

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

GUÍA DE ISORA

MEMORIA

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
Marta González Hernández	Arquitecta
Ana Gámez García	Arquitecto Técnico

EQUIPO COLABORADOR:

Elisa Tapia Ortega	Mantenimiento informático
Conchy Franchy De Castro	Diseño Gráfico



ÍNDICE

MEMORIA

INFORMACIÓN

1.1. ANTECEDENTES	1
1.2. PROMOTOR	3
1.3. MARCO LEGAL	5
1.3.1. Legislación Vigente.....	5
1.3.2. Planeamiento Vigente.....	7
1.4. DETERMINACIONES DEL PLANEAMIENTO GENERAL	9
1.4.1. Ficha del Sector (determinaciones de aplicación a la parcela AB2B).....	9
1.4.2. Ficha de Parámetros y Condiciones Específicas	9
1.4.3. Normas Urbanísticas de Ordenación Pormenorizada	10
1.5. DESCRIPCIÓN Y SUPERFICIE DE LA PARCELA DE ACTUACIÓN.....	11

ORDENACIÓN

2.1. OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE	13
2.2. DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN	15
2.2.1. Alineaciones	15
2.2.2. Ordenación de volúmenes. Adaptación topográfica.....	15
2.3. EJECUCIÓN POR FASES O SUBFASES.....	25
2.4. MEDIDAS AMBIENTALES	27

ANEXOS

Anexo 1 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 2 MEDIDAS AMBIENTALES

PLANOS DE INFORMACIÓN

I.1 SITUACIÓN CARTOGRAFÍA

I.2 SITUACIÓN ORTOFOTO

I.3 SITUACIÓN RESPECTO PGO

I.4 TOPOGRÁFICO ACTUAL

PLANOS DE ORDENACIÓN

O.1 REAJUSTE DE ALINEACIONES

O.2 ZONAS DE ORDENACIÓN

O.3. ÁREA DE MOVIMIENTO DE LA EDIFICACIÓN

O.3.1 ZONA A: ÁREA DE MOVIMIENTO DE LA EDIFICACIÓN

O.3.2 ZONA B, C y D: ÁREA DE MOVIMIENTO DE LA EDIFICACIÓN

O.4. IMAGEN GLOBAL

INFORMACIÓN

1.1.- ANTECEDENTES

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.

Mediante Resolución de la Dirección General de Urbanismo de 11 de junio de 2010, se hace público el Acuerdo de la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, de 23 de diciembre de 2009, que aprueba definitivamente el Plan General de Guía de Isora. Este acuerdo fue publicado en el Boletín Oficial de Canarias nº 119, de fecha 18 de junio de 2010.

Las Normas Urbanísticas Generales y las Normas Urbanísticas de Ordenación Pormenorizada del Plan General de Ordenación fueron publicadas en el Boletín Oficial de la Provincia nº 130, de 1 de julio de 2010, y son de aplicación para este ámbito tal como se establece en el Fichero de Ámbitos Urbanísticos, Sector Abama Subámbito 1.

En ejecución del “Plan Parcial Club de Campo”, se han culminado los siguientes proyectos: 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 cuanto a las obras de urbanización de la red viaria ya se han ejecutado las correspondientes a la Etapa 1 y a las Fases 1ª y 2ª de la Etapa IV del Proyecto de Urbanización del Subámbito 1 de Abama. Se encuentra en ejecución la Etapa IV de Urbanización. Siendo una de las vías incluidas en esta etapa la que da acceso a la parcela AB2B*, al Club de Tenis y a la parcela AB2C*.

1.2.- PROMOTOR

La sociedad promotora de este Estudio de Detalle es ABAMA RESIDENCIAL Y TURÍSTICA S.L., con CIF: B-76538685, y domicilio en Gran Hotel Abama, Carretera General TF-47, Kilómetro 9, CP 38687, Guía de Isora, y que se constituye como propietario único.

1.3.- MARCO LEGAL

1.3.1 LEGISLACIÓN VIGENTE

El presente Estudio de Detalle se presentó por Registro de Entrada en el Ilte. Ayuntamiento de Guía de Isora el 2 de marzo de 2017 y fue aprobado inicialmente en Pleno del Ayuntamiento de Guía de Isora en sesión celebrada el 28 de julio de 2017 que acordó someterlo a los trámites de información pública, consulta de las administraciones públicas y audiencia a los interesados afectados (en su caso), siendo la legislación de aplicación la siguiente:

TEXTO REFUNDIDO DE LAS LEYES DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y ESPACIOS NATURALES DE CANARIAS

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:

Art. 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.

LEY DE ARMONIZACIÓN Y SIMPLIFICACIÓN EN MATERIA DE PROTECCIÓN DEL TERRITORIO Y DE LOS RECURSOS NATURALES.

Artículo 11.- Elaboración y aprobación de los planes parciales, planes especiales y estudios de detalle.

Se modifica el artículo 43 del Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias, que queda redactado con el siguiente contenido:

Cualquier sujeto público o privado, podrá elaborar y proponer planes parciales, planes especiales y estudios de detalle, en los términos fijados por el plan general. En todo caso, su redacción material deberá ser efectuada por los servicios técnicos de la administración competente para su formulación o por profesionales competentes en la materia.

Tras su aprobación se someterá a información pública por el plazo fijado por la legislación sectorial aplicable o, en su defecto, un máximo de cuarenta y cinco días, transcurridos los cuales se podrá proseguir con su tramitación. Los informes que no se emitan dentro del plazo conferido podrán no ser tenidos en cuenta por la Administración competente para adoptar la aprobación definitiva, salvo cuando los mismos adviertan de cuestiones de legalidad, en cuyo caso deberá pronunciarse expresamente sobre tales aspectos. La falta de informes correctamente solicitados, incluso los que tengan carácter preceptivo y vinculante, no impedirá la continuación del procedimiento.

