajista
Alejandro Afonso Coderch	Arquitecto
Cristina Bilbao Ruiz	Abogada
Florentín Rodríguez González	Delineante
Enrique Rodríguez Granados	Arquitecto
Ana Gámez García	Arquitecto Técnico

EQUIPO COLABORADOR:

Elisa Tapia Ortega	Mantenimiento informático
Conchy Franchy De Castro	Diseño Gráfico



INFORMACIÓN PÚBLICA E INFORMES EMITIDOS EN EL TRÁMITE DE CONSULTA POR LAS ADMINISTRACIONES PÚBLICAS

El Estudio de Detalle de la Parcela AB2B*, Subámbito 1 - Abama fue presentado por Registro de Entrada del Ilte. Ayuntamiento de Guía de Isora el 2 de Marzo de 2017.

El Pleno del Ayuntamiento de Guía de Isora en la sesión ordinaria celebrada el 28 de julio de 2017, aprobó inicialmente el Estudio de Detalle de la parcela AB2B* del Sector Abama-Subámbito 1 y acordó someterlo a los trámites de información pública, consulta a las administraciones públicas y audiencia a los interesados afectados (en su caso), por plazo de dos (2) meses.

La aprobación inicial y la apertura del periodo de información pública del citado documento ha sido objeto de publicación en el BOP de Santa Cruz de Tenerife nº 94 de 7 de agosto de 2017.

Durante el **periodo de información pública** del documento de aprobación inicial no se presentaron alegaciones.

Durante el **trámite de consulta** se emitieron los siguientes informes en virtud de lo establecido en los artículos 33 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 Planeamientos de Canarias:

- Informe del Ayuntamiento de Santiago del Teide.

El 21 de agosto de 2017 tenía entrada en el Registro del Ayuntamiento el informe emitido y se informa el documento favorablemente.

- Informe del Cabildo Insular de Tenerife.

El 22 de noviembre de 2017 tenía entrada en el Registro del Ayuntamiento el informe favorable emitido por las siguientes áreas.

- Área de Sostenibilidad, Medio Ambiente y Seguridad

Estiman adecuadas las medidas correctoras y de seguimiento del Estudio de Detalle señalando varias acciones concretas que podrían ser tomadas en cuenta para contribuir a un incremento de la compatibilidad ambiental de dichas actuaciones.

En relación a lo informado se indica que el Estudio de Detalle no contempla medidas ambientales, el artículo 150.4 de la Ley 4/2017 sobre los Estudios de Detalle señala expresamente: "(..) *quedando excluidos, en todo caso, del procedimiento de evaluación ambiental por su escasa dimensión e impacto.*"

El Estudio de Detalle se limita a reproducir las medidas ambientales, correctoras y de seguimiento, recogidas en las fichas del sector Abama del Plan de Seguimiento ambiental del Plan Parcial Club de Campo y de la Memoria Ambiental del Plan General de Ordenación.

- Área de Política Territorial

Se informa que la propuesta no afecta al modelo insular previsto en el Plan Insular de Tenerife.

- Área de Turismo, Internalización y Acción Exterior

Se informa la idoneidad con el Plan Territorial Especial de Ordenación Turística de Tenerife.

- Informe de la Consejería de Política Territorial, Sostenibilidad y Seguridad del Gobierno de Canarias.

El 27 de octubre de 2017 tenía entrada en el Registro del Ayuntamiento el informe emitido en el que se realizaban las siguientes observaciones derivadas del Informe emitido por los Servicios Técnico y Jurídico Administrativo de Planeamiento Urbanístico Occidental:

- REAJUSTES DE ALINEACIONES

“1.En el apartado 2.2.1. REAJUSTE DE ALINEACIONES de la Memoria se explica que se modifican los límites de la parcela AB2B con las contiguas, sin alterar su superficie total ni la de parcela AB2C, aunque si se disminuye la de la parcela del Club de Tenis y se aumenta la del Campo de Golf.

(.....)

Sin embargo, si bien el Estudio de Detalle se refiere al reajuste de alineaciones, lo que se altera son los linderos de las parcelas de forma que, por un lado, se incrementa su superficie a costa de los colindantes y, por otra, se disminuye a favor de las mismas. En consecuencia, no solo se modifican los linderos de la parcela sino también el uso del suelo en una superficie de 6.202 m², equivalente al 10% de la superficie de la parcela, respecto al establecido en el PGO vigente,.....”.

“Por tanto, si el Estudio de Detalle modifica los linderos de la parcela y el uso del suelo, se entiende que está incluyendo determinaciones no expresamente previstas por el PGO que desarrolla, además de que la modificación del uso del suelo está expresamente prohibida por la normativa de aplicación.”

- RETRANQUEO ENTRE EDIFICACIONES

“2. En el apartado 2.2.2 ORDENACIÓN DE VOLÚMENES, ADAPTACIÓN TOPOGRÁFICA de la Memoria se explican los parámetros de ordenación que propone el Estudio de Detalle con el siguiente esquema:

(....)

En el apartado 2.2.2.4 se establecen también, para las zonas A, D y C, que el retranqueo entre las edificaciones será la semisuma de $h/2$, siendo h la altura entre la cota de suelo urbanizado circundante y la cara inferior del último forjado. Sin embargo, en la Ficha de Parámetros y Condiciones Específicas para este sector del PGO vigente se establece que los retranqueos entre edificaciones serán $h/2$ siendo h la semisuma de las alturas. Por tanto, el Estudio de Detalle modifica las ordenanzas del PGO al aplicar este retranqueo por altura de plantas, en lugar de tomar como referencia la altura total de la edificación.”

“De ello se deduce que, de conformidad con los argumentos expuestos en el apartado anterior, si la posibilidad de alterar los retranqueos no está expresamente fijada, en el instrumento de planeamiento superior, el estudio de detalle no puede proceder a ello, pues sólo puede contemplar, reajustar o adaptar las expresas determinaciones indicadas en el PGO, plan parcial o plan especial en su caso.”

Por lo argumentado en su informe consideran que el Estudio de Detalle se excede las competencias que le asigna la legislación de aplicación.

Con el fin de subsanar lo informado anteriormente se ha modificado el Estudio de Detalle:

- REAJUSTES DE ALINEACIONES

En relación a lo informado en primer lugar sobre las alineaciones, en el Estudio de Detalle no se reajustan las alineaciones de la parcela AB2B*, manteniendo las alineaciones del Planeamiento General Vigente y no alterándose la superficie de la parcela.

- RETRANQUEO ENTRE EDIFICACIONES

Sobre el retranqueo entre las edificaciones el Estudio de Detalle complementa las determinaciones establecidas en la ficha de parámetros y condiciones específicas del Plan General, sin modificar los parámetros establecidos por el mismo, se modifica el gráfico del Estudio de Detalle, adaptándose a las determinaciones del Plan General Vigente.

La Laguna, febrero de 2018
Fdo. Coderch Urbanismo y Arquitectura, SLP