

MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN

SECTOR ABAMA - SUBÁMBITO 1 Parcelas: AB2B*; AB2C*; AB4*; Campo de golf

GUÍA DE ISORA



MARZO 2022

Promotor: Tropical Turística Canaria S.L.
Abama Residencial y Turística S.L.
Abama Fase IV S.L.

Edearch

urbanismo y
arquitectura.slp



MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE GUÍA DE ISORA

ABAMA SUBÁMBITO 1

ÁMBITO:

Parcelas: AB2B*; AB2C*; AB4* y Campo de Golf

Marzo 2022

EQUIPO DIRECTOR

Jorge Coderch Figueroa	Arquitecto
Alejandro Afonso Coderch	Arquitecto. Máster en Derecho Urbanístico.
Juan Lima Coderch	Arquitecto y Paisajista. Máster en Derecho Urbanístico.

EQUIPO TÉCNICO

Cristina Bilbao Ruiz	Asesora Jurídica. Lcda. en Derecho
Enrique Rodríguez Granados	Arquitecto. Máster en Arquitectura Sostenible y Eficiencia Energética
Florentín Rodríguez González	Técnico en Desarrollo de Proyectos Urbanísticos, Operaciones Topográficas y Especialista en Delineación
José Juan González Asunción	Técnico especialista en Delineación

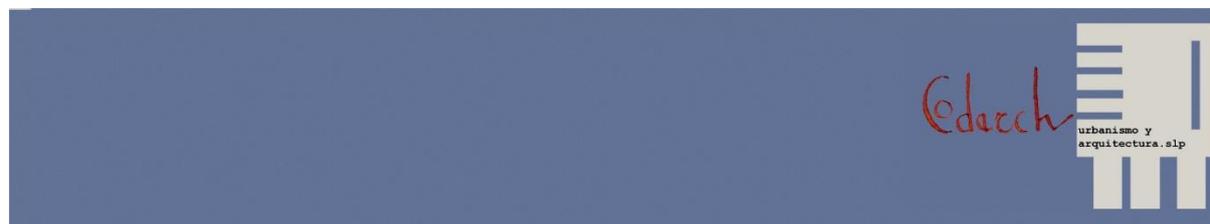
EQUIPO COLABORADOR

Elisa Tapia Ortega	Mantenimiento informático
Conchy Franchy De Castro	Diseño gráfico

DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO

EVALÚA Soluciones Ambientales

Rosendo J. López López	Biólogo-Ecólogo
------------------------	-----------------



ÍNDICE

1. ÁMBITO, PROMOTOR, OBJETO, JUSTIFICACIÓN Y MARCO JURÍDICO DE LA MODIFICACIÓN MENOR DEL PGO	1
1.1. ÁMBITO DE LA MODIFICACIÓN	1
1.2. PROMOTORES DE LA MODIFICACIÓN	2
1.3. JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN	2
1.4. ALCANCE Y CONTENIDO DE LA MODIFICACIÓN	3
1.5. MARCO JURÍDICO URBANÍSTICO	5
1.5.1. Antecedentes del planeamiento urbanístico	5
1.5.2. Planeamiento urbanístico vigente e instrumentos de gestión y ejecución	6
1.5.3. Modificación Menor del Plan General de Ordenación y Evaluación Ambiental Estratégica	7
2. INFORMACIÓN	9
2.1. PLAN GENERAL VIGENTE	9
2.1.1. Clasificación y categorización de suelo	9
2.1.2. Estructura general y usos globales del suelo	9
2.1.3. Ordenación pormenorizada	10
2.1.4. Estudio de Detalle vigente de la Parcela AB2B*	11
2.2. DETERMINACIONES LEGISLATIVAS, SECTORIALES Y DEL PLANEAMIENTO INSULAR DE APLICACIÓN	11
2.2.1. Afecciones sectoriales	11
2.2.2. Determinaciones de las Directrices de Ordenación General y Sectorial que puedan incidir en el ámbito.	12
2.2.3. Determinaciones del planeamiento insular que puedan incidir en el ámbito	12
2.2.4. Determinaciones del planeamiento de los Espacios Naturales Protegidos incluidos los de la Red Natura 2000 que puedan incidir en el ámbito	12
2.3. ESTADO ACTUAL	12
2.4. INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES	14
2.4.1. Infraestructuras de abastecimiento	14
2.4.2. Infraestructuras de saneamiento	17
2.4.3. Infraestructuras eléctricas	19
2.4.4. Infraestructuras de telecomunicaciones	19
2.5. ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD	19
2.6. ANÁLISIS DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA	20
3. PROCESO DE ELABORACIÓN DE LA MODIFICACIÓN MENOR	21
3.1. FASE DE BORRADOR Y DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO	21
3.2. FASE DE APROBACIÓN INICIAL	21
3.3. PRESENTE FASE DE TRAMITACIÓN	21
4. ALTERNATIVAS DE ORDENACIÓN	23
4.1. ALTERNATIVA 0	23
4.2. ALTERNATIVA 1	25
4.3. ALTERNATIVA 2	27
4.4. JUSTIFICACIÓN DE LA ALTERNATIVA ELEGIDA	29
5. DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA	33
5.1. PLANOS DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA	34
5.2. PARÁMETROS Y CONDICIONES ESPECÍFICAS	34
5.2.1. Determinaciones de carácter ambiental	34
5.2.2. Determinaciones urbanísticas	35
5.3. ESTUDIO DE DETALLE DE LA PARCELA AB2B*	37
5.4. SERVICIOS E INFRAESTRUCTURAS	38
5.4.1. Infraestructuras de abastecimiento	38
5.4.2. Infraestructuras de saneamiento	40
5.4.3. Infraestructuras eléctricas	40
5.4.4. Infraestructuras de telecomunicaciones	41
5.5. CUMPLIMIENTO DE LA LEGISLACIÓN DE CARÁCTER SECTORIAL	41
5.5.1. Legislación turística	42
5.5.2. Condiciones básicas de accesibilidad	42
5.5.3. Zonificación acústica	43
5.6. RESUMEN DE LAS MODIFICACIONES OPERADAS EN LA ORDENACIÓN	44
5.6.1. Modificaciones operadas entre la fase de borrador y la de aprobación inicial (Julio 2021)	44

5.6.2. Modificaciones operadas entre la fase de aprobación inicial (Julio 2021) y el presente documento	45
5.7. RESUMEN EJECUTIVO Y NO TÉCNICO DE LOS ÁMBITOS EN QUE LA ORDENACIÓN PREVISTA ALTERA LA VIGENTE	46
5.8. SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA DE LA PROPUESTA	47
5.9. DESARROLLO PREVISIBLE DE LA MODIFICACIÓN DE PLANEAMIENTO	47

ANEXOS

ANEXOS INFORMACIÓN

Anexo I.1: Notas simples informativas de las parcelas

Anexo I.2: Compromiso de cesión y ejecución de urbanización

Anexo I.3: Planos de información

I-1	Situación - ortofoto	A1 1:5.000	A3 1:10.000
I-2	Ámbito de actuación	A1 1:1.125	A3 1:2.500
I-3	Estado actual	A1 1:1.125	A3 1:2.500
I-4	Parcelario	A1 1:1.125	A3 1:2.500
I-5.1	PGO vigente – Clasificación y categorización de suelo	A1 1:5.000	A3 1:10.000
I-5.2	PGO vigente – Estructura general y usos del suelo	A1 1:5.000	A3 1:10.000
I-5.3	PGO vigente – Ord. pormenorizada - Tipologías	A1 1:2.000	A3 1:4.000
I-5.4	PGO vigente – Ord. pormenorizada - Usos pormenorizados	A1 1:2.000	A3 1:4.000

ANEXOS ORDENACIÓN

Anexo O.1: Fichero del ámbito urbanístico Abama S1 y ficha de parámetros y condiciones específicas

Anexo O.2: Estudio de Detalle modificado

O-1	Alineaciones	A1 1:1.000	A3 1:2.000
O-2	Zonas de Ordenación	A1 1:1.000	A3 1:2.000
O-3	Áreas de movimiento de la edificación	A1 1:2.000	A3 1:1.000
O-3.1	Áreas de movimiento de la edificación – Zona A	A1 1:1.000	A3 1:500
O-3.2	Áreas de movimiento de la edificación – Zonas B-C-D	A1 1:1.000	A3 1:500
O-4	Imagen global	A1 1:2.000	A3 1:1000

Anexo O.3: Planos de ordenación

O-1	Ordenación pormenorizada – Ámbitos y tipologías	A1 1:1.125	A3 1:2.500
O-2	Ordenación pormenorizada – Usos pormenorizados	A1 1:1.125	A3 1:2.500
O-3	Imagen global	A1 1:1.125	A3 1:2.500
O-4	Alteraciones	A1 1:1.125	A3 1:2.500
O-5.1	Planta de perfiles. Rasantes y pendientes. Secciones tipo	A1 1:1.000	A3 1:2.000
O-5.2	Perfiles longitudinales	A1 1:500	A3 1:1.000
O-5.3	Secciones tipo	A1 1:1.75	A3 1:2.150
O-6.1	Esquema Red de abastecimiento	A1 1:1.125	A3 1:2.500
O-6.2	Esquema Red de riego	A1 1:1.125	A3 1:2.500
O-6.3	Esquema Red de contra incendio	A1 1:1.125	A3 1:2.500
O-7.1	Esquema Red saneamiento de residuales	A1 1:1.125	A3 1:2.500
O-7.2	Esquema Red saneamiento de pluviales	A1 1:1.125	A3 1:2.500
O-8.1	Esquema Red de electricidad	A1 1:1.125	A3 1:2.500
O-8.2	Esquema Red de telecomunicaciones	A1 1:1.125	A3 1:2.500

Anexo O.4: Programa de actuación urbanística, Estudio económico financiero e Informe de sostenibilidad económica

ANEXOS TRÁMITE DE CONSULTA

Anexo T.1: Memoria del trámite de consulta

Anexo T.2: Acta de la sesión de la Comisión Ambiental del Ayuntamiento celebrada el día 18 de junio de 2021

Anexo T.3: Decisión adoptada por la Comisión de Informe Único de 14 de febrero de 2022 junto a la propuesta elevada por la Dirección General de ordenación del territorio.

1. ÁMBITO, PROMOTOR, OBJETO, JUSTIFICACIÓN Y MARCO JURÍDICO DE LA MODIFICACIÓN MENOR DEL PGO

1.1. ÁMBITO DE LA MODIFICACIÓN

El ámbito de la modificación se sitúa en el Sector Abama, en la zona intermedia del Subámbito 1 (antiguo Plan Parcial "Club de Campo"), en el término municipal de Guía de Isora. Abarca parte de la parcela Campo de Golf, las parcelas de uso turístico AB2B* y AB2C*, la parcela de equipamiento recreativo AB4* (Club de Tenis) y parte del viario público que sirve de acceso al ámbito de la modificación.

El ámbito está delimitado: al Norte y Este, con campo de golf; Sur, con campo de golf, campo de prácticas y parcela AB2A*; Oeste, con viario público.

El ámbito de la modificación tiene una extensión superficial de CIENTO NOVENTA Y SEIS MIL CUATROCIENTOS metros cuadrados (196.400 m²s.), pertenecientes a fincas resultantes de titularidad privada 192.145 m²s y a viario público 4.255 m²s según delimitación del planeamiento vigente.



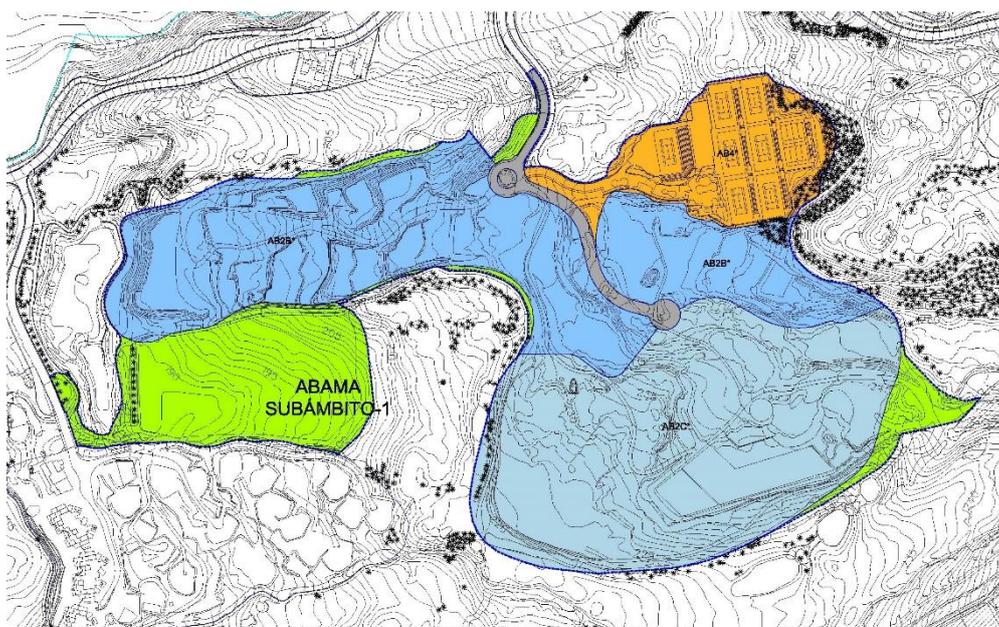
Ámbito de la modificación

1.2. PROMOTORES DE LA MODIFICACIÓN

Los promotores de la presente modificación son:

- TROPICAL TURÍSTICA CANARIA S.L., con CIF: B-38.521.084, y domicilio en Carretera General TF-47 Km.9, CP 38687, Guía de Isora, propietaria de las parcelas AB4* y Campo de Golf.
- ABAMA RESIDENCIAL Y TURÍSTICA S.L., con CIF: B-76.538.685, y domicilio en Carretera General TF-47 Km.9, CP 38687, Guía de Isora, propietaria de la parcela AB2C*.
- ABAMA FASE IV S.L., con CIF: B-76.747.112, y domicilio en Carretera General TF-47 Km.9, CP 38687, Guía de Isora, propietaria de la parcela AB2B*.

Todos los terrenos de naturaleza privada del ámbito han sido de propiedad de los promotores citados anteriormente desde más de cinco (5) años antes del inicio del presente procedimiento. El resto del espacio es de dominio público (viario).



Parcelas según Plan General vigente

1.3. JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN

Debido al éxito y al buen funcionamiento de esta urbanización turística y al incremento de la demanda que esto ha supuesto con el paso de los años, se ha propuesto seguir modernizando y mejorando sus instalaciones, actuando sobre el entorno de las parcelas alojativas turísticas, los espacios no alojativos del sector (campo de golf y club de tenis) así como en el espacio público que las rodea.

En concreto se pretende:

- En base al estado de ejecución de las obras de urbanización, del campo de golf y de la configuración viaria actual, se propone establecer las determinaciones necesarias para mejorar la movilidad y accesibilidad del complejo de Abama mediante la ampliación de la sección viaria existente en el ámbito de la modificación y la introducción de un nuevo viario de conexión con el Subámbito 2 (no ordenado).
- Establecer los parámetros y condiciones específicos para la implantación de la instalación de Academia de golf en la zona del campo de prácticas (actuación ya contemplada en el proyecto original del Campo de Golf ya evaluado ambientalmente), lo que permitirá mejorar y aumentar

los servicios ofertados y con ello la calidad del propio campo de golf. La superficie edificable necesaria se detraerá de otras parcelas.

- Establecer la ordenación pormenorizada necesaria para habilitar un nuevo acceso de servicio desde la vía existente a la parcela AB2B* y un nuevo espacio reservado a contenedores clasificados según se establece en la ordenanza municipal de urbanización (art. 3.1.2.e).
- Actualizar la ordenación pormenorizada del ámbito de la modificación, en tanto que cuestiones sobrevenidas, adecuando las alineaciones al estado actual y a la nueva cartografía existente.

Todo lo anterior considerando la vigente Ley 4/2017 del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias¹ (en adelante LSENPC), por lo que la modificación se adaptará, en su caso, a la legislación sobrevenida en todas aquellas disposiciones de aplicación directa.

Por lo tanto, se justifica en virtud del artículo 164.2 de la LSENPC la oportunidad y conveniencia de modificar el Plan General de Guía de Isora en parte del ámbito del sector Abama – Subámbito 1.

1.4. ALCANCE Y CONTENIDO DE LA MODIFICACIÓN

El presente documento de Modificación Menor tiene el objetivo de modificar el Plan General de Ordenación vigente de Guía de Isora en el ámbito referido, con el consiguiente alcance y contenido:

a) Mejora de la conexión viaria y la movilidad entre el Subámbito 1 y 2

- Ampliación de la sección tipo del viario público previsto en el PGO vigente con el objetivo de aumentar el espacio peatonal en aceras y las vías de servicio existentes en el ámbito de Abama.
- Se propone conectar el Subámbito 1 con el Subámbito 2 mediante un nuevo viario público a través de la parcela AB2C*, como prolongación del viario que da frente a la parcela AB2B*. Esta actuación es indispensable para la conexión de este subámbito con el resto de la urbanización Abama al no estar prevista en la ordenación vigente ningún otro viario de conexión desde el interior del complejo.

b) Desarrollo de edificación destinada a Academia de Golf

- Se propone el desarrollo de una edificación destinada a Academia de Golf en el Campo de prácticas del Campo de Golf, comprendido entre las parcelas AB2A* y AB2B*.



Espacio propuesto para la ubicación de Academia de Golf en el actual Campo de Prácticas.