Los estudios de detalle quedan excluidos, en todo caso, del procedimiento de evaluación ambiental.

La aprobación definitiva de estos instrumentos de ordenación corresponderá al pleno de la

corporación.

Con posterioridad a la aprobación inicial del Estudio de Detalle se aprueba la Ley 4/2017, de 13 de julio del Suelo y de los Espacios Naturales protegidos de Canarias:

LEY 4/2017, DE 13 DE JULIO DEL SUELO Y DE LOS ESPACIOS NATURALES PROTEGIDOS DE CANARIAS.

Según lo dispuesto en el art. 150 de la Ley 4/2017, de 13 de julio de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias:

Artículo 150.- Estudios de Detalle.

1. *Los estudios de detalle tienen por objeto completar o adaptar las determinaciones de la ordenación pormenorizada del suelo urbano y urbanizable, para manzanas o unidades urbanas equivalentes, en lo relativo a las alineaciones y rasantes, volúmenes edificables, ocupaciones y retranqueos, así como accesibilidad y eficiencia energética.*
2. *También podrán regular determinados aspectos y características estéticas y compositivas de las obras de urbanización, construcciones, edificaciones, instalaciones y demás obras y elementos urbanos complementarios, definidos en la ordenación pormenorizada.*
3. *En ningún caso, los estudios de detalle podrán:*
 - a. *Modificar la clasificación y el destino urbanístico del suelo.*
 - b. *Incrementar el aprovechamiento urbanístico del ámbito.*
 - c. *Suprimir, reducir o afectar negativamente la funcionalidad de las dotaciones públicas.*
4. *Para la elaboración y la aprobación de los estudios de detalle se estará a lo previsto para los planes parciales y especiales en cuanto sea conforme con su objeto, quedando excluidos, en todo caso, del procedimiento de evaluación ambiental por su escasa dimensión e impacto.*

De la lectura del nuevo marco legal establecido, tras la aprobación de la Ley 4/1017, de 13 de julio del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias se concluye que se amplía el objeto de los Estudios de Detalle, siendo su alcance menos restrictivos que el establecido en la legislación precedente. Se mantiene el objeto de completar o reajustar para manzanas o unidades urbanas equivalentes las alineaciones y las rasantes así como los volúmenes establecidos por el Planeamiento General y los Planes Parciales y Especiales de Ordenación, y se incluye la posibilidad de completar o adaptar ocupaciones y retranqueos, así como accesibilidad y eficiencia energética.

En cualquier caso el presente Estudio de Detalle tiene por objeto, tal como se enuncia en el apartado 2.1, establecer las determinaciones necesarias para garantizar una adecuada implantación de la volumetría y adaptación topográfica del conjunto, de acuerdo a lo contemplado en el art. 4.2.19 del Plan General Vigente y cumplir con la determinación establecida en la Ficha de Parámetros y Condiciones Específicas de presentar Estudio de Detalle con carácter previo o simultaneo al Proyecto de Edificación, permitiéndose la ejecución en subfases. Complementa 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 reajustan y/o completan la regulación de las alturas y ocupación máximas, así como los criterios de adaptación topográfica, respetando los del Plan General, contemplando la forma del abancalamiento en función de su destino como áreas de estancia, circulación o de ajardinamiento.

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

1.3.2 PLANEAMIENTO VIGENTE

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 resultados 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.M.A.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 la parcela 8.4 Comercial (que pasa al Sector de Maguenes) y quedando 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.

1.4.- DETERMINACIONES DEL PLANEAMIENTO GENERAL

1.4.1.- FICHA DEL SECTOR (DETERMINACIONES DE APLICACIÓN A LA PARCELA AB2B).

Subámbito 1:

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 tránsito 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.

1.4.2.- FICHA DE PARÁMETROS Y CONDICIONES ESPECÍFICAS (PARCELA AB2B*).

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: 34.417 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 en la categoría mínima de 4 estrellas.

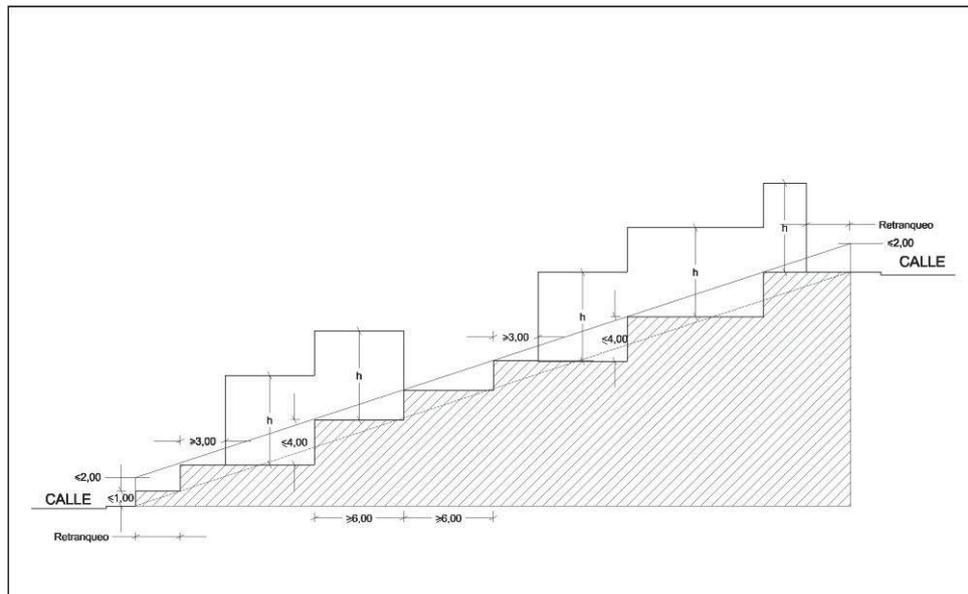
Plazas: 832.

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

1.4.3.- 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 bancales 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 abancalamiento 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.

1.5- DESCRIPCION Y SUPERFICIE DE LA PARCELA DE ACTUACIÓN

SITUACION: Fase III (Parcela AB2B*)

SUPERFICIE: 68.810,00 m²s

FORMA:

Según planos. Tal y como se puede observar en los planos, la parcela se divide en dos subzonas por una vía pública. La zona situada al Este, tiene una dimensión de 17.476 m²s y la situada al Oeste, su dimensión es de 51.334 m²s.

TOPOGRAFIA:

La topografía inclinada variando entre la cota +262,00 mts. y la +185,00 mts. sobre el nivel del mar, en sentido este-oeste.

La zona Este está comprendida entre la cota +262,00 y las de las glorietas que oscilan entre la +235 mts y + 246,50 mts.

La zona Oeste está comprendida entre la cota +185,00 y las de las glorietas que oscilan entre la +235 mts y + 246,50 mts.

LINDEROS:

La zona Este de la parcela linda al sur con la parcela AB2C*, al este con el campo de golf, al norte con el Club de Tenis y al oeste con la vía pública en ejecución.

La zona Oeste linda al sur con la parcela AB2C* y con el campo de golf, al este con la vía pública en ejecución, al norte y Oeste con el campo de golf.

ACCESOS:

El acceso a la zona Este de la parcela se desarrollará a partir de la glorieta o rotonda que da acceso a su vez a la parcela AB2C*, actualmente este tramo viario está en fase de ejecución.

El acceso a la zona Oeste de la parcela se desarrollará a partir de la glorieta o rotonda ejecutada que da acceso, a su vez, al Club de Tenis.

ORDENACIÓN

2.1.- OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE

1. Dadas las características de la parcela, de gran dimensión con una diferencia de nivel de 77 metros (185-262) en una dimensión longitudinal de Este a Oeste de 670 metros, lo que supone una pendiente media del 11,50%, 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. del Plan General.
2. 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”.

2.2.- DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN

2.2.1. ALINEACIONES.

Las alineaciones de la parcela AB2B* son las establecidas por el Planeamiento General Vigente por lo que la superficie de las parcelas AB2B* no sufre alteración alguna.

2.2.2. ORDENACIÓN DE VOLÚMENES. ADAPTACIÓN TOPOGRÁFICA

El Estudio de Detalle complementa 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 reajustan y/o completan la regulación de las alturas y ocupación máximas, así como los criterios de adaptación topográfica, respetando los del Plan General, contemplando la forma del abanalamiento en función de su destino como áreas de estancia, circulación o de ajardinamiento.

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

Para establecer de una manera más adecuada y precisa la ordenación a establecer, se ha considerado necesario singularizar cuatro zonas (Plano O.2).

2.2.2.1.- RETRANQUEOS. ÁREA DE MOVIMIENTO DE LA EDIFICACIÓN.

ZONA A:

Se establecen las siguientes determinaciones:

- a) Se mantiene el retranqueo a viario público en 5,00 metros. Se permite ubicar en este retranqueo las edificaciones auxiliares destinadas a instalaciones (cuartos de basuras, cuartos de transformadores...) derivado de la exigencia sectorial de ser accesibles desde un viario público.
- b) Se establecen los siguientes retranqueos a linderos:

Lindero Oeste y Sur: 6,00 metros.
Lindero norte: h/2 / 3,00 metros.

En estos retranqueos se permiten integrados en los muros de contención los almacenes, cuartos de instalaciones y garajes.

- c) Ancho máximo de cada área de movimiento de la edificación: 40,00 metros.
- d) Separación mínima entre áreas de movimiento de la edificación: 14,00 metros.

Respecto a la Zona B la edificación ha de estar separada un mínimo de 8,00 metros.

En estos espacios se permiten el desarrollo de ascensores, escaleras, pasarelas, pérgolas, kioscos, aseos y vestuarios de piscina. Así mismo se permiten integrados en los muros de contención almacenes, cuartos de instalaciones y garajes.

- e) La diferencia de cota del espacio urbanizado circundante a las edificaciones, entre los extremos longitudinales de cada área será inferior a 10,00 metros.

- f) Las áreas de movimiento de la edificación (área dentro de la cual puede situarse la edificación) se reflejan en el plano O.3.1.

ZONA B:

Se establecen las siguientes determinaciones:

- a) Se mantiene el retranqueo a viario público en 5,00 metros. Se permite ubicar en este retranqueo las edificaciones auxiliares destinadas a instalaciones (cuartos de basuras, cuartos de transformadores...) derivado de la exigencia sectorial de ser accesibles desde un viario público.

- b) Se establecen los siguientes retranqueos a linderos:

Lindero Campo de Golf: 14,00 metros. En este espacio se permite el desarrollo de cuartos de instalaciones, piscinas, pérgolas y kioscos, así como aquellas construcciones que se desarrollen en planta sótano.

- c) Se configura un único área de movimiento de la edificación configurado por los retranqueos de la edificación y la separación entre zonas:

Respecto a la Zona A: según línea reflejada en el plano O.3.2. En estos espacios se permiten el desarrollo de cuarto de instalaciones, ascensores, escaleras, pasarelas, pérgolas y kioscos, así como aquellas construcciones que se desarrollen en planta sótano.

Respecto a la Zona D: se establece una separación de 3,00 metros. En este espacio se permiten las construcciones que se desarrollen en planta sótano.

- d) Las áreas de movimiento de la edificación (área dentro de la cual puede situarse la edificación) se reflejan en el plano O.3.2.

ZONA C:

Se establecen las siguientes determinaciones:

- a) Se mantiene el retranqueo a viario público en 5,00 metros. Se permite ubicar en este retranqueo las edificaciones auxiliares destinadas a instalaciones (cuartos de basuras, cuartos de transformadores...) derivado de la exigencia sectorial de ser accesibles desde un viario público.