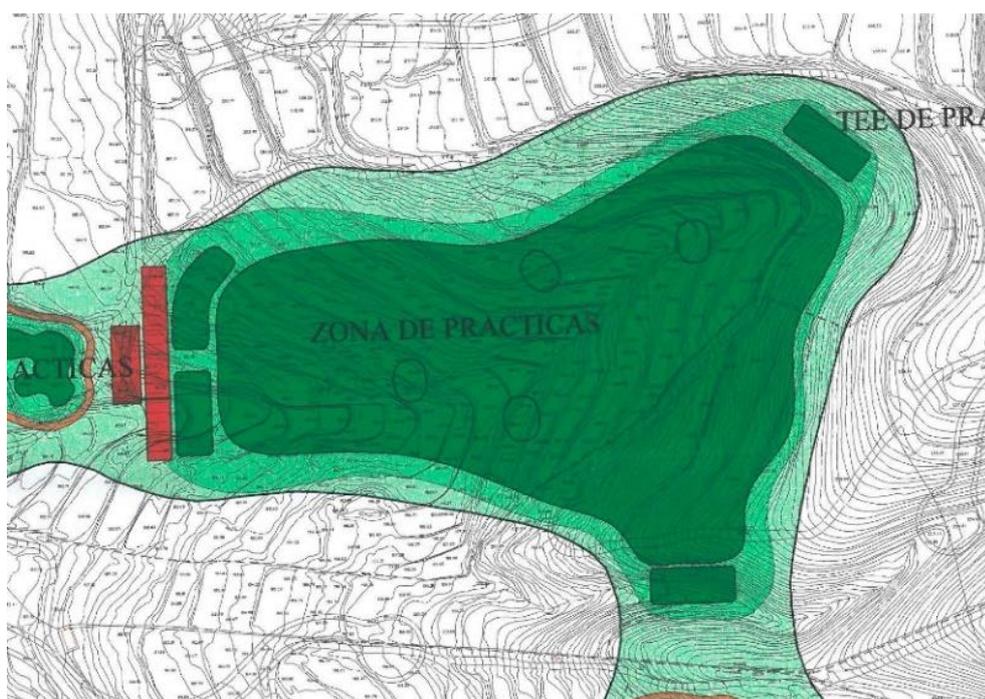
¹ Publicado en BOIC núm. 138 de 19 de Julio de 2017 y BOE núm. 216 de 08 de septiembre de 2017.

En el Proyecto de Ejecución del Campo de Golf y en la Declaración de Impacto Ambiental del Proyecto Campo de Golf en el Club de Campo Guía de Isora se contemplaba:

*“[...] Como instalaciones deportivas auxiliares se han proyectado una **academia**, un campo de prácticas [...]”.*

En la publicación del BOC n.º 79 de 12 de junio de 2002 del Acuerdo de la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias de fecha 4 de diciembre de 2001, de Declaración de Impacto Ambiental del Proyecto de Campo de Golf en el Club de Campo Guía de Isora, promovido por Tropical Turística Canaria S.L. se enunciaba:

*“[...] El proyecto propuesto consiste en la construcción de un campo de golf de 18 hoyos sobre una superficie de 55,80 ha., y todas las infraestructuras e instalaciones auxiliares necesarias para su correcto funcionamiento: **academia**, campo de prácticas, casa club, dependencias para albergar los equipos de automatización y riego, almacenes de productos fitosanitarios y abonos, parque de carritos y de maquinaria, desaladora, pozos de agua salobre, estaciones de bombeo, estación de pretratamiento de aguas residuales y conducción de vertido.[...]”*



Extracto de plano nº1 de Proyecto de Campo de Golf: Planta General Campo de Golf.

Se propone establecer las condiciones y parámetros específicos necesarios para delimitar el área de movimiento de la edificación destinada a Academia de Golf y sus construcciones auxiliares, mediante el traslado de la edificabilidad necesaria para su desarrollo desde la parcela AB4* (Club de Tenis). Todo ello sin alterar el trazado y características del campo de golf actual.

Esta actuación pretende la mejora y modernización del actual campo de golf de Abama, ofertando nuevas instalaciones para el aprendizaje y mejora de los jugadores, que se concreta en el siguiente programa de necesidades:

- Sala tira bolas, edificación que estará equipada con la última tecnología para el análisis de los golpes y posterior elección del material que mejor se adapte al jugador para lo que se estima una superficie construida aproximada de 60 m²c.
- Dependencias auxiliares que comprenden unos 115 m² aproximadamente, desglosadas en oficinas (20 m²c aprox.), servicios (15 m²c aprox.), sala de formación (50 m²c aprox.), y almacén taller (30 m²c aprox.).

- Espacio abierto y cubierto mediante pérgola para tira bolas de campo de prácticas con una superficie aproximada de unos 300 m²s (considerando que los espacios abiertos y cubiertos computan al 50% de su superficie).

c) Nuevo acceso de servicio, desde el actual viario, a la parcela AB2B* y espacio reservado para contenedores clasificados

- Establecer la ordenación pormenorizada necesaria para habilitar un nuevo acceso de servicio desde la vía existente y un nuevo espacio reservado a contenedores clasificados según se establece en la ordenanza municipal de urbanización (art. 3.1.2.e), próximo a la rotonda que sirve de acceso a las parcelas AB2B* y Club de Tenis.

d) Cuestiones sobrevenidas

Una vez ajustadas las parcelas resultantes a los criterios establecidos en los puntos anteriores, al estado actual y a la actualización de la cartografía base se modificará lo siguiente:

- Se ordenará pormenorizadamente y de manera integrada la totalidad del ámbito de la modificación, en tanto que cuestiones sobrevenidas, adecuando las alineaciones al estado actual y a la nueva cartografía existente, considerando los espacios residuales del campo de golf para el desarrollo de los muros de contención que permitan la adecuada articulación entre las plataformas de golf y las de las parcelas sobre la que se desarrolla la edificación.
- Se adecuarán las nuevas alineaciones con respecto al plan vigente, reduciendo la superficie de las parcelas privadas a favor de la superficie de viario público sin reducir la edificabilidad establecida.
- Se adecuará el Estudio de Detalle Vigente para la parcela AB2B*, respetando los criterios establecidos por el mismo y realizando las siguientes modificaciones en las determinaciones en base a la nueva ordenación establecida:
 - a. Modificación las alineaciones de la parcela conforme a lo establecido en la presente modificación, derivado de lo cual se ha de reajustar la delimitación de la separación de zonas, retranqueos y bandas de edificación que conforman el área de movimiento de la edificación.
 - b. Reajustar las determinaciones de la sección transversal en lo referente a la diferencia de cotas entre los niveles de planta baja para la Zona D.

1.5. MARCO JURÍDICO URBANÍSTICO

1.5.1. Antecedentes del planeamiento urbanístico

El planeamiento que originalmente dio cobertura al complejo de Abama es el Plan Parcial del sector de suelo urbanizable Abama, antes denominado Club de Campo, que fue aprobado definitivamente mediante Acuerdo de la Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente de Canarias de 29 de abril de 1999. Este acuerdo fue publicado en el Boletín Oficial de Canarias n.º 86 de 5 de julio de 1999 y entrando en vigor el 25 de agosto de 2001.

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.

1.5.2. Planeamiento urbanístico vigente e instrumentos de gestión y ejecución

El planeamiento vigente en el ámbito de la Modificación es el Plan General de Ordenación de Guía de Isora.

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 n.º 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 n.º 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.

El Plan General clasifica el ámbito de Abama (antes Club de Campo) como Sector de Suelo Urbanizable Subámbito 1 cuyas determinaciones de ordenación se incorporan a las fichas correspondientes del fichero de ámbitos urbanísticos.

Una de las determinaciones para este sector era la siguiente:

“El Proyecto de Compensación y el Proyecto de Urbanización habrán de ser modificados para ser adaptados a las determinaciones de este Plan General.”

En virtud de la anterior determinación se modificó el Proyecto de Compensación de Abama (Club de Campo), Sector Abama (Subámbito 1), para su adaptación a la ordenación del Plan General de Ordenación de Guía de Isora, y tuvo su aprobación definitiva por Acuerdo de la Junta de Gobierno Local en sesión celebrada con fecha 5 de octubre de 2010. Este acuerdo fue publicado en el Boletín Oficial de la Provincia n.º 210, de 25 de octubre de 2010.

La Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada con fecha 20 de octubre de 2011, acordó la aprobación definitiva de la Modificación del Proyecto de Urbanización Club de Campo denominado Proyecto de Urbanización del Subámbito 1 de Abama, para su adaptación a la ordenación del Plan General de Ordenación de Guía de Isora. Este acuerdo fue publicado en el Boletín Oficial de la Provincia n.º 8, de 16 de enero de 2012.

Con fecha 18 de septiembre de 2014, la Junta de Gobierno Local acordó, aprobar definitivamente el “Proyecto Modificado de Urbanización del Subámbito 1 de Abama, T.M. Guía de Isora”. En cuanto al grado de ejecución de las obras de urbanización de la red viaria ya se han ejecutado las correspondientes a las Fases de la Etapa 1 y 2 y a las Fases 1ª, 2ª y 3ª de la Etapa IV del Proyecto de Urbanización del Subámbito 1 de Abama. Se encuentra ejecutada la fase de urbanización incluida en el ámbito de la modificación, acceso viario de las parcelas AB2B*, AB2C* y AB4* (Club de Tenis).

El Estudio de Detalle de la Parcela AB2B*, Subámbito 1 – Abama, fue aprobado de forma definitiva por acuerdo del Pleno del Excmo. Ayuntamiento de Guía de Isora, en sesión de carácter ordinario celebrado el 27 de abril de 2018 y publicado en el Boletín Oficial de la Provincia n.º 68 de 6 de junio de 2018.

Con fecha 28 de septiembre de 2018 el Consejero Insular de Turismo, Internacionalización y Acción Exterior del Excmo. Cabildo Insular de Tenerife dictó resolución que concede Autorización Administrativa al Proyecto Básico de Apartamentos Turísticos parcela en la AB2B* incluida en el ámbito de la modificación, otorgando la clasificación provisional de establecimiento turístico alojativo en la modalidad extrahotelera, tipología apartamentos y categoría cinco (5) estrellas, para una capacidad de 830 plazas distribuidas en 182 unidades alojativas.

Con fecha 29 de marzo de 2019 se concede mediante Decreto de Alcaldía n.º 744/19 la Licencia de Obra Mayor para el precitado proyecto de Apartamentos Turísticos en la parcela AB2B*.

Con fecha 31 de marzo de 2020 el Consejero Insular del Área de Planificación del Territorio, Patrimonio Histórico y Turismo del Cabildo Insular de Tenerife dictó con fecha 31 de marzo de 2020 la resolución

que concede la modificación de la Autorización Turística Previa para el Modificado nº1 del Proyecto de Ejecución de Apartamentos Turísticos Parcela AB2B*, manteniendo la modalidad extrahotelera en la tipología de apartamento de categoría cinco estrellas y para una capacidad de 818 plazas distribuidas en 183 unidades alojativas.

1.5.3. Modificación Menor del Plan General de Ordenación y Evaluación Ambiental Estratégica

En aplicación del artículo 164 de la LSENPC la modificación que se propone debe considerarse como **modificación menor del planeamiento**, ya que no concurre ninguno de los motivos establecidos en el artículo 163 de la LSENPC para que pueda ser considerada modificación sustancial de planeamiento, entendiéndose por modificación sustancial del Plan General, la siguiente:

“a) La reconsideración integral del modelo de ordenación establecido en los mismos mediante la elaboración y aprobación de un nuevo plan.

b) El cumplimiento de criterios de sostenibilidad, cuando las actuaciones de urbanización, por sí mismas o en unión de las aprobadas en los dos últimos años, conlleven un incremento superior al 25% de la población o de la superficie de suelo urbanizado del municipio o ámbito territorial.

c) La alteración de los siguientes elementos estructurales: la creación de nuevos sistemas generales o equipamientos estructurantes, en el caso de los planes insulares; y la reclasificación de suelos rústicos como urbanizables, en el caso del planeamiento urbanístico.”

El Reglamento de Planeamiento de Canarias² (en adelante, RPC) establece en su artículo 107 las causas de modificación sustancial con idéntico tenor (toda vez que el artículo 107.3 ha sido anulado por Sentencia del TSJC)³:Ley 4

En consecuencia, la determinación de que estamos ante una modificación menor se justifica con base a que:

- No produce una reconsideración integral del modelo del municipio, afectando sólo a parte del sector de suelo de Abama, sin variar la clasificación y categoría de suelo.
- No conlleva un aumento superior al 25% de la población del municipio (de hecho, se mantiene la actual capacidad alojativa) ni tampoco de la superficie de suelo urbanizado del municipio.
- No se reclasifica suelo rústico como urbanizable.

Las modificaciones del Plan General de Ordenación se llevarán a cabo por el mismo procedimiento establecido para la aprobación de un Plan General, según lo dispuesto en el artículo 165 de la LSENPC. Se establece, además, en el mismo artículo, en su número 2, que la modificación menor no requiere en ningún caso la elaboración y tramitación previa de avance de planeamiento. En el RPC en el artículo 106.2 se establece además la innecesidad de realizar el trámite de consulta previa.

Las modificaciones menores se someterán al **procedimiento simplificado de evaluación ambiental estratégica**, a efectos de que, según lo dispuesto en los artículos 31 de la Ley 21/2013, 165.3 de la LSENPC y 106.3 del RPC, el órgano ambiental resuelva mediante la emisión del informe ambiental estratégico que la modificación no tiene efectos significativos sobre el medio ambiente, o, en su caso, que procede someter la modificación menor a una evaluación ambiental estratégica ordinaria porque pueda tener efectos significativos sobre el medio ambiente.

A tales efectos, el promotor deberá presentar ante el órgano sustantivo la solicitud de inicio de la evaluación ambiental estratégica simplificada, acompañado del borrador de la modificación y su Documento Ambiental Estratégico (DAE), documentación que el órgano sustantivo remitirá al órgano ambiental conforme a lo dispuesto en el art. 29 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental y 114 del RPC.

² Decreto 181/2018, de 26 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento de Canarias.

³ Sentencia TSJ de Canarias (Sala de lo Contencioso-administrativo, Sección 2.ª) de 23 marzo 2020, Rec. 55/2019.

Por otra parte, la Resolución de 27 de junio de 2017 de Presidencia de Gobierno dispone la publicación del Acuerdo que establece las directrices para la elaboración y contenido básico del informe de impacto de género en los proyectos de ley, disposiciones reglamentarias y planes que apruebe el Gobierno de Canarias (BOC n.º 128, de 5 de julio de 2017).

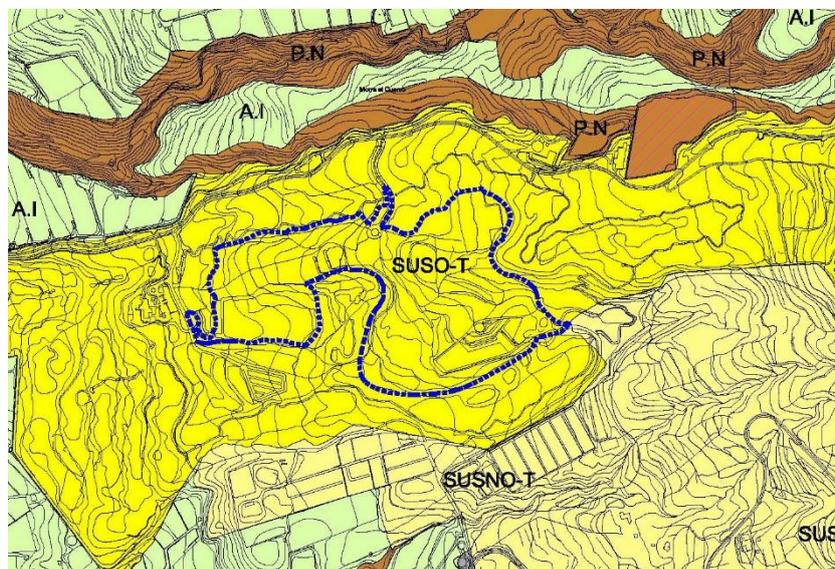
En la redacción de esta Modificación del Plan General se ha tenido en cuenta la igualdad de trato y oportunidades entre mujeres y hombres, por lo que no se generan efectos o impactos desiguales sobre mujeres y hombres y sobre la igualdad efectiva entre ambos sexos. El lenguaje utilizado no es sexista.

2. INFORMACIÓN

2.1. PLAN GENERAL VIGENTE

2.1.1. Clasificación y categorización de suelo

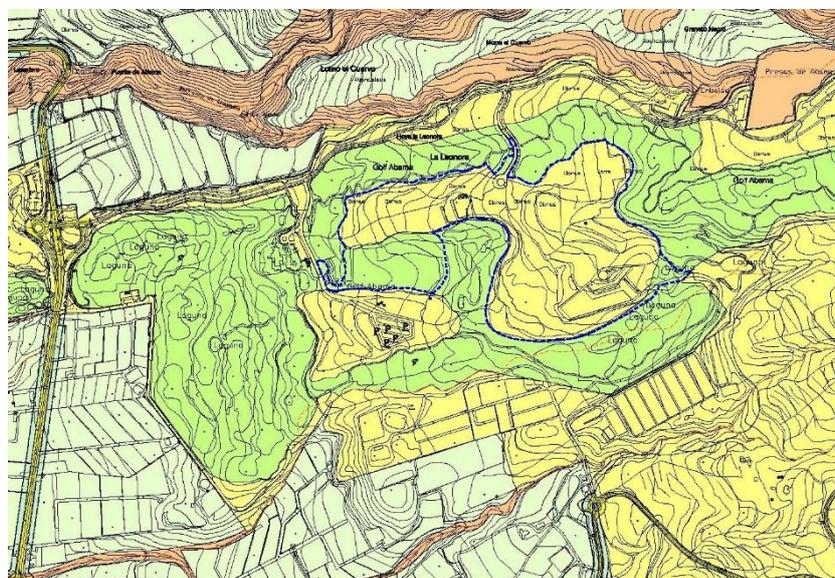
El Plan General de Ordenación clasifica y categoriza el ámbito de la modificación como suelo urbanizable sectorizado ordenado turístico.



Plano O-1.1: Clasificación y Categorización de suelo.