- b) Se establecen los siguientes retranqueos a linderos:

Linderos: h/2 / 3,00 metros.

En estos retranqueos se permiten integrados en los muros de contención los almacenes, cuartos de instalaciones y garajes.

- c) Ancho máximo de cada área de movimiento de la edificación: 25,00 metros salvo la banda situada al Este de la zona que podrá alcanzar un ancho de 50,00 metros en un porcentaje inferior al 30% de su longitud.

- d) Separación mínima entre áreas de movimiento de la edificación: 8,00 metros.

En estos espacios se permiten el desarrollo de escaleras y pérgolas. Así mismo se permiten integrados en los muros de contención los almacenes, cuartos de instalaciones y garajes.

- e) La diferencia de cota del espacio urbanizado circundante a las edificaciones, entre los extremos longitudinales de cada área será inferior a 7,50 metros.
- f) Las áreas de movimiento de la edificación (área dentro de la cual puede situarse la edificación) se reflejan en el plano O.3.2.

ZONA D:

Se establecen las siguientes determinaciones:

- a) Se mantiene el retranqueo a viario público en 5,00 metros. Se permite ubicar en este retranqueo las edificaciones auxiliares destinadas a instalaciones (cuartos de basuras, cuartos de transformadores...) derivado de la exigencia sectorial de ser accesibles desde un viario público.
- b) Se establecen los siguientes retranqueos a linderos:

Lindero Oeste (campo de golf): 6,00 metros.
Lindero sur: h/2 / 3,00 metros.

En estos retranqueos se permiten integrados en los muros de contención los almacenes, cuartos de instalaciones y garajes.

- c) Ancho máximo de cada área de movimiento de la edificación: 40,00 metros.
- d) Separación mínima entre áreas de movimiento de la edificación: 14,00 metros. En estos espacios se permiten el desarrollo de ascensores, escaleras, pasarelas, pérgolas, kioscos, aseos y vestuarios de piscina. Así mismo se permiten integrados en los muros de contención los almacenes, cuartos de instalaciones y garajes.

Respecto a la Zona B: 3,00 metros. En este espacio se permiten construcciones que se desarrollen en planta sótano.

- e) La diferencia de cota del espacio urbanizado, circundante a las edificaciones, entre los extremos longitudinales de cada área será inferior a 10,00 metros.
- f) Las áreas de movimiento de la edificación (área dentro de la cual puede situarse la edificación) se reflejan en el plano O.3.2.

2.2.2.2.- OCUPACIÓN DE LA EDIFICACIÓN.

Las determinaciones de porcentaje de ocupación se aplicarán sobre el total de la parcela, sin diferenciar por zonas, siendo de aplicación las siguientes determinaciones del Plan General:

- a) Ocupación máxima del 40% según lo establecido en la Ficha de Parámetros y Condiciones del Plan General de Ordenación.
- b) La ocupación en sótanos será la establecida en el artículo 4.5.3.3. de las Normas Urbanísticas de Ordenación Pormenorizada del Plan General de Ordenación de Guía de Isora:

3. *En los sótanos se permite aumentar la ocupación máxima en un 10% de la superficie de la parcela. Cuando se pretenda aumentar la dotación mínima de aparcamientos exigida y se garantice el ajardinamiento de sus cubiertas, se podrá alcanzar una ocupación máxima del 60%. En ambos supuestos, se podrán ocupar en parte los retranqueos a linderos pero no los retranqueos a vial o espacio libre público.*

2.2.2.3.- ALTURA MÁXIMA DE LA EDIFICACIÓN.

ZONAS A y D:

Se establecen las siguientes determinaciones:

- a) Altura máxima: 3 plantas.
- b) La 3ª planta no podrá ocupar un porcentaje superior al 30% del que ocupe la 2ª planta en la totalidad de la zona.

ZONA B:

Se establecen las siguientes determinaciones:

- a) Altura máxima: 3 plantas.
- b) La altura máxima de la edificación, entre la cota del viario público y la cara inferior del último forjado será de 7,50 metros, salvo en un porcentaje del 25% de la longitud de fachada que podría alcanzar los 9,00 metros de altura.
- c) La última planta no podrá ocupar un porcentaje superior al 50% del área de movimiento de la edificación.

ZONA C:

Se establecen las siguientes determinaciones:

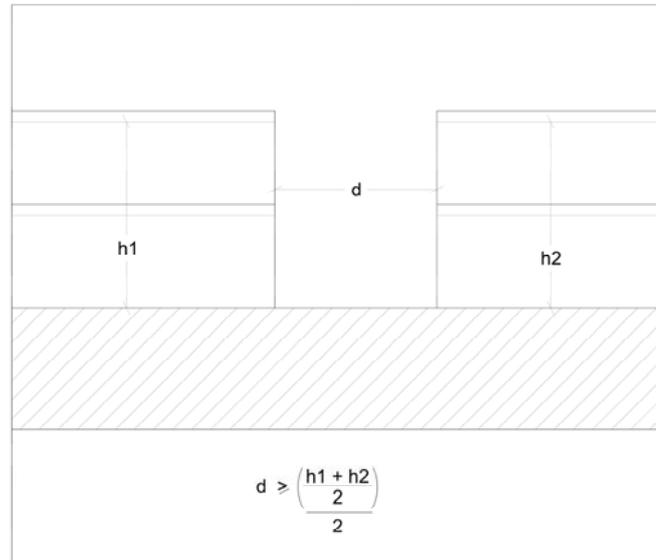
- a) Altura máxima: 2 plantas.
- b) La 2ª planta no podrá ocupar un porcentaje superior al 40% del que ocupe la 1ª planta en la totalidad de la zona.

2.2.2.4.- DIMENSIÓN MÁXIMA DE LOS CUERPOS EDIFICABLES SOBRE EL NIVEL DEL SUELO URBANIZADO.