2.1.2. Estructura general y usos globales del suelo

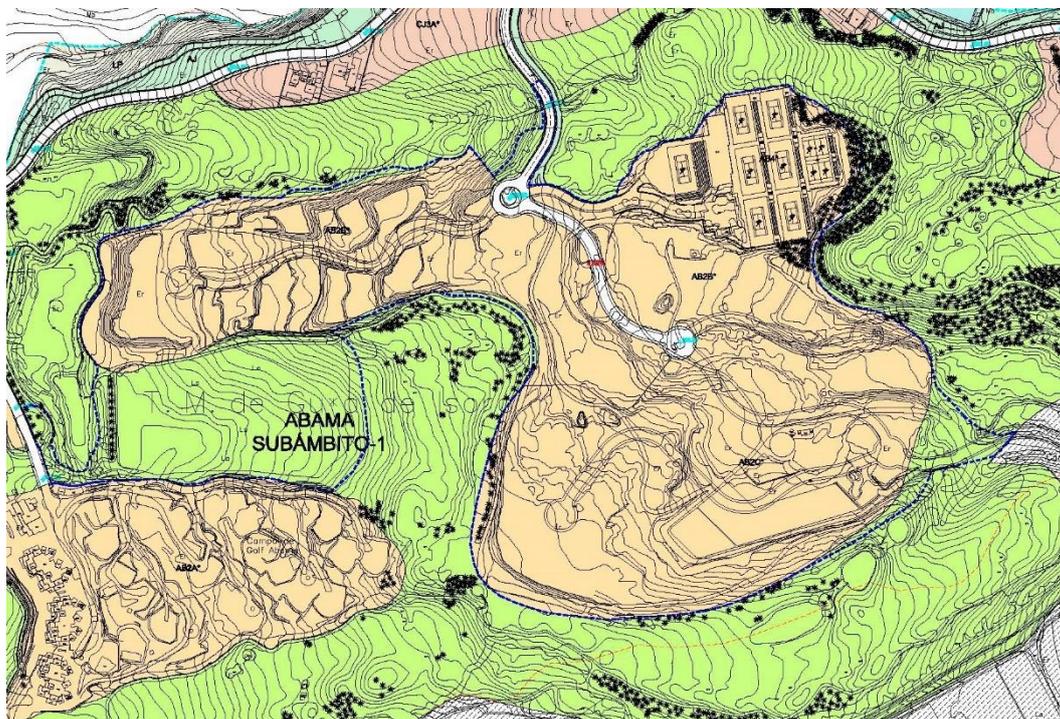
El Plan General de Ordenación establece para el ámbito de la modificación dentro del sector de suelo urbanizable de Abama - Subámbito 1, en el plano O-2 de "Estructura General y Usos Globales del Suelo", uso característico Turístico para las parcelas AB2B*, AB2C* y AB4* (Club de Tenis) y el de equipamiento recreativo para la parcela campo de golf.



Plano O-2.1: Estructura General y Usos Globales del suelo

2.1.3. Ordenación pormenorizada

En la ordenación pormenorizada del Plan General de Ordenación, en el ámbito objeto de la modificación se establece para las parcelas afectadas lo siguiente:



Plano OP-9.1: Ordenación pormenorizada – Ámbitos y tipologías



Plano OP-9.1: Ordenación pormenorizada – Usos pormenorizados

Parcelas AB2B* y AB2C*

Se establece en estas dos parcelas el uso pormenorizado de Turístico Extrahotelero de 4 llaves (hoy estrellas) y la tipología edificatoria de abierta en bloque con condiciones específicas.

Parcela AB4*

Se establece el uso pormenorizado de equipamiento deportivo y la tipología edificatoria de abierta en bloque con condiciones específicas.

Parcela Campo de Golf

Se establece el uso pormenorizado de equipamiento recreativo y la tipología edificatoria de campo de golf.

El resto del suelo incluido dentro del ámbito de la modificación es viario público.

En la Ficha de Parámetros y Condiciones Específicas, para las parcelas de uso turístico y para la parcela AB4* (Club de Tenis) se establecen los siguientes parámetros:

Código	Tipología	Parcela mínima		Ocupación	Retranqueos			Superficie edificable	Altura		Usos Específicos	Viv/Plazas
		Sup.	Fachada		calle	lindes	edifi		m	nºp		nº
		m ² s	m									
AB2B*	Abierta (10)	Indivisible		40	5,00	-	h/2 (8)	34.417	10,40	3	T. Extrahotelera 4 LL (9)	832
AB2C*	Abierta (10)	Indivisible		40	5,00	-	h/2 (8)	34.417	10,40	3	T. Extrahotelera 4 LL (9)	832
AB4*	Abierta	Indivisible		10	5,00	3,00	-	2.500	11,00	3	E. Deportivo	-

(8) – Siendo *h* la semisuma de las alturas.

(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.

(10) – La longitud máxima de cada bloque será de 70 m.

Se establece que en la parcela AB4* (Club de Tenis) >25 aparcamientos.

2.1.4. Estudio de Detalle vigente de la Parcela AB2B*

El Estudio de Detalle de la parcela AB2B* complementa las determinaciones del Plan General estableciendo una mayor precisión en la forma de implantación de la edificación en relación con 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.

2.2. DETERMINACIONES LEGISLATIVAS, SECTORIALES Y DEL PLANEAMIENTO INSULAR DE APLICACIÓN

2.2.1. Afecciones sectoriales

En las parcelas de uso turístico se deberá justificar el cumplimiento del estándar de densidad por plaza alojativa (aspecto que se desarrolla en el capítulo 5.5.1 de esta memoria).

Los proyectos de edificación que se desarrollen en las parcelas de uso turístico AB2B* y AB2C* se deberán ajustar a la legislación turística de aplicación, en particular en lo relativo al cumplimiento del “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” (BOC n.º 204 de 15.10.10), así como aquellos aspectos no derogados del “Decreto 10/2001, de 22 de enero, por el que se regulan los estándares turísticos” (BOC n.º 17 de 5.2.01).

Respecto a las condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados se deberá ajustar a la legislación sectorial de aplicación. Todo ello sin perjuicio de que a pesar de que ciertos parámetros pueden evaluarse a la escala de la presente modificación (pendiente del sistema viario, dimensión de la acera conforme al esquema de sección tipo, etc.), el momento idóneo para verificar el adecuado cumplimiento de la legislación de aplicación en materia de accesibilidad debe ser la tramitación del Proyecto de Urbanización (tal y como se expone con mayor detalle en el epígrafe 5.5.2 de esta memoria).

2.2.2. Determinaciones de las Directrices de Ordenación General y Sectorial que puedan incidir en el ámbito.

No existe ninguna Directriz de Ordenación general que pueda incidir en el ámbito a ordenar.

2.2.3. Determinaciones del planeamiento insular que puedan incidir en el ámbito

El Plan Insular de Ordenación de Tenerife (PIOT) se encuentra parcialmente derogado por la Disposición Derogatoria Única de la LSENPC, según se detalla en los Acuerdos interpretativos del PIOT del Pleno del Cabildo Insular de Tenerife, de 2 de marzo y 27 de abril de 2018.

Cabe recordar que el vigente PGO de Guía de Isora se encuentra adaptado al PIOT y al resto de planeamiento territorial en su momento de aplicación, como el Plan Territorial Especial de Ordenación Turística de Tenerife (PTOTT), cuya aprobación definitiva fue publicada en el BOC N.º 168 de 26.08.2005.

No existe ninguna determinación del planeamiento insular o del planeamiento territorial o especial que lo desarrolla que pueda incidir en las determinaciones de ordenación pormenorizada afectadas por el alcance y contenido de la presente modificación con respecto a las determinaciones en su día establecidas por el planeamiento vigente (véase en el Anexo T.1 el informe sectorial al respecto del Excmo. Cabildo Insular de Tenerife).

Tampoco el ámbito de la modificación se advierten medidas ni actuaciones específicas determinadas por el Plan Hidrológico de Tenerife (PHT), sin perjuicio de aquellas disposiciones normativas que sean en su caso de aplicación con relación al ciclo del agua.

2.2.4. Determinaciones del planeamiento de los Espacios Naturales Protegidos incluidos los de la Red Natura 2000 que puedan incidir en el ámbito

El ámbito no se encuentra afectado por ningún espacio natural, incluidos los de la Red Natura 2000, ni por sus zonas periféricas de protección.

2.3. ESTADO ACTUAL

En colindancia al ámbito de la modificación, se ha ejecutado el viario de acceso a las parcelas AB2A* (de uso apartamentos turísticos de 5 estrellas, obras que se encuentran finalizadas) y AB3* (Club de Golf).

Dentro del ámbito de la propuesta de modificación se localizan las obras de urbanización del viario público correspondiente al Proyecto Modificado de Urbanización del Subámbito 1 (instrumento de ejecución vigente), que sirve de acceso a las parcelas AB2B*, AB2C* y AB4*, estando en ejecución las obras de edificación de la parcela AB2B* (apartamentos turísticos de 5 estrellas).



Estado actual

Las características actuales de las diferentes parcelas son las siguientes:

- PARCELAS AB2B* y AB2C*

En las parcelas AB2B* y AB2C* la topografía original ha sido totalmente modificada. En la parte sur de la parcela AB2C* existían unos invernaderos abandonados e infraestructuras asociadas (depósitos) que fueron en su momento utilizados como viveros provisionales con el fin de suministrar al resto del ámbito de suelo urbanizable de la vegetación necesaria para sus espacios libres. Actualmente está en ejecución el proyecto de edificación de Apartamentos Turísticos de la parcela AB2B*, estando buena parte de estos espacios ocupados por el parque de obras.

- PARCELA AB4*

En esta parcela se ha desarrollado la edificación y urbanización conforme al proyecto en su momento presentado, encontrándose en estos momentos en funcionamiento las instalaciones deportivas (Club de Tenis).

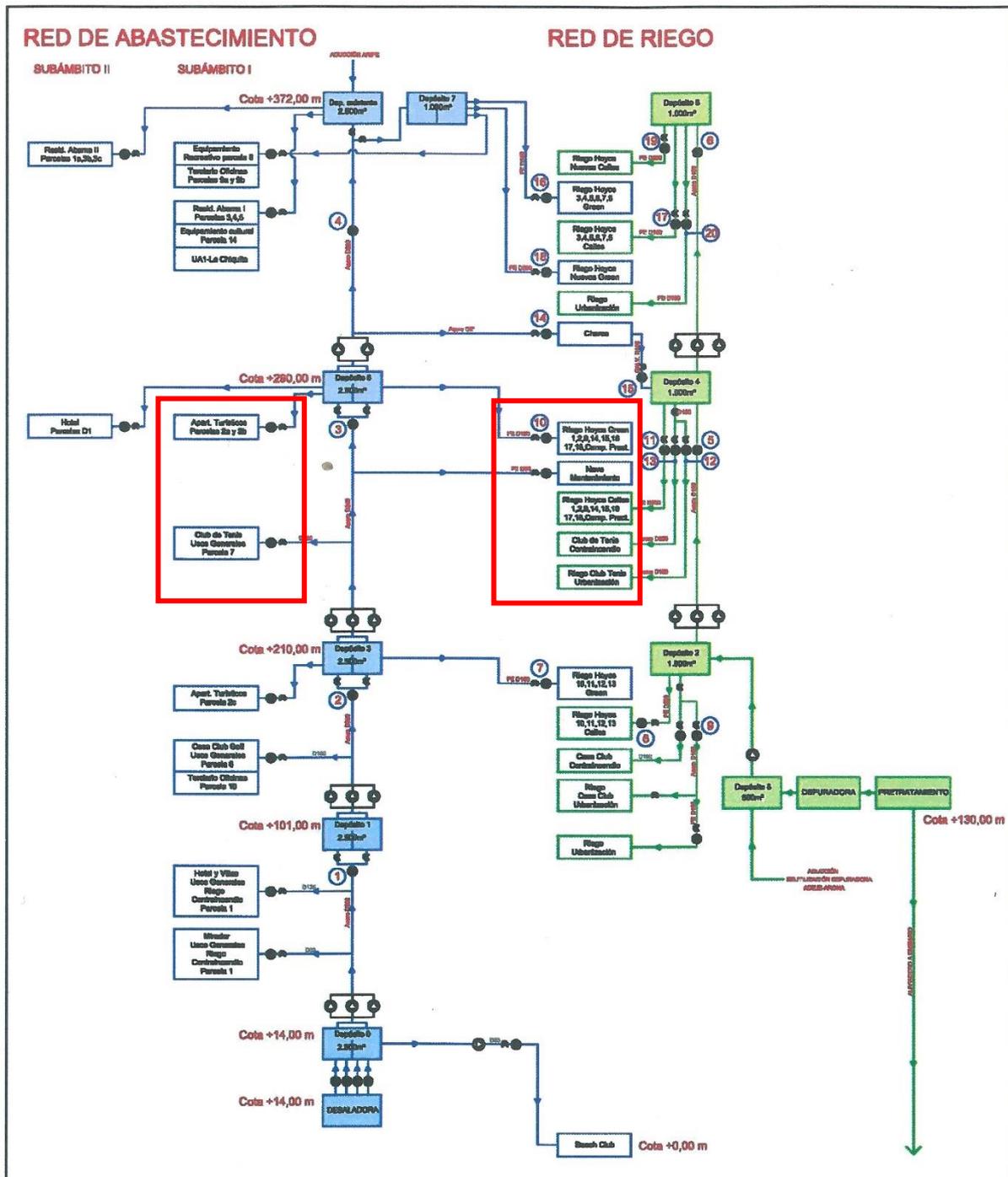
- PARCELA CAMPO DE GOLF

En la zona del campo de prácticas ya se han ejecutado las obras correspondientes al Proyecto de Campo de Golf original.

2.4. INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES

2.4.1. Infraestructuras de abastecimiento

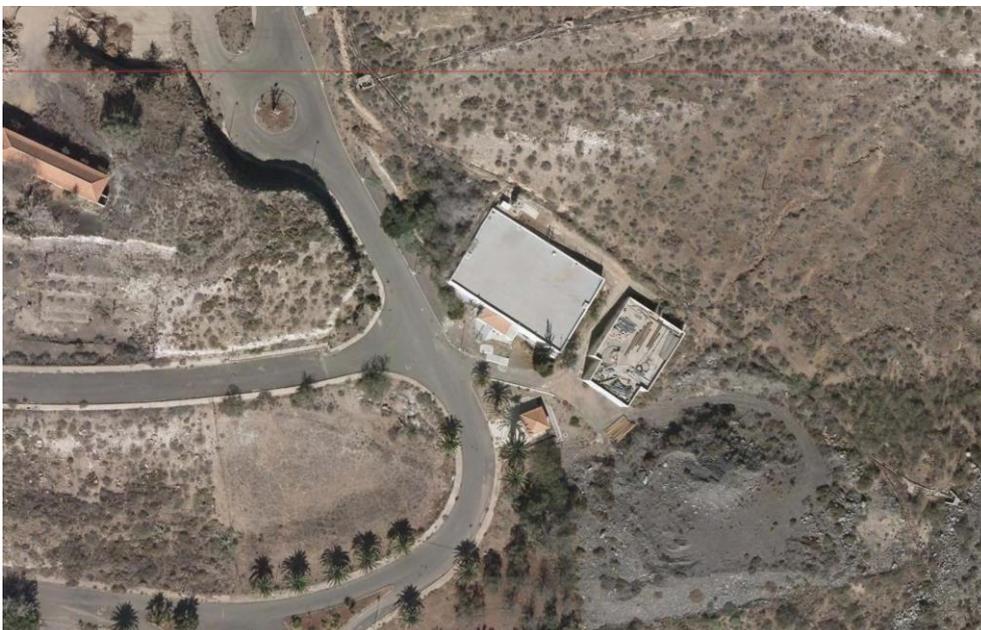
Los depósitos de almacenamiento para abastecimiento y riego están localizados en distintos puntos del ámbito de Abama, y sirven al suministro de las diferentes parcelas establecidas por la ordenación, así como para el riego de los espacios libres públicos y del campo de golf.



Esquema integral de abastecimiento y riego

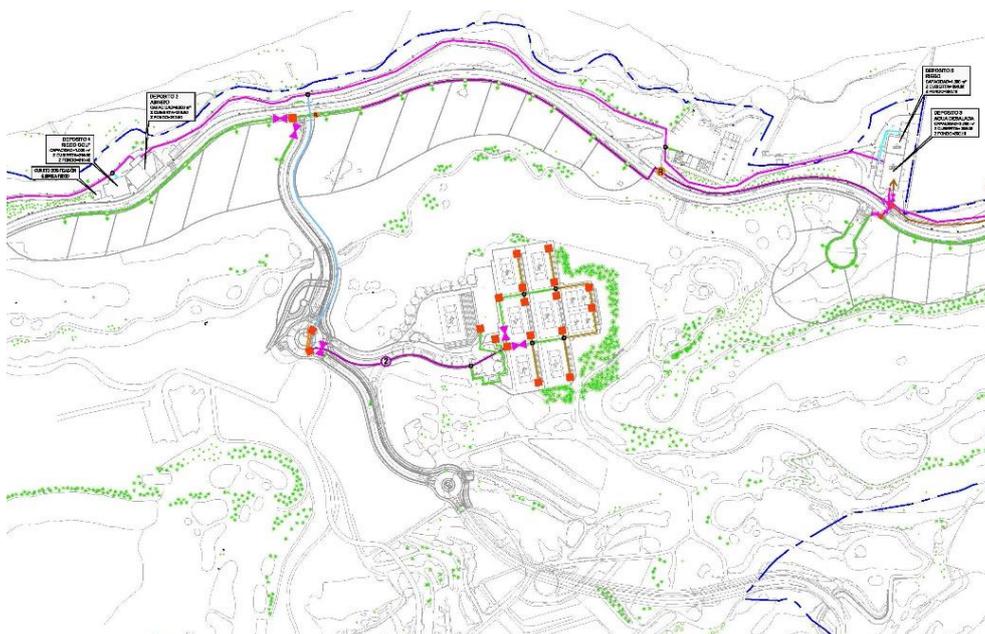
RED DE ABASTECIMIENTO DE AGUA POTABLE

Las parcelas residenciales del sector Abama - Subámbito 1 se abastecen de agua potable que suministra la compañía municipal de aguas (ENTEMANSER), a través de tubería de 8" de diámetro que conecta a depósito n.º 6 existente en la cota +372, con capacidad para 2.500 m³, que dispone de todas las infraestructuras (filtros, cloración, etc.) y capacidad suficiente para abastecer la totalidad de las parcelas residenciales del subámbito 1.



Depósito de abastecimiento existente

En el caso de las parcelas turísticas alojativas (AB2B* y AB2C*) y Club de Tenis (AB4*) el abastecimiento de agua potable se realiza desde el depósito n.º 5 de 2.500 m³ situado en la cota +290, el cual dispone igualmente de todas las infraestructuras necesarias (filtros, cloración, etc.) y capacidad suficiente para abastecer las parcelas de uso turístico y recreativo. Este depósito se abastece de agua proveniente de la desaladora situada en la parte baja del sector.



RED DE ABASTECIMIENTO

Extracto plano de actualización y situación actual de infraestructuras Abama – Subámbito 1

En el proyecto de urbanización se han contemplado las obras de redes de abastecimiento y acometida a la parcela AB2C*, así como las redes y acometidas de las parcelas del Club de Tenis y la parcela AB2B*.

RED DE RIEGO

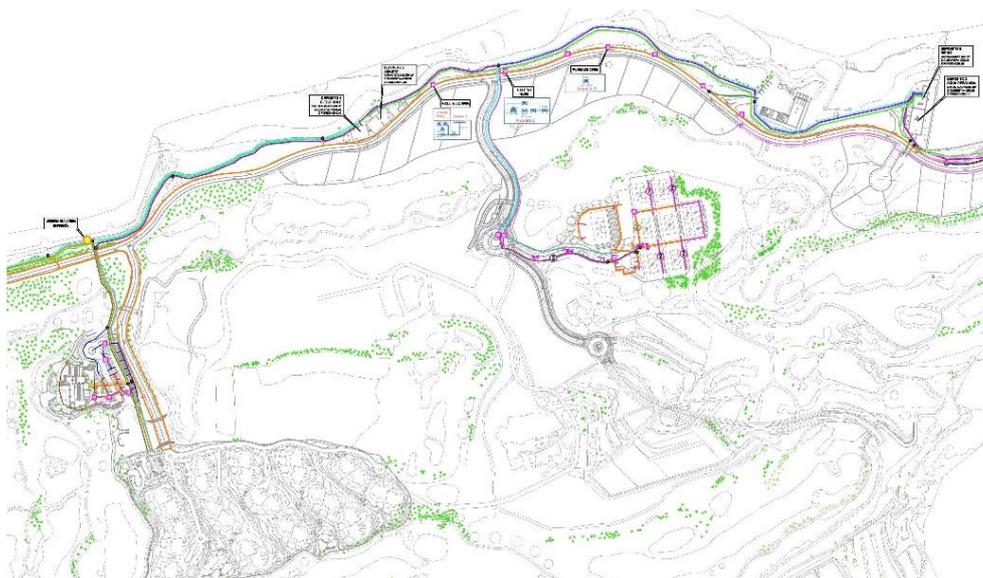
Según se refleja en el esquema integral de abastecimiento, el Subámbito 1 de Abama cuenta, actualmente, con tres depósitos para el riego de los Espacios Libres Públicos, denominados depósitos n.º 2, n.º 4 y n.º 6, con capacidad de 1.000 m³ cada uno. Estos depósitos se localizan en las cotas +210, +290 y +372, respectivamente.

Estos depósitos también son utilizados para el riego del Campo de Golf junto con los depósitos n.º 5 y n.º 8, con capacidad de 2.500 m³ y 1.000 m³, respectivamente. Estos depósitos se localizan en las cotas +290 y +372.

Además de las infraestructuras de depósitos de agua descritos, el subámbito 1 de Abama cuenta con una presa, denominada Lago de Abama, con una capacidad de reserva de 300.000 pipas, que está conectada a todo el sistema de riego, tanto de golf como de los espacios libres públicos y privados. Esta charca está localizada en la cota +310, aproximadamente.

La fuente de suministro para abastecer los depósitos y el Lago de Abama destinados al riego del Campo de Golf y los Espacios Libres Públicos es el agua procedente de la desaladora localizada en la zona baja del Subámbito 1 (cota +14).

La configuración de la red es en cascada, y el llenado de los depósitos y lago se realiza de forma secuencial mediante sucesivos bombeos, sin perjuicio de que puedan adoptarse diferentes modos de regulación: llenado de depósitos desde el de cota inferior a los de cota superior, en función de las necesidades y las fuentes de suministro.



RED DE RIEGO

Extracto plano de actualización y situación actual de infraestructuras Abama – Subámbito 1

En el ámbito de la modificación se están ejecutando las obras de urbanización, que contemplan las correspondientes redes de riego de los espacios libres públicos. Y respecto al Campo de Golf ya se han ejecutado la totalidad de las redes de riego, actualmente en funcionamiento.

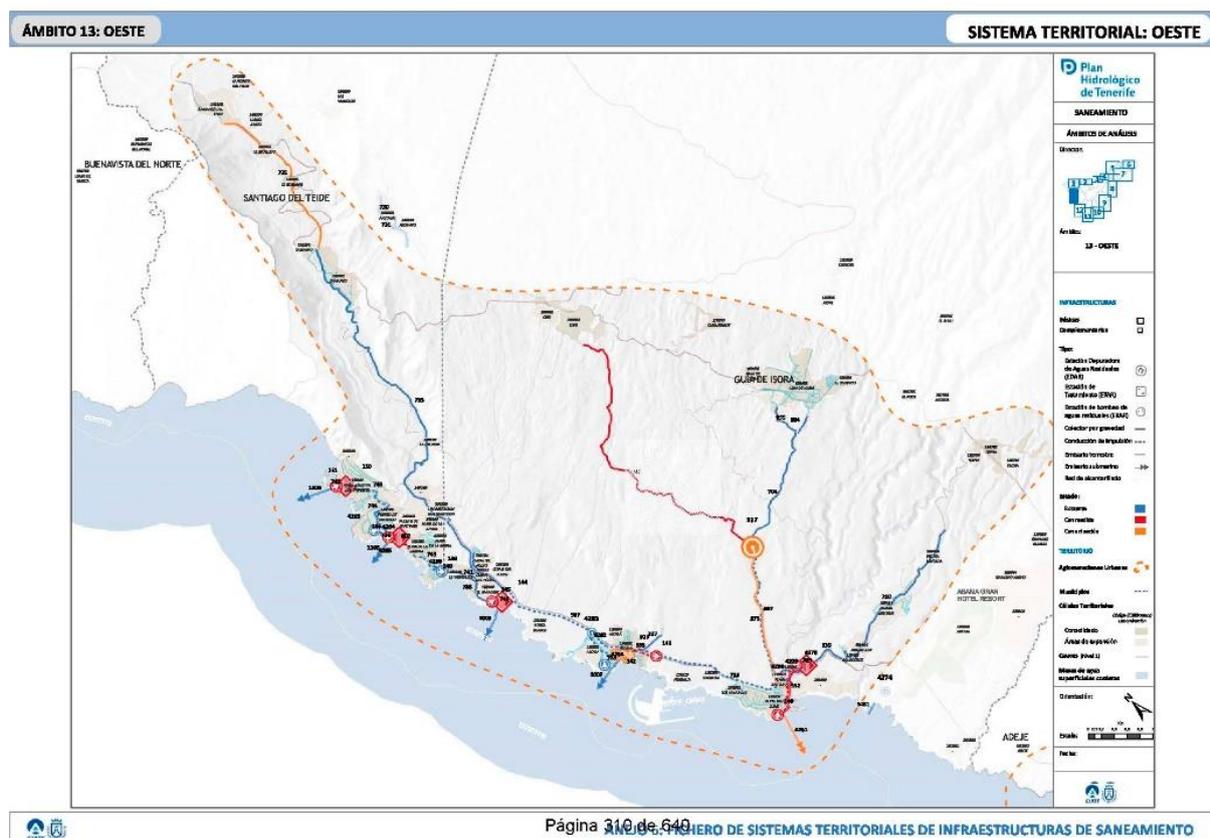
2.4.2. Infraestructuras de saneamiento

RED DE AGUAS RESIDUALES

Se constata la imposibilidad de conectar con el Sistema Territorial de Infraestructura de Saneamiento del Oeste descrito en el Plan Hidrológico de la Isla de Tenerife. En este sentido, cabe destacar que el límite de aglomeraciones urbanas incluidas en el Sistema Territorial Oeste no incluye al Sector Abama.

Igualmente, consultado el DPS (Diagnóstico y propuesta de soluciones en materia de saneamiento) correspondiente a este ámbito tampoco consta la conexión del Sector Abama a este Sistema Territorial.

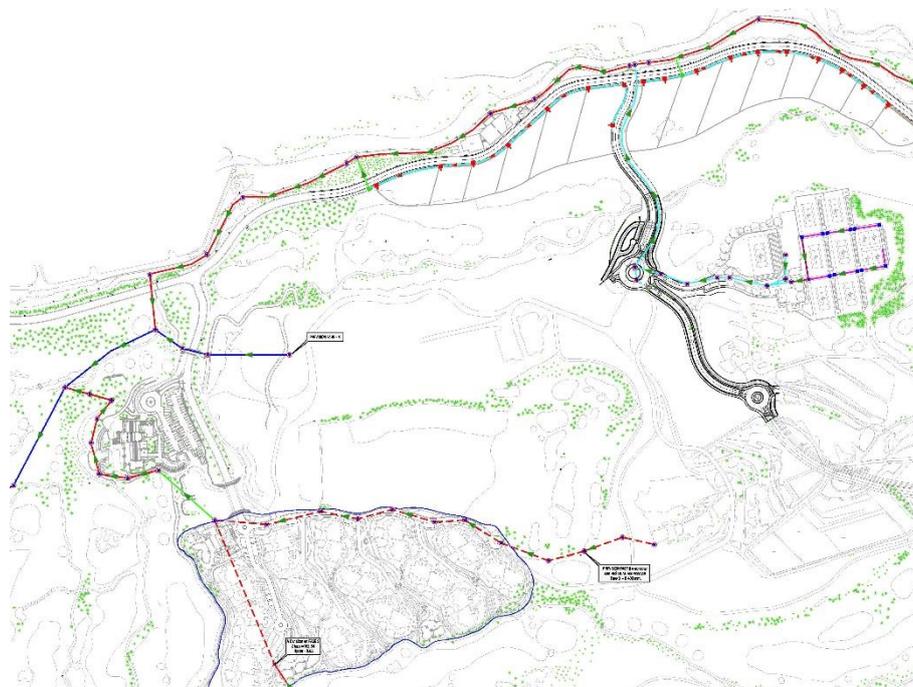
Se adjunta plano del Plan Hidrológico de Tenerife (PHT) correspondiente al Sistema Territorial del Oeste:



Anexo 11 – Fichero de Sistemas Territoriales de Infraestructuras de Saneamiento (PHT)

En la actualidad las aguas residuales del Sector Abama son tratadas dentro del subámbito 1, con el pretratamiento existente y posterior vertido por emisario.

Se prevé la puesta en funcionamiento de la depuradora situada junto a planta de pretratamiento con el fin de reutilizar el agua para el riego del Campo de Golf, que será complementado con aguas provenientes de la red de reutilización de la Balsa de Las Charquetas y aguas de la desaladora existente dentro del ámbito.



RED DE FECALES
Extracto plano de actualización y situación actual de infraestructuras Abama – Subámbito 1

RED DE PLUVIALES

Se trata de una red separativa, con imbornales y tragaderos que interceptan el caudal de escorrentía sobre viales, canalizándolo por gravedad hasta puntos bajos de entrega.

Los colectores de la red son tuberías de PVC de diferentes diámetros según corresponda.

Para la conexión de imbornal o de tragadero a pozo, así como para pequeños tramos de red secundaria (bajo aceras) se empleará igualmente tuberías de PVC.

La red contempla acometidas a cada una de las parcelas para recibir los caudales de escorrentía de cubiertas, terrazas y patios.

En el dimensionamiento de las redes no solo se ha tenido en cuenta la escorrentía generada en los viarios y parcelas, sino el drenaje integral del campo de golf, que discurre por la urbanización hasta desaguar en el barranco Chabugo (lindero norte) y barranco Chasogo (lindero sur).



Extracto plano de actualización y situación actual de infraestructuras Abama – Subámbito 1

En cuanto a las redes de saneamiento previstas en el proyecto de urbanización, en el caso de la parcela AB2B* las redes de pluviales y residuales se conectan a pozo existente en lindero oeste de la misma. La parcela AB2C* se conecta a pozo de residuales existente en lindero suroeste, que atraviesa parcela AB2A* a través de red existente y la red de pluviales a red existente en lindero sur y que a su vez conecta con canal existente que discurre por campo de golf en dirección este a oeste. La parcela AB4* (Club de Tenis) se conecta a red existente en vial de acceso.

2.4.3. Infraestructuras eléctricas

Existe red de media tensión con número de expediente SE-2014/040 cedida a la compañía suministradora ENDESA, que discurre entre en Nodo 8 y el Nodo 10. En la actualidad se encuentran en ejecución las obras definidas en proyecto de urbanización para conectar esta red con el nuevo Nodo 13 que dará servicio a las parcelas incluidas en el ámbito de la presente modificación.

En el ámbito de la modificación se han previsto las correspondientes redes eléctricas de media y baja tensión y alumbrado público. En el caso de las parcelas AB2B*, AB2C* y parcela AB4* (Club de Tenis) las redes de baja tensión se conectan a la red general a través del viario en ejecución.

2.4.4. Infraestructuras de telecomunicaciones

En el ámbito de la modificación se han contemplado las correspondientes redes de telecomunicaciones. En el caso de las parcelas AB2B*, AB2C* y parcela AB4* (Club de Tenis) las redes de telecomunicaciones se conectan a la red general a través del viario en ejecución.

2.5. ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD

Salvo el viario público en ejecución, propiedad del Ayuntamiento de Guía de Isora, el resto del suelo es de propiedad privada.

Las parcelas afectadas por la presente modificación de titularidad privada son las siguientes (véase anexo I.1), en las que se advierten pequeñas discrepancias entre la superficie registral y la establecida en el PGO.

CÓDIGO	Nº FINCA REG.	SUPERFICIES (m ²)		TITULAR
		S/Registro Propiedad	S/ PGO Vigente	
AB2B*	17504	68.808	68.810	ABAMA FASE IV S.L.
AB2C*	17505	68.599	68.833	ABAMA RESIDENCIAL Y TURÍSTICA S.L.
AB4* (Club de Tenis)	17516	21.055	21.054	TROPICAL TURÍSTICA CANARIA S.L.
CAMPO DE GOLF (*)	17521	33.683	33.448	TROPICAL TURÍSTICA CANARIA S.L.
TOTAL SUPERFICIE PRIVATIVA		192.145	192.145	

*) Resto dentro del ámbito. La Superficie total de la parcela según Registro la Propiedad = 595.849 m²

El promotor de las obras de urbanización en ejecución y pendientes de ejecutar contempladas en el correspondiente Modificado del Proyecto de Urbanización del Subámbito 1 de Abama es la entidad Tropical Turística Canaria S.L.

2.6. ANÁLISIS DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA

en el Documento Ambiental Estratégico (DAE), capítulo 6.12, sobre las características del paisaje del ámbito de la modificación, se observa lo siguiente:

“De modo general, el ámbito de actuación se desarrolla sobre un espacio de calidad paisajística muy baja predominante, pues se trata de una superficie que ha quedado rodeada por el campo de golf, y que se presenta altamente intervenida prácticamente en su totalidad por la actividad agrícola bajo invernadero y, principalmente, por los daños colaterales derivados de la ejecución del propio campo de golf (acumulaciones de materiales y maquinaria de obra, acopios y extendido de residuos de la construcción y demolición, movimientos de tierra, etc.).

En cuanto al cambio de uso de cara al paisaje, este aspecto supondrá una mejora notable con relación a la situación actual. La ejecución de la modificación prevista eliminará las actuales superficies degradadas y alteradas (acumulaciones de materiales y maquinaria de obra, acopios y extendido de residuos de la construcción y demolición, movimientos de tierra, etc.), procediendo a homogenizar la superficie con el uso que se desarrolla actualmente en el entorno de la parcela (uso turístico, lúdico y deportivo: campo de golf), dotando a la superficie en cuestión de una calidad visual con la que no cuenta actualmente.

Con relación al paisaje, destacar que las zonas con mayor presencia de valores naturales y mayor calidad ambiental y paisajística quedarán integradas, en la medida de lo posible, en las superficies libres y ajardinadas que se planteen en la ordenación pormenorizada de usos”.

Tal como se enuncia en el propio DAE, “esta actuación, mediante la inclusión de un área ajardinada de borde al viario propuesto, mejora la integración del paisaje urbano y el resultado del conjunto edificado (armonizando las diferentes actuaciones edificatorias con el espacio público)”, lo que supone además “una medida de integración paisajística para el propio viario público, sirviendo asimismo como pantalla acústica para los alojamientos turísticos que se desarrollen en la parcela AB2B*”.

3. PROCESO DE ELABORACIÓN DE LA MODIFICACIÓN MENOR

En el Anexo T.1. de *Memoria del trámite de consulta y de información pública* se expone en detalle la tramitación administrativa de la presente modificación, que se sintetiza a continuación:

3.1. FASE DE BORRADOR Y DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO

En el Anexo T.1. del documento de Aprobación Inicial, epígrafes 2 y 3, se concluyó que:

La Comisión Ambiental en sesión celebrada el 18 de junio de 2021 determinó que la presente Modificación no tiene efectos significativos sobre el medio ambiente, por lo que no deberá someterse al procedimiento de evaluación de impacto ambiental ordinaria.

Y más adelante que:

En consecuencia, a tenor de lo dispuesto en los artículos 31.2.b de la Ley 21/2013 y 116.2 del RPC, y dado que conforme al punto PRIMERO del Informe Ambiental Estratégico la presente Modificación Menor no tiene efectos significativos sobre el medio ambiente, el procedimiento de evaluación ambiental se considera concluido, debiendo integrarse en la Modificación Menor de los condicionantes ambientales expuestos en el punto SEGUNDO del Informe Ambiental Estratégico y a los efectos de continuar la tramitación del expediente y proceder por el órgano sustantivo a la aprobación inicial del documento.

3.2. FASE DE APROBACIÓN INICIAL

En el epígrafe 4 del Anexo T.1 del presente documento de Modificación (Marzo'22) se expone en detalle la tramitación administrativa habida.