ZONAS A y D:

Se establecen las siguientes determinaciones:

- a) Dimensión longitudinal máxima: 70,00 metros.
- b) Dimensión transversal máxima: 30,00 metros.
- c) Si se pretendiera desarrollar más de un cuerpo en sentido transversal, la distancia entre los mismos habría de cumplir la dimensión establecida en el apartado anterior (14,00 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.



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.

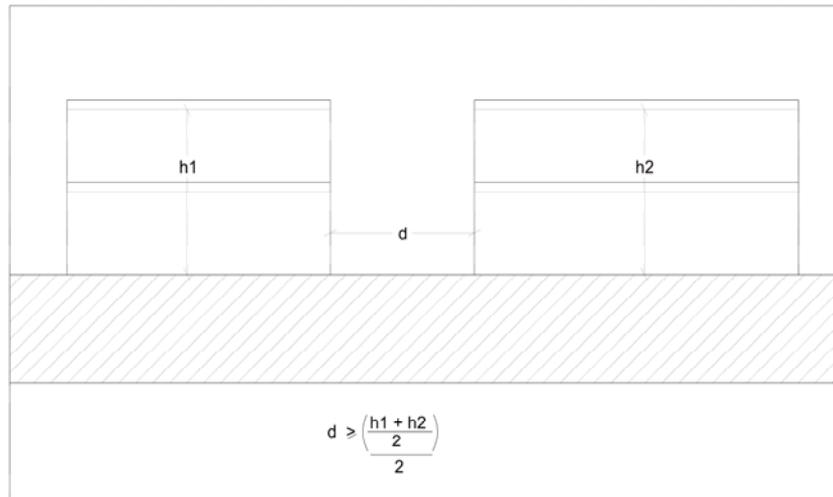
ZONA B:

Los cuerpos edificables de esta zona estarán limitados exclusivamente por las determinaciones establecidas anteriormente con respecto a los retranqueos, ocupación y altura.

ZONA C:

Se establecen las siguientes determinaciones:

- a) Dimensión longitudinal máxima: 70,00 metros.
- b) Dimensión transversal máxima: 25,00 metros.
- c) Si se pretendiera desarrollar más de un cuerpo en sentido transversal, la distancia entre los mismos habría de cumplir la dimensión mínima de 6,00 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.



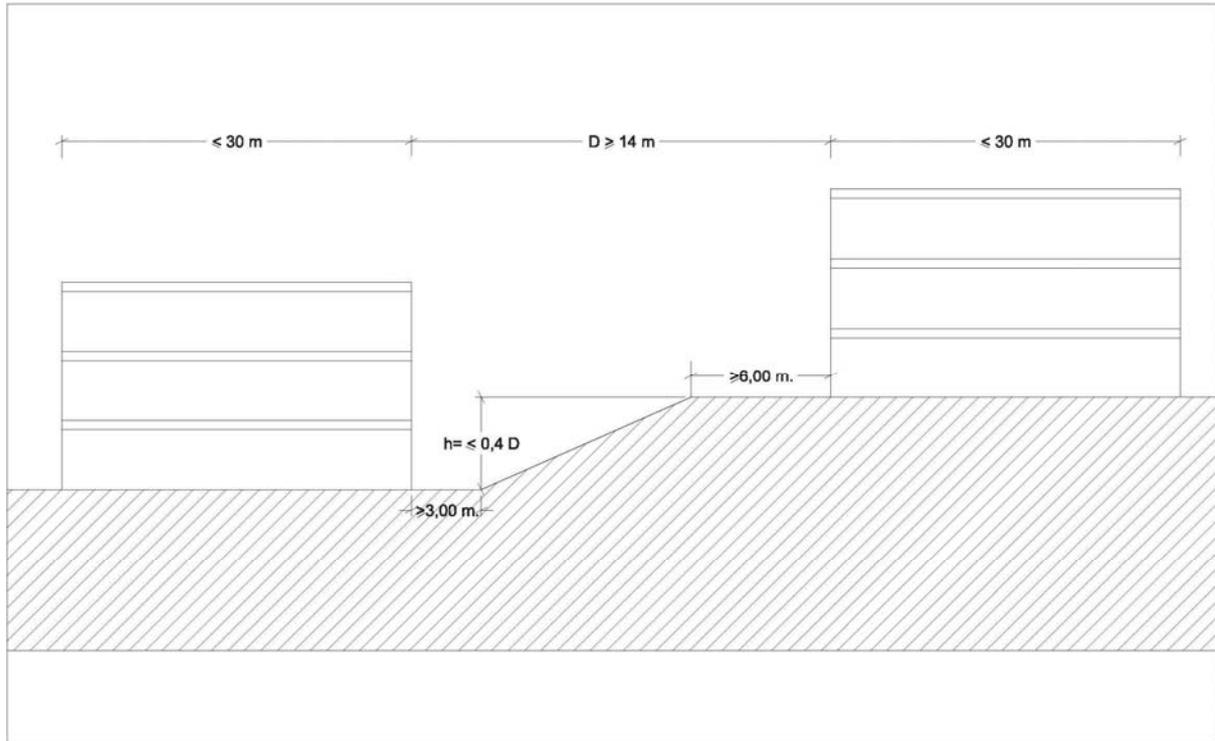
El retranqueo entre las edificaciones será la semisuma de h/2, siendo h la altura entre la cota de suelo urbanizado circundante y la cara inferior del último forjado.

2.2.2.5.- SECCIÓN TRANSVERSAL.