Mediante escrito del secretario de la Comisión Autonómica de Informe Único de la Consejería de Transición Ecológica, Lucha Contra el Cambio Climático y Planificación Territorial, se notifica al Ayuntamiento de Guía de Isora lo siguiente:

“La Comisión Autonómica de Informe Único, en sesión celebrada el día 14 de febrero de 2022, acordó, a propuesta del Presidente, no someter a votación la Propuesta en los términos en que viene formulada y, en su consecuencia, dejar el asunto sobre la mesa, a fin de que por el Ayuntamiento de Guía de Isora se subsanen las deficiencias indicadas en el Informe emitido por el Servicio Jurídico-Administrativo de Planeamiento Urbanístico Occidental, tras lo cual volverá a someterse a consideración de la Comisión”.

Con fecha 23 de marzo de 2022, el Ayuntamiento de Guía de Isora dio traslado a la propiedad de tal decisión en los siguientes términos:

“ASUNTO.- MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE GUÍA DE ISORA: PARCELAS AB2B; AB2C*; AB4* Y CAMPO DE GOLF DEL SECTOR ABAMA, SUBÁMBITO 1.*

Por medio de la presente se da traslado de la decisión adoptada por la Comisión de Informe Único el 14 de febrero de 2022 junto a la propuesta elevada por la Dirección General de ordenación del territorio a los efectos de su conocimiento y consideración”.

3.3. PRESENTE FASE DE TRAMITACIÓN

Tal y como se desarrolla en el precedente epígrafe 3.2, es objeto del presente documento la subsanación de las deficiencias indicadas en el informe emitido por el Servicio Jurídico-Administrativo de Planeamiento Urbanístico Occidental, teniendo conocimiento y en consideración al requerimiento del Ayuntamiento de Guía de Isora de 23 de marzo de 2022.

4. ALTERNATIVAS DE ORDENACIÓN

Las alternativas razonables de ordenación, técnica y medioambientalmente viables, acordes con los objetivos de ordenación perseguidos, que procede evaluar en el DAE que acompañan a este Documento se corresponden con dos alternativas de ordenación pormenorizada del ámbito de la modificación denominadas Alternativa 1 y Alternativa 2, además de la Alternativa 0, que se describen a continuación.

4.1. ALTERNATIVA 0

Se considera como la Alternativa la no alteración del planeamiento vigente, manteniendo inalterada la ordenación pormenorizada, tal como se describe en el epígrafe 2.1.

Respecto a los usos públicos se califica como viario público un total de 4.255 m² de superficie, lo que supone el 2,17% de la superficie total del ámbito de la modificación.

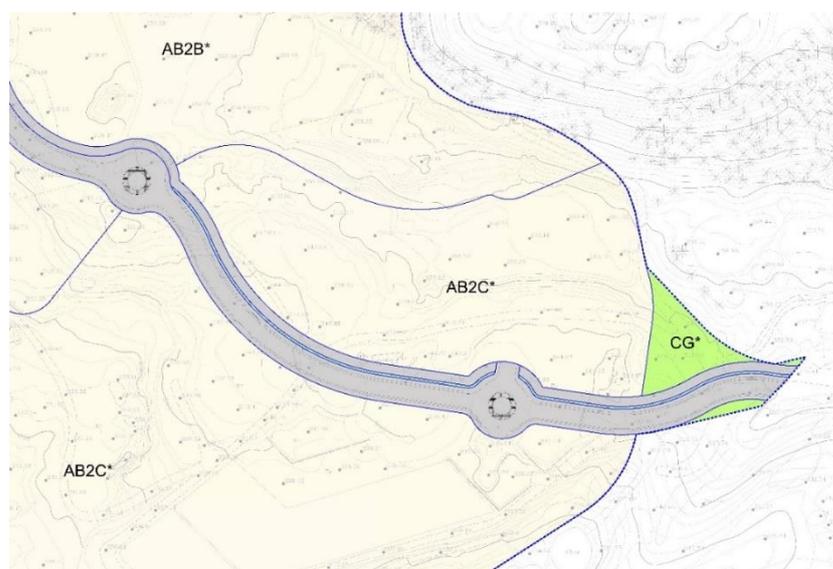
En cuanto a los usos privados destaca la superficie calificada como uso turístico, 137.643 m² de superficie, el 70,08% del ámbito.

4.2. ALTERNATIVA 1

En esta alternativa 1 se aborda la ordenación del subámbito 1 conforme al alcance y contenido establecido en el epígrafe 1.4 de esta Memoria:

a) Mejora de la conexión viaria y la movilidad entre el Subámbito 1 y 2

- Se amplía el sistema viario establecido por el Planeamiento Vigente, conectando el Subámbito 1 con el Subámbito 2 mediante un nuevo viario público a través de la parcela AB2C*, como prolongación del que da frente a la parcela AB2B*. Esto implicaría la reducción de la superficie de la parcela AB2C*, sin alterar la superficie edificable ni el número de plazas asignados a esta parcela.
- o En esta alternativa, el trazado de la vía divide la parcela AB2C* en dos zonas, a partir de la cuál éste continúa sobre el suelo del campo de golf, pero sin afectar sus recorridos, pues se dispone principalmente sobre caminos ya existentes.

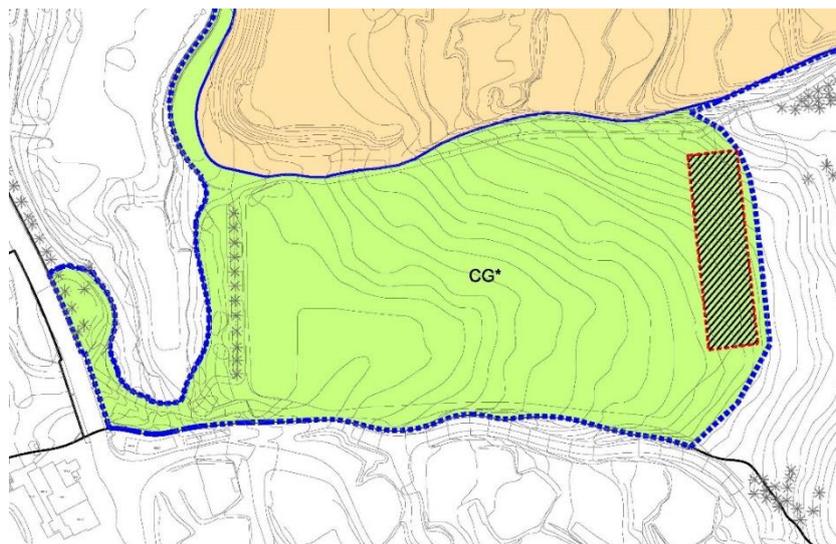


Alternativa 1

- Se amplía la sección tipo del viario establecido por el PGO vigente reajustando las alineaciones de las parcelas AB2B* y AB4*, reduciendo su superficie en muy escasa cuantía. Todo ello sin alterar la superficie edificable ni el número de plazas asignados a esta parcela.

b) Desarrollo de edificación destinada a Academia de Golf

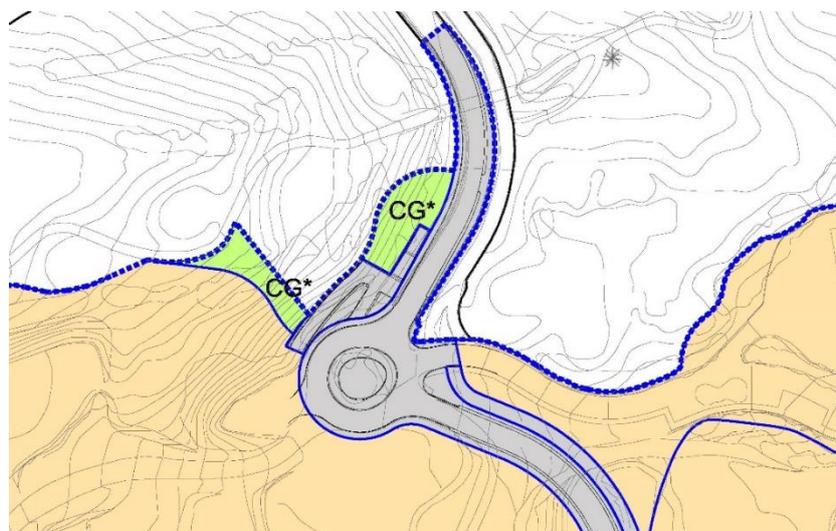
- Se delimita el área de movimiento de la edificación para la ubicación de la nueva Academia de Golf:
 - o En esta alternativa, esta área de movimiento se localiza en la zona oeste del campo de prácticas del campo de golf, en la cota aproximada +205 m. A este espacio se deberá acceder a través de la ampliación del viario actualmente existente, que es interior a la parcela de Golf.



Alternativa 1: Área de movimiento de Academia de Golf

c) Nuevo acceso de servicio, desde el actual viario, a la parcela AB2B* y espacio reservado para contenedores clasificados

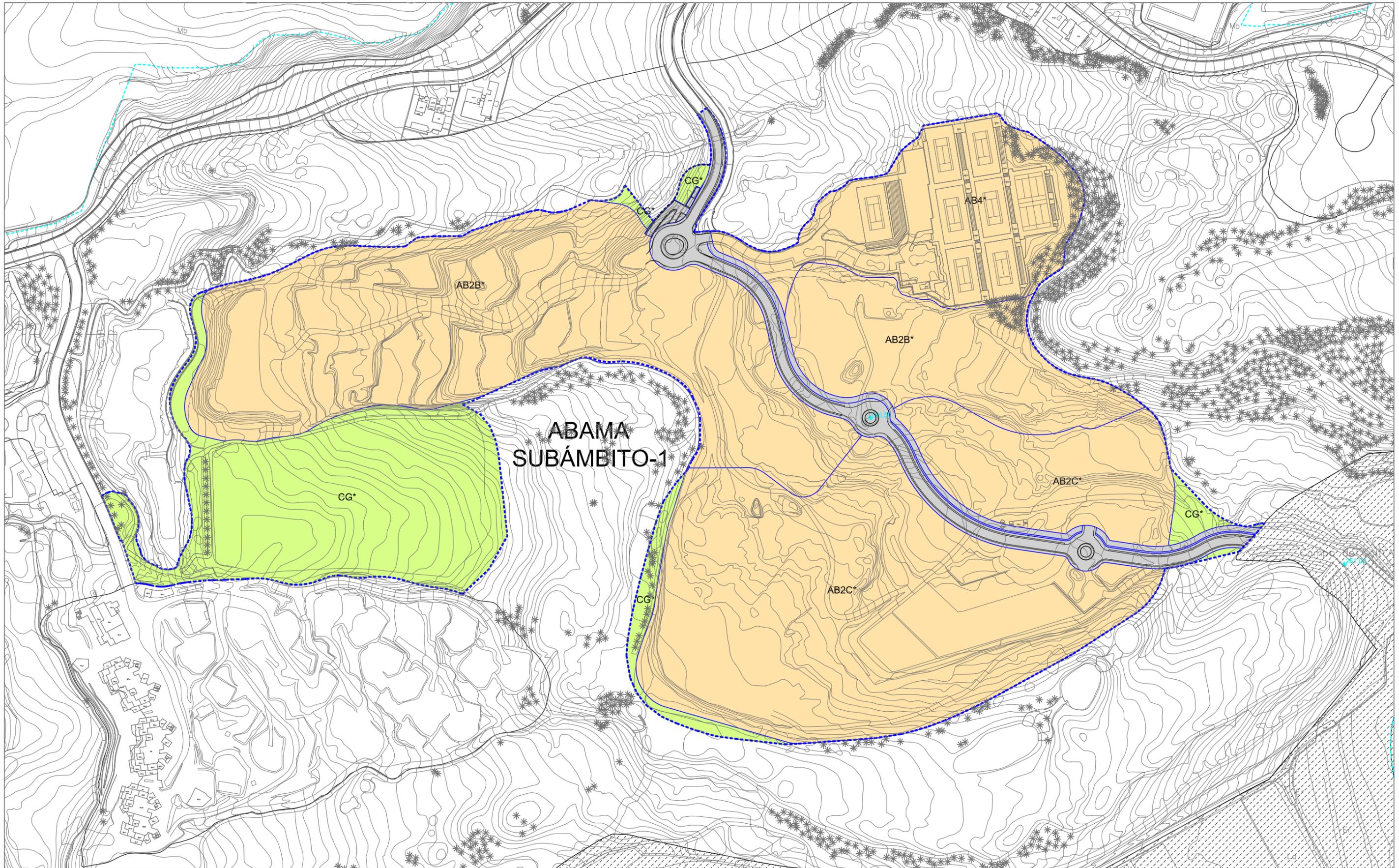
- Se modifican las alineaciones del campo de golf con frente a viario público, para crear un nuevo acceso de servicio a la parcela AB2B* e incluir un nuevo espacio reservado a contenedores clasificados según se establece en la ordenanza municipal de urbanización, de la que actualmente carece.
 - o En esta alternativa, tanto el nuevo acceso de servicio como el espacio de reserva de contenedores se realiza sobre rasante, éste último con frente al viario público, manteniéndose el resto del espacio trasero como campo de golf.



Alternativa 1: Acceso parcela AB2B* y contenedores clasificados

d) Cuestiones sobrevenidas

- Se adecúan las alineaciones al estado actual y a la nueva cartografía existente, considerando los espacios residuales del campo de golf para el desarrollo de los muros de contención que permitan la adecuada articulación entre las plataformas de golf y las de las parcelas sobre la que se desarrolla la edificación.



TIPOLOGÍAS

- | | | | |
|----------------|--|-------------------------------|--------------------------|
| ABIERTA | DOTACIONES Y EQUIPAMIENTOS | ESPACIOS LIBRES | INFRAESTRUCTURA |
| AB ABIERTA | CG* CAMPO DE GOLF
Pr EQUIPAMIENTO PRIVADO | PÚBLICO: AJ ÁREAS AJARDINADAS | VIARIA
RASANTE 000,00 |

----- ÁMBITO



MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN

SECTOR ABAMA - SUBÁMBITO - 1 **GUÍA DE ISORA**

PARCELAS: AB2B*, AB2C*, AB4* y CAMPO DE GOLF

PLANO Nº:

0.1.1

ALTERNATIVA 1
ORDENACIÓN PORMENORIZADA
ÁMBITOS Y TIPOLOGÍAS

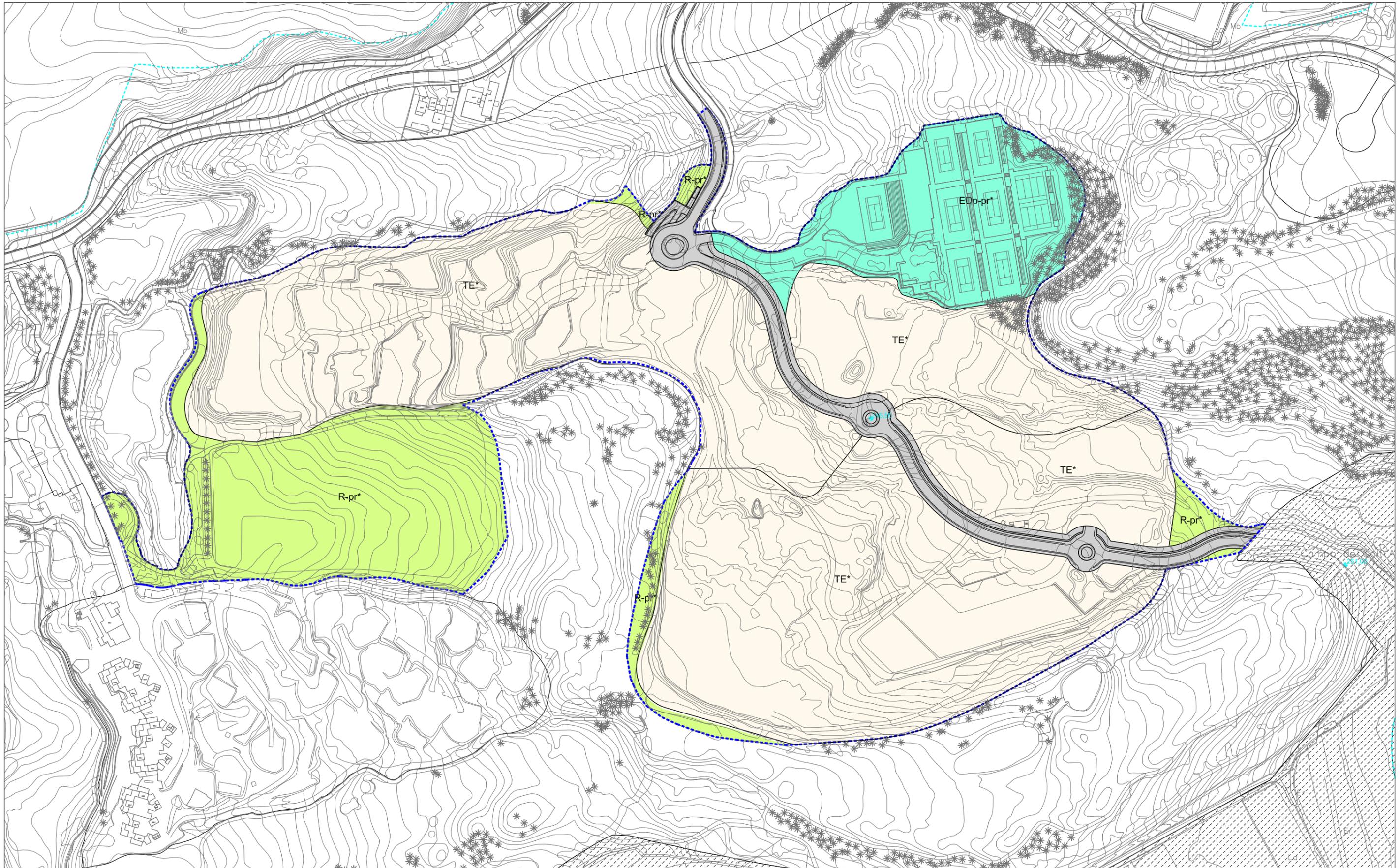
ESCALA:
A1: 1/1.125
A3: 1/2.500



ZONA:

ABAMA

FECHA:
MARZO 2022



USOS

TURÍSTICO

TE APARTAMENTO TURÍSTICO

DOTACIONES Y EQUIPAMIENTOS

EDo DEPORTIVO

R RECREATIVO

Pr EQUIPAMIENTO PRIVADO

ESPACIOS LIBRES

PÚBLICO: AJ ÁREAS AJARDINADAS

INFRAESTRUCTURA

VIARIA

000,00 RASANTE

----- ÁMBITO



ABAMA



ZONA:

MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN

SECTOR ABAMA - SUBÁMBITO - 1

GUÍA DE ISORA

PARCELAS: AB2B*, AB2C*, AB4* y CAMPO DE GOLF

PLANO Nº:

0.12

ALTERNATIVA 1
ORDENACIÓN PORMENORIZADA
USOS PORMENORIZADOS

ESCALA:

A1: 1/1.125

A3: 1/2.500

FECHA:

MARZO 2022

ABAMA



----- ÁMBITO

	MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN	
	SECTOR ABAMA - SUBÁMBITO - 1	GUÍA DE ISORA
PARCELAS: AB2B*, AB2C*, AB4* y CAMPO DE GOLF		PLANO Nº: 0.13
ALTERNATIVA 1 IMAGEN GLOBAL		ESCALA: A1: 1/1.125 A3: 1/2.500
	ZONA: ABAMA	FECHA: MARZO 2022

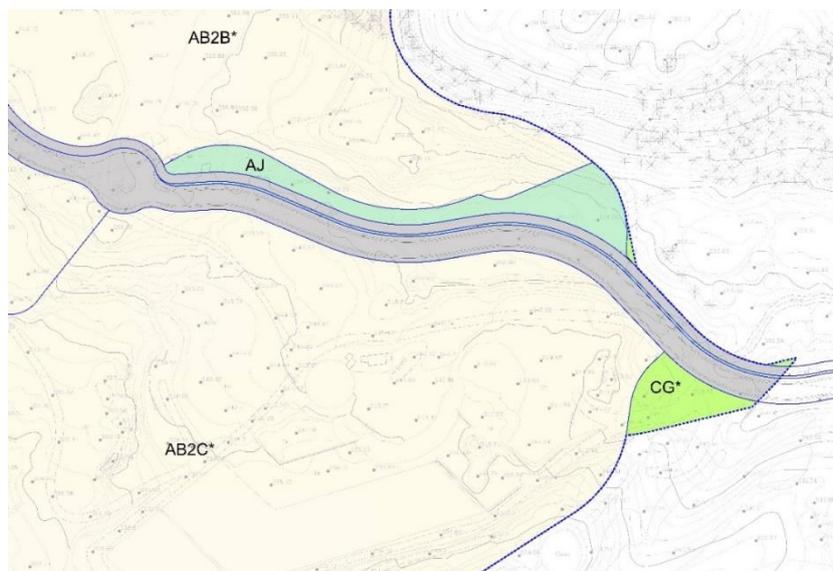
4.3. ALTERNATIVA 2

En esta alternativa 2 se establece igualmente la ordenación del subámbito 1 conforme al alcance y contenido establecido en el epígrafe 1.4 de esta Memoria, pero abordada de diferente forma.

a) Mejora de la conexión viaria y la movilidad entre el Subámbito 1 y 2

- Se desarrolla el sistema viario como prolongación y ampliación del ya establecido por el Planeamiento Vigente, del siguiente modo:
 - o El viario de conexión con el Subámbito 2 y la ampliación de la sección viaria se propone a través del lindero oeste de la parcela AB2C*, sin dividir la misma y delimitando un área ajardinada de borde, continuando su trazado sobre suelo del campo de golf.

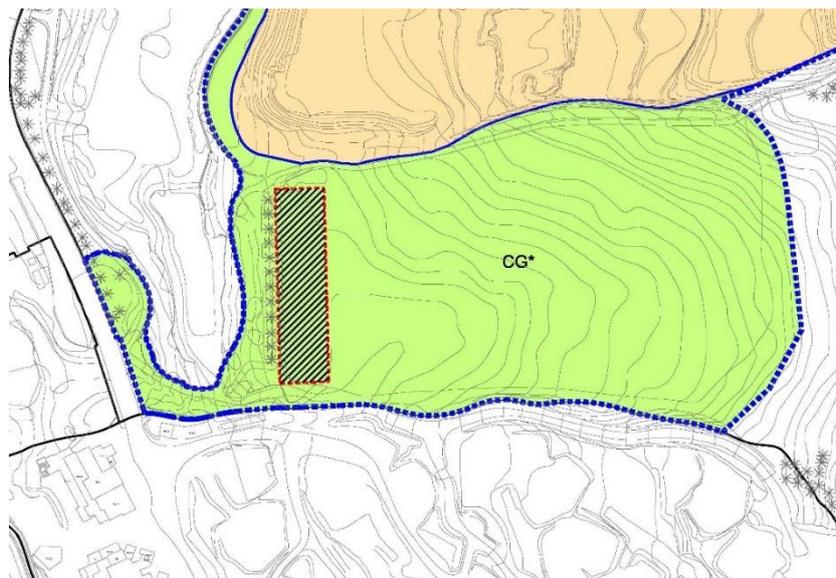
Mediante la inclusión de un área ajardinada de borde se pretende mejorar la integración del paisaje urbano y el resultado del conjunto edificado (armonizando las diferentes actuaciones edificatorias con el espacio público).



Alternativa 2

b) Desarrollo de edificación destinada a Academia de Golf

- Se delimita el área de movimiento de la edificación para la ubicación de la nueva Academia de Golf:
 - En esta alternativa, el área de movimiento se delimita en la zona este del campo de prácticas del campo de golf, coincidente con la actual zona de tiras bolas a cielo abierto, en la cota aproximada +189 m y aprovechando el acceso actualmente existente.

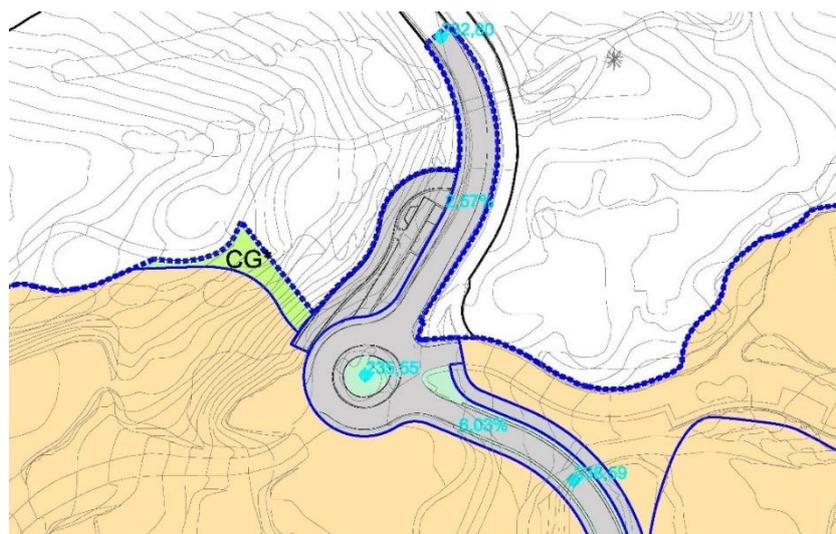


Alternativa 2: Área de movimiento de Academia de Golf

c) Nuevo acceso de servicio, desde el actual viario, a la parcela AB2B* y espacio reservado para contenedores clasificados

- Modificación de las alineaciones del campo de golf con frente a viario público para crear un nuevo acceso de servicio a la parcela AB2B* y nuevo espacio de contenedores:

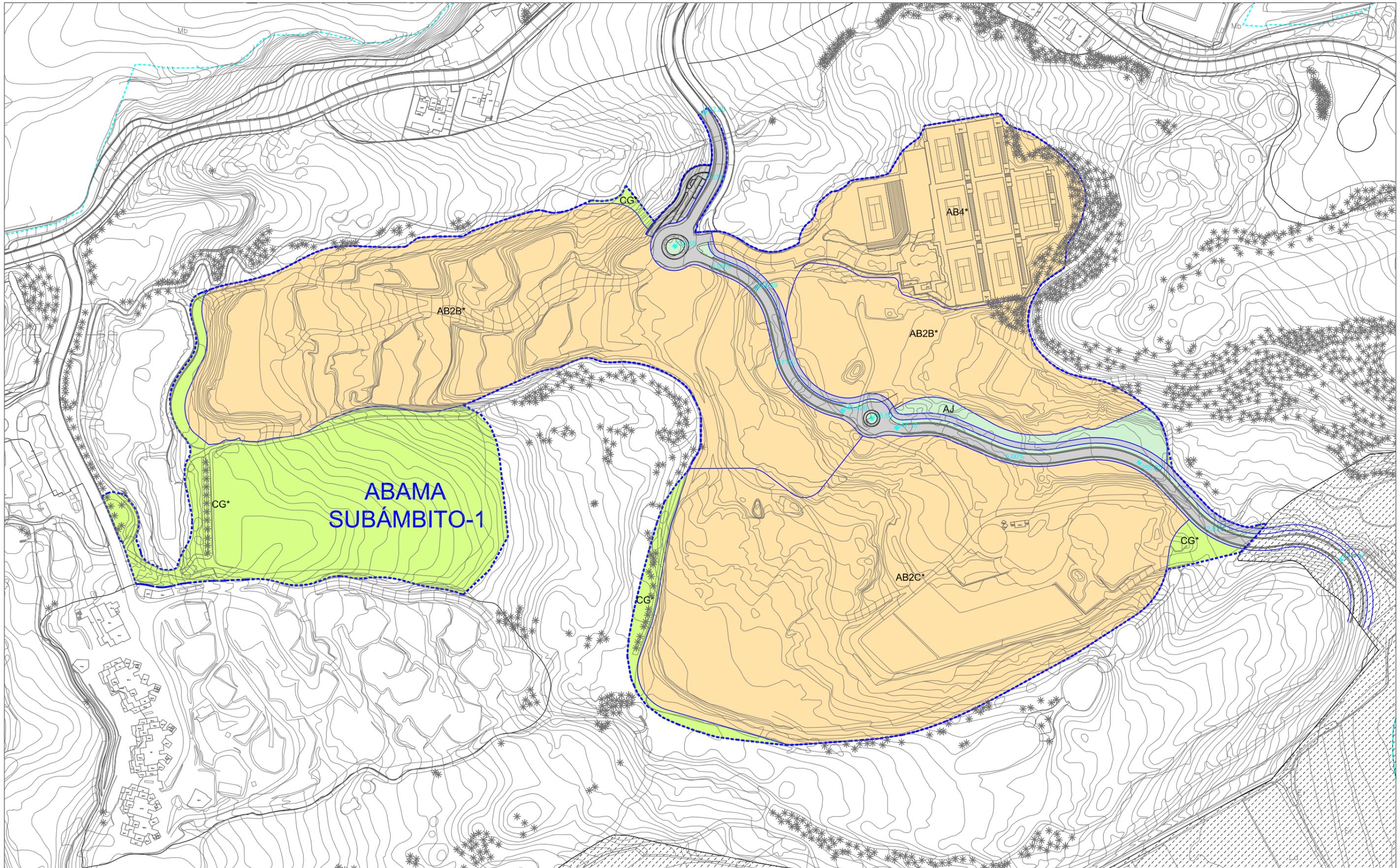
- o En esta alternativa, este objetivo de la modificación se soluciona bajo rasante, a través de túnel bajo el actual viario. El nuevo espacio reservado a contenedores clasificados queda igualmente ubicado bajo rasante, al que se accede a través de vía de servicio.



Alternativa 2: Acceso parcela AB2B* y contenedores clasificados

a) Cuestiones sobrevenidas

- Dados los condicionantes topográficos y geométricos del ámbito, y en particular los derivados del estado actual y de la actualización de la cartografía base, que condiciona la ordenación del conjunto, en lo referido a las cuestiones sobrevenidas la Alternativa 2 comparte la solución adoptada en la Alternativa 1, relativa principalmente a la adecuación de las alineaciones y conforme al alcance y contenido establecido en la presente modificación.

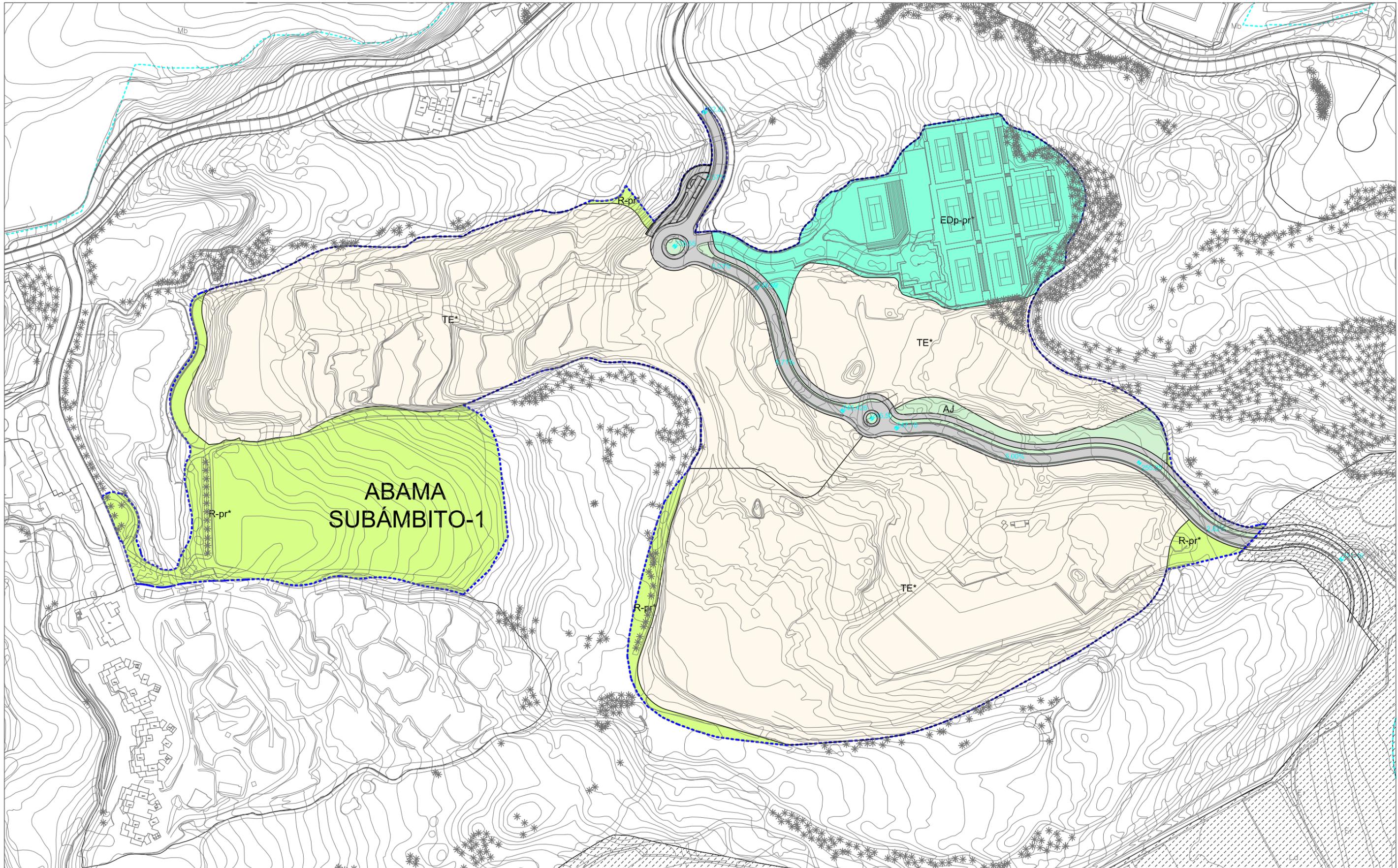


TIPOLOGÍAS

- | | | | |
|----------------|-----------------------------------|-------------------------------|------------------------|
| ABIERTA | DOTACIONES Y EQUIPAMIENTOS | ESPACIOS LIBRES | INFRAESTRUCTURA |
| AB ABIERTA | CG CAMPO DE GOLF | PÚBLICO: AJ ÁREAS AJARDINADAS | VIARIA |
| | Pr EQUIPAMIENTO PRIVADO | | 0.00% RASANTE |

----- ÁMBITO

	MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN SECTOR ABAMA - SUBÁMBITO - 1		GUÍA DE ISORA
	PARCELAS: AB2B*, AB2C*, AB4* y CAMPO DE GOLF		PLANO Nº: 0.21 ESCALA: A1: 1/1.125 A3: 1/2.500
ALTERNATIVA 2 ORDENACIÓN PORMENORIZADA ÁMBITOS Y TIPOLOGÍAS			FECHA: MARZO 2022
ZONA: ABAMA			



USOS

TURÍSTICO

TE APARTAMENTO TURÍSTICO

DOTACIONES Y EQUIPAMIENTOS

EDp DEPORTIVO

R RECREATIVO

Pr EQUIPAMIENTO PRIVADO

ESPACIOS LIBRES

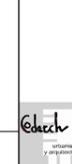
PÚBLICO: AJ ÁREAS AJARDINADAS

INFRAESTRUCTURA

VIARIA

0.00 RASANTE

----- ÁMBITO



MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN

SECTOR ABAMA - SUBÁMBITO - 1

GUÍA DE ISORA

PARCELAS: AB2B*, AB2C*, AB4* y CAMPO DE GOLF

PLANO Nº:

0.22

ALTERNATIVA 2
ORDENACIÓN PORMENORIZADA
USOS PORMENORIZADOS

ESCALA:

A1: 1/1.125

A3: 1/2.500

FECHA:

MARZO 2022

ZONA:

ABAMA



ABAMA
SUBÁMBITO-1

----- ÁMBITO

	MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN	
	SECTOR ABAMA - SUBÁMBITO - 1	GUÍA DE ISORA
PARCELAS: AB2B*, AB2C*, AB4* y CAMPO DE GOLF		PLANO Nº:
ALTERNATIVA 2 IMAGEN GLOBAL		0.23
ZONA:		ESCALA: A1: 1/1.125 A3: 1/2.500
ABAMA		FECHA: MARZO 2022