ZONA A y D:

Se establecen las siguientes determinaciones:

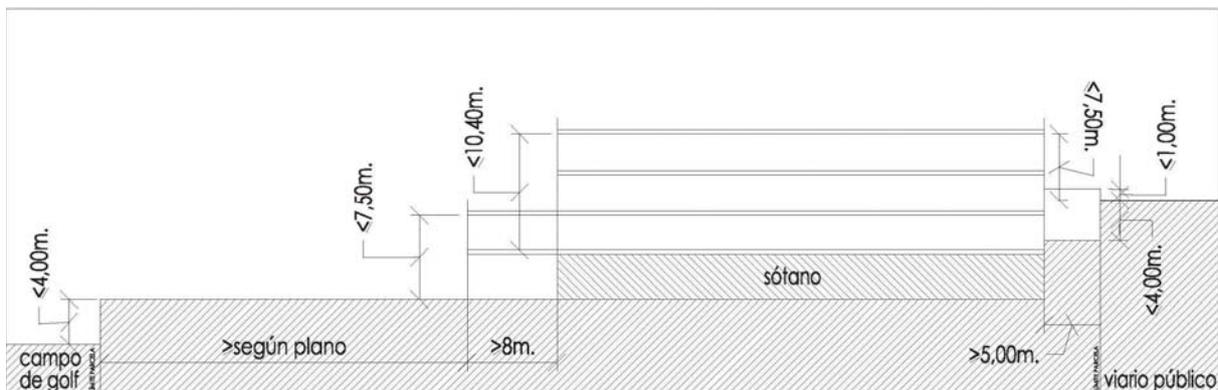
- La diferencia de cota entre los niveles de planta baja de dos cuerpos edificatorios será inferior a 0,40 D, siendo D la distancia entre los mismos.
- La plataforma del jardín delantero de las edificaciones habrá de ser superior a 6,00 metros en al menos el 80% de la misma. En cualquier caso, dicha dimensión siempre habrá de ser superior a 3,00 metros.
- La plataforma del jardín trasero de las edificaciones habrá de ser superior a 3,00 metros.



ZONA B:

Se establecen las siguientes determinaciones:

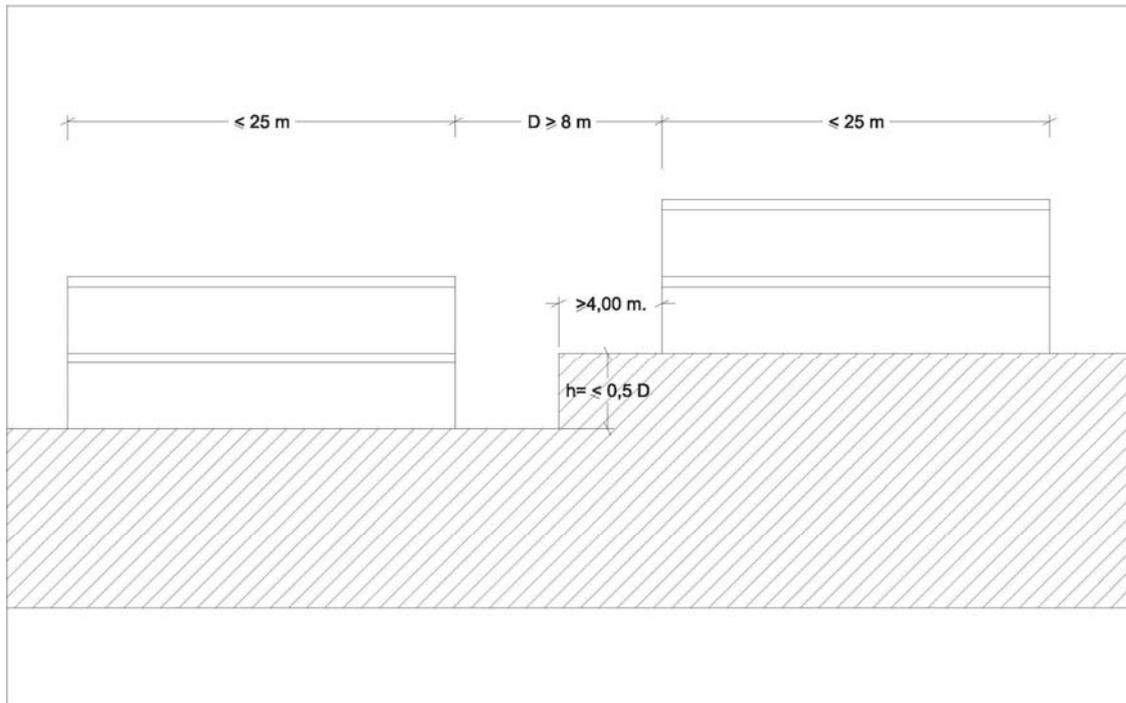
- a) La diferencia de cota entre el nivel de planta baja del cuerpo edificatorio respecto del nivel de la cota de suelo en la alineación inferior (campo de golf) será inferior a 4,00 metros.
- b) El nivel del jardín delantero respecto a la vía de tráfico rodado podrá oscilar entre +1,00 metros y -4,00 metros en cada punto.
- c) La altura máxima sobre el nivel del espacio libre privado con frente al campo de golf será inferior a 7,50 metros (2 plantas) en una profundidad mínima de 8,00 metros.



ZONA C:

Se establecen las siguientes determinaciones:

- a) La diferencia de cota entre los niveles de planta baja de los dos cuerpos edificatorios situados en dos áreas de movimiento de la edificación diferentes será inferior a 0,50 D, siendo D la distancia entre los mismos.
- b) La plataforma del jardín delantero de las edificaciones habrá de ser superior a 4,00 metros en al menos el 80% de la misma. En cualquier caso, dicha dimensión siempre habrá de ser superior a 3,00 metros.

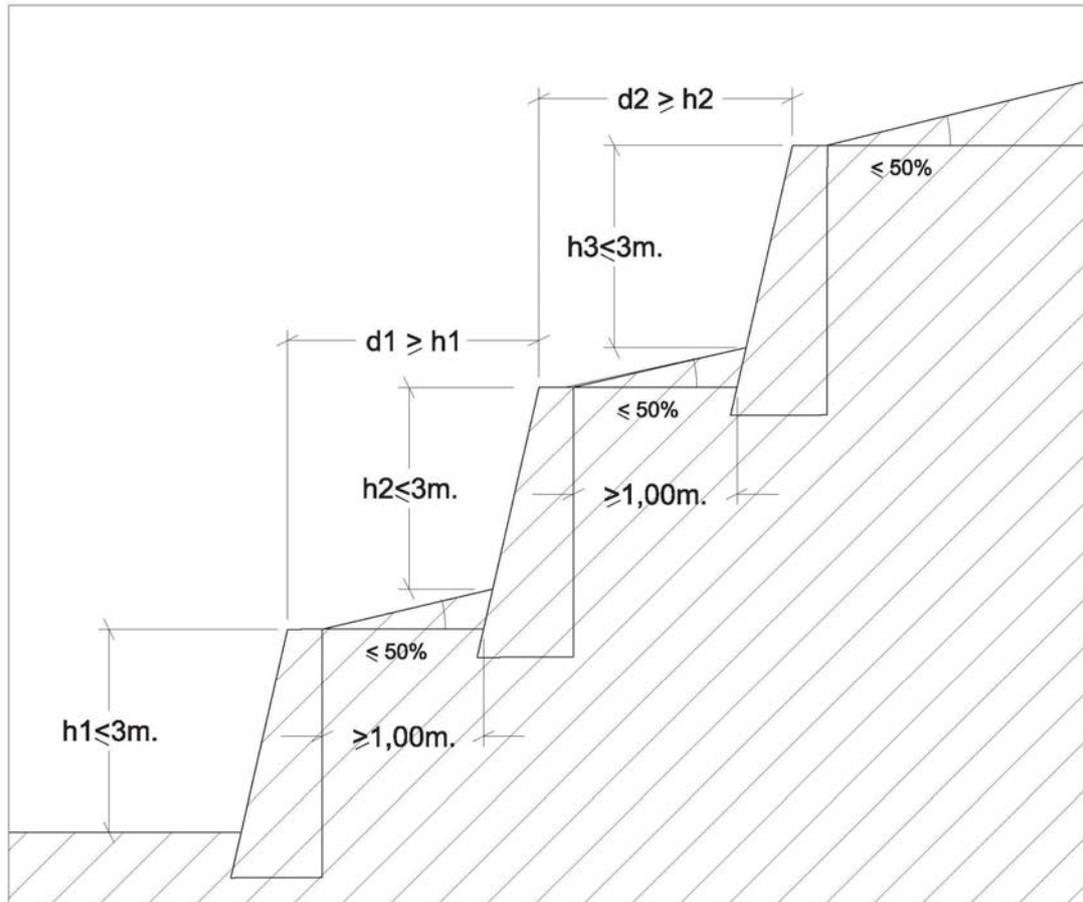


2.2.2.6.- FORMA DEL ABANCALAMIENTO.

ZONA A y D:

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:

- a) Los muros de contención visibles serán de altura máxima de 3,00 metros, conformando bancales de ancho mínimo superior a la altura del muro inferior, al menos en un 90% de la superficie total de los mismos, permitiéndose en cada bancal el desarrollo de un talud con una pendiente máxima del 50%. En cualquier caso, la dimensión mínima del área ajardinada siempre habrá de ser superior a 1,00 metros. En un 10% de la dimensión lineal de la totalidad de los muros se podrá alcanzar una altura de 4,00 metros. Esta sección permite 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).



- b) En cualquier zona de estancia intermedia que se establezca (piscinas, áreas de juego, etc) la dimensión de los bancales habrá de ser superior a 12,00 metros, al menos en un 80% de la superficie total de las mismas. En cualquier caso, la dimensión mínima de la zona siempre habrá de ser superior a 6,00 metros.

ZONA B:

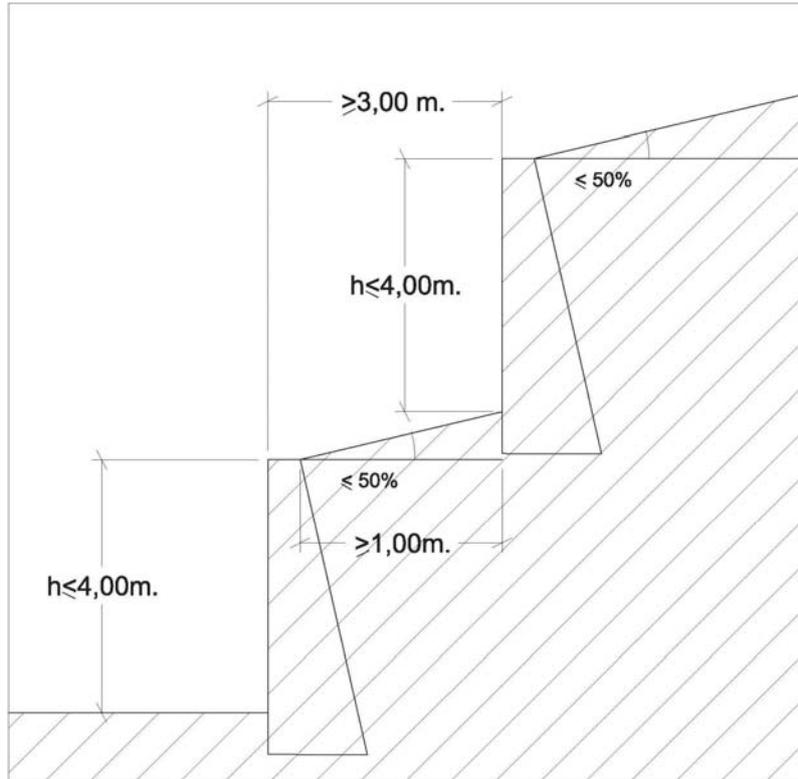
La diferencia de cotas entre las plataformas delantera y trasera, establecida en el apartado anterior, así como cualquiera de éstas con respecto a los linderos de la parcela se podrá resolver en base a los siguientes criterios:

- a) Los muros de contención visibles serán de altura máxima de 4,00 metros.
- b) En cualquier zona de estancia intermedia que se establezca (piscinas, áreas de juego, etc) la dimensión de los bancales habrá de ser superior a 12,00 metros, al menos en un 80% de la superficie total de las mismas. En cualquier caso, la dimensión mínima de la zona siempre habrá de ser superior a 6,00 metros.