4.4. JUSTIFICACIÓN DE LA ALTERNATIVA ELEGIDA

Se adjunta el cuadro de superficies de suelo entre la Alternativa 0 (planeamiento vigente) y las nuevas alternativas de ordenación que se plantean:

MODIFICACIÓN SUBAMBITO 1 - ABAMA	ALTERNATIVA 0 (PGO VIGENTE)		ALTERNATIVA 1		ALTERNATIVA 2	
	SUPERFICIE m ² s	%	SUPERFICIE m ² s	%	SUPERFICIE m ² s	%
APARTAMENTO TURÍSTICO						
ABIERTA - AB2B*	68.810	35,04	68.219	34,73	68.382	34,82
ABIERTA - AB2C*	68.833	35,05	64.211	32,69	62.921	32,04
Subtotal turístico	137.643	70,08	132.430	67,43	131.303	66,85
EQUIPAMIENTO DEPORTIVO						
ABIERTA - AB4*	21.054	10,72	20.611	10,49	20.611	10,49
Subtotal equipamiento deportivo	21.054	10,72	20.611	10,49	20.611	10,49
RECREATIVO						
CAMPO DE GOLF - CG*	33.448	17,03	32.515	16,56	31.646	16,11
Subtotal recreativo	33.448	17,03	32.515	16,56	31.646	16,11
Total privado	192.145	97,83	185.556	94,48	183.560	93,46
ESPACIO PÚBLICO						
VIARIO PÚBLICO	4.255	2,17	10.844	5,52	10.646	5,42
ÁREAS AJARDINADAS PÚBLICAS	0	0,00	0	0,00	2.194	1,12
Total público	4.255	2,17	10.844	5,52	12.840	6,54
TOTAL	196.400	100,00	196.400	100,00	196.400	100,00

Se realiza un estudio comparativo de la alternativa 0 (planeamiento vigente) y de las alternativas 1 y 2, a los efectos de justificar la alternativa elegida a desarrollar en el documento:

- La alternativa 2 es la que tiene mayor superficie de suelo destinado a espacio público, seguida de la alternativa 1, y por último la alternativa cero.
- En ambas alternativas 1 y 2 se incorpora un nuevo viario de conexión entre el subámbito 1 y el subámbito 2 de Abama. En el caso de la alternativa 1 la superficie de viario público es de 10.844 m² y en la alternativa 2 de 10.646 m².
- En la alternativa 2, el área ajardinada establecida al norte del nuevo viario de acceso al subámbito 2 supone un aumento adicional de los espacios libres públicos de 2.194 m² de superficie. Esto supone una mejora del paisaje urbano asociado a este vial y su relación con el espacio edificado.
- En las dos alternativas 1 y 2 se aborda una ampliación de la sección del viario público, lo que supone una mejora en la movilidad, accesibilidad y seguridad del entorno urbano con respecto a la alternativa 0, aumentando a su vez la superficie total de espacio público.
- La alternativa 1 configura un nuevo viario que divide la parcela AB2C* en dos zonas, mientras

que en la alternativa 2 este viario se plantea en su borde noreste. Esto permite que en la alternativa 2 la parcela no quede fraccionada, facilitando además una mejor adaptación topográfica al desarrollarse en un espacio único y continuo.

- En ambas alternativas se plantea un nuevo acceso de servicio a la parcela AB2B* y de localización de un espacio de contenedores, aumentando la superficie de espacio público y las prestaciones de este con respecto a la Alternativa 0.
 - o En la alternativa 1 se propone la ejecución del acceso de servicio sobre rasante y cruce a nivel con el tráfico rodado, mientras que en la Alternativa 2 se ejecuta bajo rasante mediante túnel bajo el actual viario, solución más adecuada desde el punto de vista de la seguridad viaria. Además, en el caso de la Alternativa 1 se generarían muros de contención de mayor altura e impacto visual que con respecto a la Alternativa 2, dado que esta última parte de un desarrollo a menor cota y salva la topografía existente mediante una rampa.
 - o El nuevo espacio reservado a contenedores clasificados se plantea en la alternativa 1 sobre la rasante del viario público existente, mientras que la alternativa 2 plantea su soterramiento parcial y acceso por vía de servicio. Además de suponer una mejora en la seguridad vial al no interferir la operación de recogida de basuras con el tráfico, permite una mejor integración paisajística con el entorno urbano al disminuir la visión de los contenedores desde el espacio público y campo de golf.
- En las Alternativas 1 y 2 se delimita un área de movimiento de la edificación para la implantación de una Academia de Golf en la zona del campo de prácticas de la parcela de Campo de Golf.
 - o En el caso de la alternativa 1 se establece en una cota superior (+205 m), de mayor impacto paisajístico en cuanto se sitúa en mitad de una pradera con una alta visibilidad desde el entorno urbano próximo, mientras que la alternativa 2 se dispone en una cota inferior (+189 m), en un entorno vegetado que permite un mejor ocultamiento de la actuación prevista.
 - o En el caso de la alternativa 1 implica un mayor nivel de urbanización y consecuentemente de antropización del estado actual en tanto que se deben adecuar los caminos de acceso al mismo, aumentando el espacio a urbanizar dentro del campo de prácticas, mientras que la alternativa 2 se sitúa junto al acceso existente para la actual tira bolas por lo que supone un menor nivel de reurbanización de la parcela.



Imagen de Campo de Prácticas - alternativas

En el DAE se acredita la viabilidad técnica y ambiental de ambas alternativas 1 y 2, analizándose entre otros aspectos la integración paisajística de la propuesta, **justificándose la designación de la alternativa 2 como la elegida** para desarrollar la ordenación pormenorizada.

Ello se justifica con base a lo siguiente:

- Si bien en términos ambientales los efectos no son sustancialmente distintos entre las Alternativas 1 y 2, es ésta última la que tiene mayor superficie de espacio libre público (área ajardinada) y menor superficie de viario lo que favorece la integración paisajística de la actuación, armonizando las diferentes actuaciones edificatorias con el espacio público, favoreciendo la infiltración del agua de lluvia en el terreno, contribuyendo a la reducción del efecto isla de calor y sirviendo asimismo como pantalla acústica para los alojamientos turísticos que se desarrollan en su entorno..
- La Alternativa 2 tiene un diseño más adecuado del espacio público de viario en cuanto al desarrollo del acceso de servicio a la parcela AB2B* y la reserva para contenedores ya que plantea su soterramiento parcial y un paso inferior que reduce su impacto visual, en cuanto que genera muros de contención de menor altura y un desarrollo más adaptado a la topografía del entorno. Además, la solución técnica de conexión bajo rasante implica mejores condiciones de seguridad que con respecto al cruce a nivel planteado en la alternativa 1.
- Por otro lado, en lo relativo al área de movimiento de la edificación para la implantación de una Academia de Golf, se considera más adecuado la implantación en la cota inferior en cuanto que supone un menor impacto visual respecto al entorno urbano próximo y un menor espacio urbanizado al plantearse contiguo al acceso ya existente.

5. DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA

Se describe a continuación con mayor grado de detalle la ordenación pormenorizada de la propuesta establecida en desarrollo de la alternativa 2 elegida.

Con respecto a la ordenación del plan general vigente, la ordenación propuesta se describe en términos generales tal que así:

- Se conecta el Subámbito 1 con el Subámbito 2 mediante viario público a través de la parcela AB2C*, como prolongación del viario que da frente a la parcela AB2B* y con una sección de 16.00 m (tramo DA-Subámbito 2, sección tipo B). Esto implica la reducción de la superficie de la parcela AB2C*, sin alterar la superficie edificable ni el número de plazas asignados a esta parcela.
- Se modifican las alineaciones exteriores de la parcela AB2C* para establecer un área ajardinada de borde.
- Se amplía la sección tipo del viario establecido por el PGO vigente reajustando las alineaciones de la parcela AB2B* retranqueando 3.50 m la alineación este del vial (con frente a la denominada "Zona C" de la parcela según el Estudio de Detalle), reduciendo su superficie en muy escasa cuantía. Todo ello sin alterar la superficie edificable ni el número de plazas asignados a esta parcela.
- Se amplía la sección tipo del viario público previsto en el PGO vigente con frente a la parcela A4*, ampliando de los 11'00 m previstos a 14'50 m (tramo denominado D-DA, sección A), con el objetivo de aumentar el espacio peatonal en aceras y las vías de servicio existentes en el ámbito de Abama.
- Se delimita el área de movimiento de la edificación y se establecen los parámetros y las condiciones específicas aplicables para la ubicación de la nueva Academia de Golf en la zona de prácticas del campo de golf, ubicada en la cota inferior al oeste de la parcela (actual zona
- Se modifican las alineaciones del campo de golf con frente a viario público para crear un nuevo acceso de servicio, a través de túnel bajo el actual viario, a la parcela AB2B* e incluir un nuevo espacio reservado a contenedores clasificados según se establece en la ordenanza municipal de urbanización.
- Se reajustan los linderos de las parcelas AB2B* y AB2C* para adaptarse al estado actual y a la cartografía actualizada.

La documentación que conforma esta Modificación del Plan General de Ordenación recoge la que sufre alteraciones sobre el vigente Plan General.

Las modificaciones introducidas se agrupan en base al documento modificado de la ordenación pormenorizada del Plan General de Ordenación de Guía de Isora y del Estudio de Detalle de la parcela AB2B*.

A continuación, se desgrana con mayor detalle la descripción y justificación de la ordenación propuesta, describiéndose en el capítulo 5.6 aquellas modificaciones operadas entre el documento de Borrador y la presente modificación, y en el capítulo 5.7 el resumen ejecutivo y no técnico de aquellos ámbitos en que la ordenación propuesta altera la vigente.

5.1. PLANOS DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA

Se enumeran a continuación la naturaleza de las modificaciones operadas en los planos de ordenación pormenorizada con respecto al plan vigente.

ASPECTOS COMUNES A LOS PLANOS DE ÁMBITOS Y TIPOLOGÍAS Y DE USOS PORMENORIZADOS

- a) Modificación de las alineaciones exteriores de la ampliación de la sección del viario público de las parcelas AB2B*, AB4* y AB2B* (y de las rasantes y pendientes en el plano de ámbitos y tipologías).
- b) Modificación de las alineaciones de las parcelas AB2B* y AB2C* con el campo de golf.
- c) Inclusión de nuevo viario público de conexión entre Subámbito 1 y Subámbito 2 modificando las alineaciones de la parcela AB2C* y del campo de golf (y estableciendo las rasantes y pendientes en el plano de ámbitos y tipologías).
- d) Inclusión de un nuevo espacio libre público (área ajardinada) entre el nuevo viario propuesto y parcela AB2B*.

PLANO 9.1 – ÁMBITOS Y TIPOLOGÍAS

- e) Escuela de Golf - Inclusión del código de Campo de Golf (CG*), con nuevos parámetros y condiciones específicas.

PLANO 9.2 – USOS PORMENORIZADOS

- f) Escuela de Golf - Inclusión del código de parámetros y condiciones específicas al campo de golf (R-pr*).

5.2. PARÁMETROS Y CONDICIONES ESPECÍFICAS

5.2.1. Determinaciones de carácter ambiental

Se modifica el Fichero de Ámbito Urbanístico del PGO “Abama-Subámbito 1” (que se incluye en el Anexo O.1) a los efectos de integrar los condicionantes ambientales establecidos en el Informe Ambiental Estratégico de fecha 18 de junio de 2021, del siguiente modo:

FICHERO DE ÁMBITO URBANÍSTICO - ABAMA - SUBÁMBITO 1

CONDICIONANTES AMBIENTALES

D. En el ámbito de la Modificación del Plan General de Ordenación de Guía de Isora. Abama Subámbito 1. Ámbito: Parcelas AB2B; AB2C*; AB4* y Campo de Golf y parte del viario público que sirve de acceso al ámbito de la modificación se establecen los siguientes condicionantes ambientales:*

- *El promotor deberá cumplir con todas las medidas de prevención, correctoras y de mitigación establecidas en el Documento Ambiental Estratégico, así como las prescripciones recogidas en el apartado correspondiente al seguimiento ambiental del plan.*
- *Se establecen las siguientes medidas y recomendaciones con relación a la vegetación y la avifauna:*
 - o *En las labores de ajardinamiento, realizar la plantación de especies arbóreas y arbustivas principalmente con especies autóctonas y/o con otras especies que hayan configurado los paisajes agrarios tradicionales del entorno.*

- *En caso de utilizar especies alóctonas, seleccionar aquellas con pocos requerimientos hídricos.*
- *La selección de especies alóctonas deberá realizarse evitando aquellas especies acreditadas como invasoras o consideradas potencialmente invasoras en la isla de Tenerife. Igualmente, se deberá tener presente la prohibición de utilización para las especies catalogadas como especie exótica invasora según el Real Decreto 630/2013, de 2 de agosto, por el que se regula el Catálogo Español de Especies Exóticas Invasoras, o disposición legal que lo sustituya.*
- *Con la finalidad de minimizar la afección a la avifauna por deslumbramientos, en la iluminación exterior se priorizará la búsqueda del mínimo consumo, evitando en lo posible el reflejo y contaminación lumínica de los alrededores, mediante un adecuado diseño y ubicación de las luminarias exteriores.*

Se modifica el Fichero de Ámbito Urbanístico del PGO “Abama-Subámbito 1” (que se incluye en el Anexo O.1) a los efectos de integrar los plazos máximos para la gestión y ejecución del planeamiento en base al Informe Propuesta de la Comisión Autonómica de Informe Único de la Dirección General de planificación Territorial, Transición Ecológica y Aguas de la Consejería de Transición Ecológica Lucha Contra el Cambio Climático y Planificación Territorial del Gobierno Canarias, del siguiente modo:

FICHERO DE ÁMBITO URBANÍSTICO - ABAMA - SUBÁMBITO 1

PLAZOS MÁXIMOS PARA LA GESTIÓN Y EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO

E. En el ámbito de la Modificación del Plan General de Ordenación de Guía de Isora. Abama Subámbito 1. Ámbito: Parcelas AB2B; AB2C*; AB4* y Campo de Golf y parte del viario público que sirve de acceso al ámbito de la modificación se establecen los siguientes plazos máximos para la gestión y ejecución del planeamiento:*

- *Modificación del proyecto de compensación (Proyecto de Reparcelación): 3 meses, contados desde la entrada en vigor de esta Modificación del PGO.*
- *Modificación del proyecto de urbanización: 3 meses, contados desde la entrada en vigor de esta Modificación del PGO.*
- *Para la realización material y completa de la urbanización: 1 año desde el inicio de las obras, que comenzarán en el plazo de un año desde la aprobación del Proyecto de Urbanización.*

5.2.2. Determinaciones urbanísticas

Se ha elaborado una nueva Ficha de Parámetros y Condiciones Específicas (incluida en el Anexo O.1), donde para su más fácil comprensión se indica en color rojo aquellos parámetros o condiciones que se han incluido o modificado.

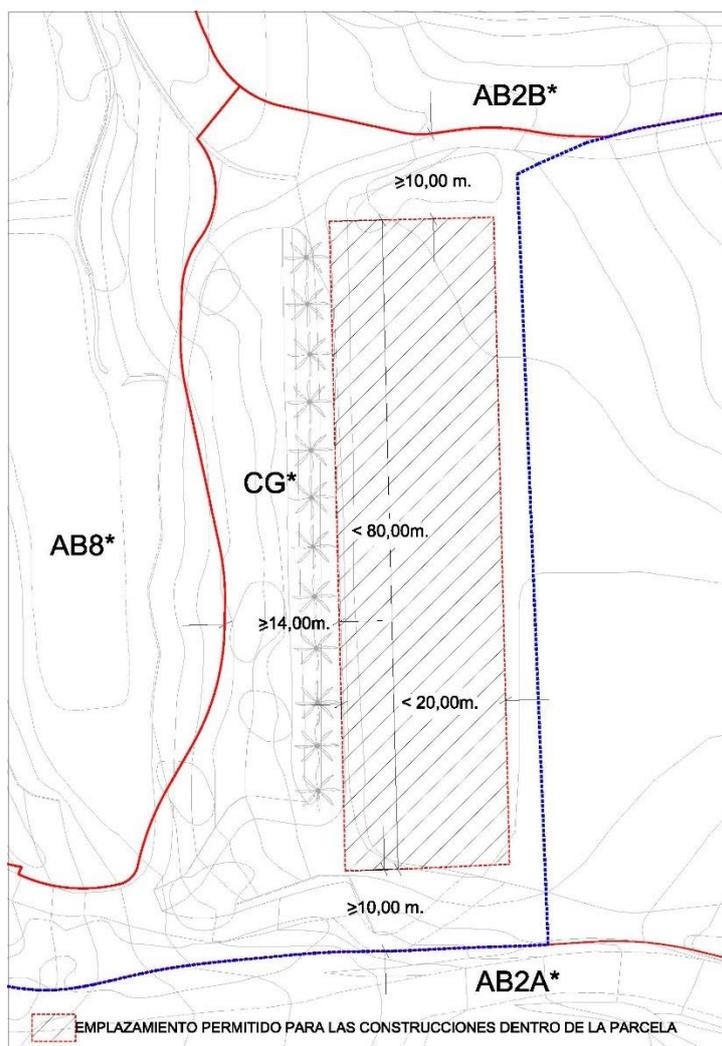
- Se reduce la superficie edificable de la parcela AB4* de 2.500 m² construidos a 2.150 m²c con el fin trasladar parte de la edificabilidad a la parcela de campo de golf destinada a Academia de Golf (350 m²c).
- En la parcela de la Academia de Golf se establece un área de movimiento para la implantación del edificio destinado a tira bolas del campo de prácticas además de sus construcciones auxiliares (pérgolas) con una superficie máxima total ocupable de 600 m²s, determinándose que, para estas últimas, en tanto que espacios abiertos y cubiertos, computará la edificabilidad al 50%.
- Se incluye el código CG* en la parcela del campo de golf, estableciendo los siguientes parámetros y condiciones específicos:

Código	Tipología	Parcela mínima Sup Fachada m ² s m	Ocupación %	Retranqueos			Superficie Edificable m ² c o m ² c/m ² s	Altura		Usos Específicos	Viv/Plazas Nº
				calle m	lindes m	edifi m		m	nºp		
CG*	Campo de Golf	Indivisible	(16)	10,00(14)	10,00 (15)		350 (17)	4,00	1	Recreativo	-

(14) Se permite ubicar en los retranqueos a viario público las edificaciones auxiliares destinadas a instalaciones (cuartos de basuras, cuartos de transformadores.) derivado de la exigencia sectorial de ser accesible desde un viario público.