ZONA C:

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:

Los muros de contención visibles serán de altura máxima de 4,00 metros, conformado bancales de ancho mínimo a 3,00 metros, al menos en un 90% de la superficie total de los mismos, permitiéndose sobre cada bancal el desarrollo en talud con una pendiente máxima del 50%. En cualquier caso, la dimensión mínima del área ajardinada siempre habrá de ser superior a 1,00 metros.



2.3.- EJECUCIÓN POR FASES O SUBFASES.

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. 347 de la Ley 4/2017).

2.4 - MEDIDAS AMBIENTALES

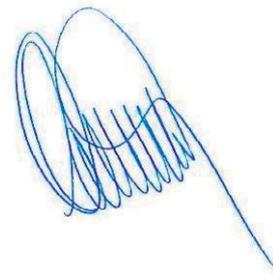
De acuerdo con la Evaluación Ambiental de las determinaciones del PGO para el sector Abama, se cumplirá con todas y cada una de las operaciones previstas en este apartado y en el Anexo II.

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.

El acceso rodado por viario público a la parcela se encuentra en ejecución.

Debido a lo anteriormente expuesto, las medidas ambientales ya se han llevado 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 la contaminación por ruido y de carácter atmosférico (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.



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

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)**

Plan General de Ordenación. Adaptación a las Directrices de Ordenación General y del Turismo
 Guía de Isora. 2010 Fichero de Ámbitos Urbanísticos

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;

*Firmado por NOMBRE CALVO DE MORA BRITO DE CUNHA ROMAN MARIA - NIF 50814093D en calidad de SECRETARIO ACCTAL 2010-03-02 09:57:17
 Este documento contiene firma electrónica de uso exclusivo para la aplicación informática UNIFICADA (Decreto 140/2008 de 17 de Octubre)

Plan General de Ordenación. Adaptación a las Directrices de Ordenación General y del Turismo
Guía de Isora. 2010 Fichero de Ámbitos Urbanísticos

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

Plan General de Ordenación. Adaptación a las Directrices de Ordenación General y del Turismo. Guía de Isora. (2010) Ficha de Parámetros y Condiciones Específicas

PARÁMETROS Y CONDICIONES ESPECÍFICAS

Código	Tipología	Parcela Sup. m ²	Parcela mínima Fachada m	Ocupación %	Retranqueos calle m	Retranqueos lindes edifi m	Superficie Edificable m ² ó m ² /m ²	Altura m. n ^o p	Usos Específicos	Viviendas Nº	OBSERVACIONES
C.I3A*	Ciudad Jardín Agrupada (1)	1.000		30 (3)	5,00 (4) 3,00 (3)	3,00 (3)	0,30	7,20 2 (5)	R. Agrupada	(1) (6)	
C.I3B*	Ciudad Jardín Agrupada (2)	500		40 (3)	5,00	3,00 (3)	0,40	7,20 2 (5)	R. Agrupada	(2) (6)	
C.I3C*	- (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. Hoteletera 5* (9)	966	
AB2A*	Abierta (10)	Indivisible		40	5,00	- h/2 (8)	25.264	10,40 3	T. Extrahoteletera 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. Extrahoteletera 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. Extrahoteletera 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*	-	-		-	-	-	-	-	Libro de protección	-	Dominio Privado. Uso público.

OTRAS CONDICIONES:

*firmado por NOMBRE CALVO DE MORA BRITO DE CUNHA ROMAN MARIA - NIF 50814093D en calidad de SECRETARIO ACCTAL 2010-03-02 09:57:17
 Este documento contiene firma electrónica de uso exclusivo para la aplicación informática UNIFICADA / Decreto 140/2006 de 17 de Octubre

Plan General de Ordenación. Adaptación a las Directrices de Ordenación General y del Turismo. Guía de Isora. (2010) **Ficha de Parámetros y Condiciones Específicas**

<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 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: 30 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 estancias turísticas. 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 1/1988, 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>
---	---------------------

*Firmado por NOMBRE CALVO DE MORA BRITO DE CUNHA ROMAN MARIA - NIF 50814093D en calidad de SECRETARIO ACCTAL 2010-03-02 09:57:17
 *Este documento contiene firma electrónica de uso exclusivo para la aplicación informática UNIFICA / Decreto 140/2006 de 17 de Octubre

ANEXO II. MEDIDAS AMBIENTALES

FICHAS DEL SECTOR ABAMA DEL PLAN DE SEGUIMIENTO AMBIENTAL DEL PLAN PARCIAL CLUB DE CAMPO.

TEXTO REFUNDIDO PLAN PARCIAL CLUB DE CAMPO GUIA DE ISORA Anexo

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 REFUNDIDO PLAN PARCIAL CLUB DE CAMPO GUIA DE ISORA Anexos

- 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.

TEXTO REEUNIDO PLAN PARCIAL CLUB DE CAMPO GUIA DE ISORA Anexo

- 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.

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.

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.
Alteración 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.
Destrucción 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.
Alteración de la calidad del suelo	Realizar un control de la calidad de las aguas de riego utilizadas. Control de los fertilizantes y pesticidas utilizados.
Alteraciones 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.

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	
Hidrogeología	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