(15) Se permite ubicar en los retranqueos a linderos, integrados en los muros de contención, los almacenes y cuartos de instalaciones.

(16) El área de movimiento de la edificación (emplazamiento permitido para las construcciones destinadas a Academia de Golf y sus construcciones auxiliares) se refleja a continuación:



- El ancho máximo del área de movimiento de la edificación sobre el nivel de suelo urbanizado es 20,00 m.
- La longitud máxima del área de movimiento de la edificación sobre el nivel de suelo urbanizado es 80,00 m.
- La cota del espacio urbanizado es la cota actual del campo de prácticas.
- La dimensión máxima de los cuerpos edificables cerrados sobre el nivel del suelo urbanizado destinados a Academia de Golf es de 20,00 m.
- La ocupación máxima de las edificaciones destinadas a Academia de Golf y sus construcciones auxiliares (pérgolas) es 600 m²s.
- La ocupación máxima en sótanos es 250 m²s, debiéndose garantizar el ajardinamiento de sus cubiertas.
- Si se pretendiera desarrollar más de un cuerpo edificable la distancia entre los mismo será h/2, siendo h la suma de las alturas de las edificaciones.

(17) Los espacios abiertos y cubiertos (pérgolas) computarán al 50% de su superficie.

5.3. ESTUDIO DE DETALLE DE LA PARCELA AB2B*

Parte de las determinaciones de ordenación establecidas en el Estudio de Detalle de la parcela AB2B* se ven alteradas en base a las nuevas alineaciones de parcela establecidas en la presente Modificación del Plan General, cuyo reajuste deriva en la necesidad de modificar la siguiente documentación.

- *Planos de ordenación del estudio de detalle (incluidos en el anexo O.2)*

Se modifican los planos de ordenación en tanto que la modificación altera las alineaciones de parcela y con ello la delimitación de las zonas de ordenación A, B, C y D (planos O-1 y O-2)

Derivado de esta modificación, se afecta además a los retranqueos y la representación gráfica del área de movimiento de la edificación (planos O-3, O-3.1 y O-3.2), planos en los que además se clarifica su leyenda, grafiando de manera diferenciada la separación entre zonas, los retranqueos de la edificación (cuya delimitación viene determinada por las alineaciones de la parcela y/o de la separación entre zonas) y la separación de las bandas de edificación (cuya representación gráfica tiene carácter orientativo en tanto que derivadas de los parámetros de ancho máximo de banda y separación entre bandas establecidos en los apartados c) y d) del artículo 2.2.2.1 del Estudio de Detalle para las Zonas A, B y D).

- *Capítulo “2.Ordenación” del Estudio de Detalle*

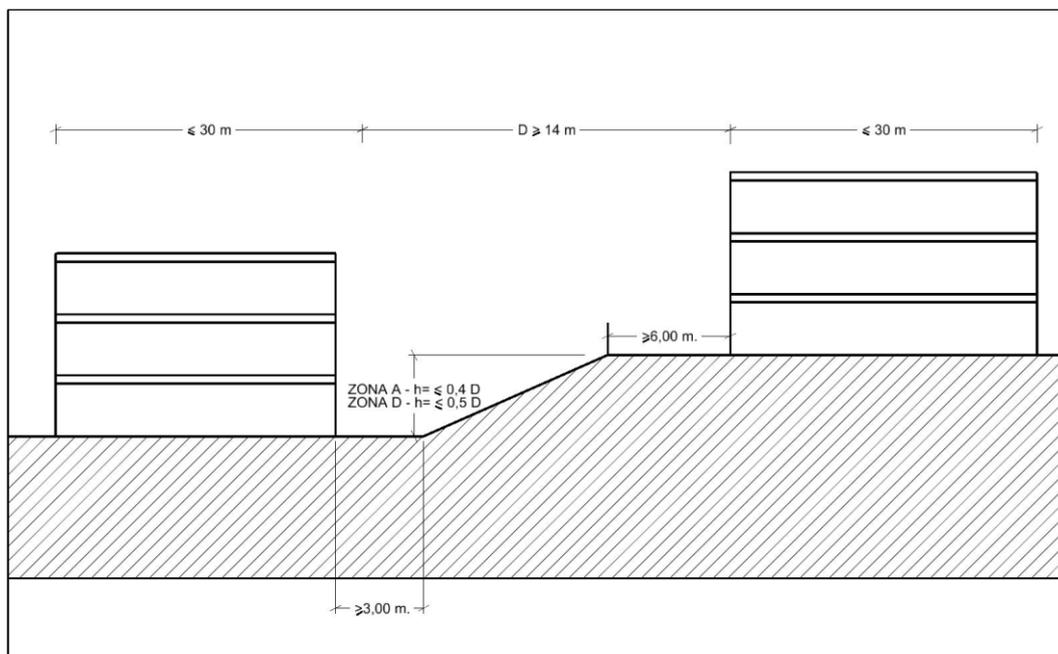
Conforme a lo anteriormente expuesto sobre las determinaciones sobre las áreas de movimiento de la edificación reguladas en el artículo 2.2.2.1, se traslada la referencia a su representación gráfica (incluidas en el apartado f) de las Zonas A, B y D y en el apartado d) de la Zona B) al encabezado del citado artículo con la siguiente redacción:

Las áreas de movimiento de la edificación dentro de las cuales puede situarse la edificación conforme a las determinaciones de este artículo se reflejan en los planos O-3, O-3.1 y O-3.2, siendo la representación gráfica de la separación entre bandas de edificación (epígrafes c y d de las Zonas A, C y D) de carácter orientativo.

Por otro lado, se modifican las determinaciones respecto a la sección transversal establecidas para la Zona D en el artículo 2.2.2.5, apartado a (cuya diferencia de cota entre niveles pasa de 0,4 D a 0,5 D igualándose este parámetro de la Zona D con el establecido para la Zona C), quedando su redacción de la siguiente forma:

a) La diferencia de cota entre los niveles de planta baja de dos cuerpos edificatorios será inferior a 0,4 D en la Zona A y 0,5 D en la Zona D, siendo D la distancia entre los mismos.

Estas modificaciones se señalan en rojo en la documentación relativa a la parte normativa que tras la aprobación definitiva de la Modificación procederá publicar a fin de su entrada en vigor.



Esquema de sección transversal de Estudio de Detalle modificado (Zonas A y D)

El resto de las determinaciones establecidas por el Estudio de Detalle no se ven alteradas:

- Distancias mínimas de retranqueo a viario público y a linderos.
- Ancho máximo de las áreas de movimiento.
- Separación mínima entre las áreas de movimiento.
- Diferencias de cota de espacios urbanizados.
- Parámetros de ocupación de la edificación.
- Alturas máximas de la edificación.
- Dimensiones máximas de los cuerpos edificables sobre el nivel del suelo urbanizado.
- Forma de abancalamiento.

5.4. SERVICIOS E INFRAESTRUCTURAS

Para el diseño de las diferentes redes de infraestructuras se ha seguido la normativa vigente, y será durante la redacción del correspondiente Proyecto de Urbanización cuando se desarrollarán y calcularán cada una de las redes.

Con carácter general, los servicios e infraestructuras del nuevo tramo viario DA-Subámbito 2 se asemejan a los del viario D-DA (en el que en la presente modificación se habilita la ampliación de su sección para la inclusión de sendero), por lo que la descripción de este capítulo comparte aquellos elementos del estado actual ya descritos en el capítulo 2.4 de esta memoria.

5.4.1. Infraestructuras de abastecimiento

ESQUEMA DE REDES DE ABASTECIMIENTO DE AGUA POTABLE Y CONTRAINCENDIO (PLANOS O-6.1/O-6.3)

En cuanto a las redes de abastecimiento, contra incendio y riego se mantiene el planteamiento del Proyecto de Urbanización vigente, es decir, conservando el esquema funcional en todos sus elementos (pozos de captación, desaladora, depósitos de almacenamiento y distribución, bombeos y distribución

a zonas turísticas) y manteniendo el abastecimiento a las parcelas residenciales a través de red independiente gestionada por la empresa suministradora del Servicio Municipal de abastecimiento de agua potable del Municipio de Guía de Isora, si bien en el caso de la presente Modificación del PGO no se incluyen parcelas de usos residencial.

En el caso de las parcelas turísticas alojativas (AB2B* y AB2C*) y Club de Tenis (AB4*) incluidas en el ámbito de la presente modificación, el abastecimiento de agua potable se realiza desde el depósito n.º 5 de 2.500 m³ situado en la cota +290, el cual dispone de todas las infraestructuras necesarias (filtros, cloración, etc.) y capacidad suficiente para abastecer las parcelas de uso turístico y recreativo tal como se describe en el apartado 2.4.1.

La presente Modificación no comporta desarrollos no previstos con anterioridad, toda vez que se mantiene la capacidad alojativa de las parcelas turísticas y las edificaciones a ubicar en el campo de golf (uso recreativo) ya habían sido previstas (limitándose este documento a regular sus parámetros de implantación, y todo ello considerando la escasa dimensión de estas instalaciones), por lo que la demanda de abastecimiento no altera las previsiones de demanda de recurso hídrico de los instrumentos de planeamiento o de ejecución ya tramitados sin perjuicio de que será el correspondiente proyecto de urbanización modificado quien termine de definir las obras de adecuación correspondientes (que se incluyen con carácter de esquema en los planos de infraestructuras de la presente modificación).

En el Proyecto de Urbanización vigente se había previsto la instalación de redes de abastecimiento y acometida a las parcelas AB2B*, AB2C* y Club de Tenis. En la presente Modificación se contempla la continuidad esta red hasta su conexión con el Subámbito 2 desde los depósitos de abastecimiento existentes y a través de las redes desarrolladas a lo largo del Subámbito 1 y su prolongación por el nuevo viario contemplado. Todo ello considerando que será en los instrumentos de ordenación y ejecución del Subámbito 2 (suelo que a fecha de redacción de este documento carece de ordenación pormenorizada) donde se defina en detalle las redes propias de dicho Subámbito.

La conexión con las redes existentes para su ampliación hasta el subámbito 2 se produce en la rotonda DA (límite entre las parcelas AB2B* y AB2C*), continuando bajo esta misma calle hasta el límite del ámbito de la presente modificación. La red principal irá por el sendero peatonal.

A lo largo de las aceras se proyectan las redes terciarias, cuya conexión a la red general se hará colocando en las aceras válvulas de compuerta de cierre para poder, en caso necesario, desconectar la red terciaria de la red general.

Las bocas de incendio irán acopladas a la red general y se situarán en las aceras en las intersecciones de calles. La distancia entre dos bocas consecutivas siempre será inferior a doscientos (200) metros.

ESQUEMA DE RED DE RIEGO (PLANO O-6.2)

Según se refleja en el esquema integral de abastecimiento, el Subámbito 1 de Abama cuenta, actualmente, con tres depósitos para el riego de los Espacios Libres Públicos, denominados depósitos 2, 4 y 6, con capacidad de 1.000 m³ cada uno. Estos depósitos se localizan en las cotas +210, +290 y +372, respectivamente.

En el ámbito de la modificación se contemplan las correspondientes redes de riego de los espacios libres públicos. Y respecto al Campo de Golf ya se han ejecutado la totalidad de las redes de riego, actualmente en funcionamiento.

Se establece una red principal de riego independiente de la red de abastecimiento, con el objeto de poder utilizar en un futuro agua depurada para el riego.

Como red auxiliar de riego y para las operaciones de limpieza de calles, en las aceras y acopladas a la red terciaria se colocarán las bocas de riego.

5.4.2. Infraestructuras de saneamiento

Para la evacuación de aguas pluviales y residuales se mantiene el esquema de red separativa (conforme a las determinaciones del Consejo Insular de Aguas de Tenerife).

RED DE SANEAMIENTO (PLANO O-7.1)

En el caso de las parcelas existentes dentro del ámbito de la presente modificación el saneamiento cuenta con parte de las redes ya ejecutadas:

- La parcela AB4* (club de Tenis) se conecta a red existente en vía de acceso.
- La parcela AB2B* se conecta a red existente en lindero oeste.
- La parcela AB2C* se puede conectar a la red existente en el lindero oeste hasta su conexión con la red general, si bien se añade una prolongación de la red bajo el nuevo tramo viario DA-Subámbito 2 que también permite que esta parcela pueda en su caso conectarse al sistema por su lindero superior.

ESQUEMA DE RED DE PLUVIALES (PLANO O-7.2)

Se trata como se ha dicho previamente de una red separativa, con imbornales y tragaderas que interceptan el caudal de escorrentía sobre viales, canalizándolo por gravedad hasta puntos bajos de conexión. El punto más alto del sistema viario se localiza en el tramo DA-Subámbito 2, por lo que la mayor parte de las pluviales del ámbito descargan hacia el noroeste y viario principal de Abama, mientras que una porción inferior se dirige hacia el Subámbito 2.

Los colectores de la red serán tuberías de PVC de diferentes diámetros en tanto que para la conexión de imbornal o de tragadero a pozo, así como para pequeños tramos de red secundaria (bajo aceras).

La red contempla acometidas a cada una de las parcelas para recibir los caudales de escorrentía de cubiertas, terrazas y patios.

En el dimensionamiento de las redes no solo se habrá de tener en cuenta la escorrentía generada en los viarios y parcelas, sino el drenaje de la escorrentía superficial del territorio, facilitando el desagüe de las aguas pluviales del campo de golf, que discurre por la urbanización hasta desaguar en el barranco Chabugo (lindero norte) y barranco Chasogo (lindero sur).

En el caso de la parcela AB2B* las redes de pluviales se conectan a pozo existente en lindero oeste de la misma. La parcela AB2C* se conecta la red de pluviales a red existente en lindero sur que a su vez conecta con canal existente que discurre por campo de golf en dirección este a oeste. La parcela AB4* (Club de Tenis) se conecta a red existente en vial de acceso.

5.4.3. Infraestructuras eléctricas

ESQUEMA DE RED DE ELECTRICIDAD (PLANO O-8.1)

Se contemplan las correspondientes redes eléctricas, media y baja tensión y alumbrado público. En el caso de las parcelas AB2B*, AB2C* y parcela AB4* (Club de Tenis) las redes de baja tensión se conectan a la red general a través del Nodo 13 en ejecución.

Se prevé la prolongación de la red mediante conexión a la existente en el Centro de Transformación (Nodo 13) existente al sur de la parcela AB4* con frente a viario principal, aunque esta ubicación definitiva dependerá de las condiciones en que se adjudique el punto de enganche a la red por la compañía suministradora en el momento de redacción del Proyecto de Urbanización. De este centro de transformación parte la red de distribución de baja tensión a lo largo de las aceras para la alimentación de cada una de las parcelas, así como la red de alumbrado público. El esquema de trazado se ha planteado lo más rectilíneo posible y disponiendo arquetas con tapa para registro y enhebrado

en función de los cruces de calles o derivaciones a parcelas, a una distancia nunca superior a 40 metros.

La red de alumbrado público depende directamente de la red de energía eléctrica anteriormente mencionada. Se sitúa a lo largo de las bandas peatonales y viario rodado, situando en cualquier intersección o desvío una arqueta de alumbrado. Consta de circuitos independientes para la vía rodada y para los caminos peatonales.

El esquema de luminarias propuesto es de báculos de aproximadamente siete (7) metros de alto y separación de 24 metros para las vías rodadas y las luminarias situadas en los caminos peatonales serían de tres (3) metros de alto aproximadamente y separación de 12 metros. Será el correspondiente Proyecto de Iluminación quien defina las alturas y distancias de los diferentes elementos. Ambas luminarias estarán homologadas por el Instituto Astrofísico de Canarias.

5.4.4. Infraestructuras de telecomunicaciones

ESQUEMA DE RED DE TELECOMUNICACIONES (PLANO O-8.2)

Se contemplan las correspondientes redes de telecomunicaciones. En el caso de las parcelas AB2B*, AB2C* y parcela AB4* (Club de Tenis) las redes de telecomunicaciones se conectarán a la red general a través del tramo viario D-DA. No obstante, la prolongación de esta red en el tramo viario DA-Subámbito 2 permite que la parcela AB2C* pueda conectarse, en su caso, a través de este segundo tramo.

Toda la infraestructura proyectada se enlazarán con la existente en la urbanización, para unirla con la canalización general de fases anteriores y por lo tanto con los accesos actuales de operadores, y el resto de las dependencias y/o nodos de la urbanización.

Las arquetas para entronque entre la red actual de la urbanización y la propia de distribución de esta fase se instalará descubriendo los tubos de la canalización actual y las posteriores instrucciones en el correspondiente proyecto y obra por parte de la dirección facultativa.

La canalización de la red se dispondrá bajo las aceras o vías peatonales.

5.5. CUMPLIMIENTO DE LA LEGISLACIÓN DE CARÁCTER SECTORIAL

La LSENPC conforma el marco jurídico urbanístico al que debe atender, en primer lugar, la redacción de la presente modificación del planeamiento general municipal, junto con la legislación estatal conforme al *“Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana”*⁴ (en adelante, RDL 7/15) , en lo que sea de aplicación plena.

En la conformación de dicho marco también se ha de considerar el desarrollo reglamentario de la LSENPC, como el ya citado RPC y en lo que sea de aplicación el Reglamento de Gestión y Ejecución del Planeamiento de Canarias⁵ (en adelante RGEPC).

Además, evidentemente, también participan de ese marco legal de aplicación las regulaciones sectoriales de carácter estatal y autonómico que resulten de aplicación para cada aspecto o materia de la ordenación que forman parte del contenido del planeamiento objeto de modificación.

⁴ BOE n.º 261 de 31.10.15

⁵ Decreto 183/2018, de 26 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de Gestión y Ejecución del Planeamiento de Canarias (BOC n.º 5 de 9.1.19).

5.5.1. Legislación turística

En el caso de la presente modificación cobra especial relevancia la legislación turística en cuanto que el Plan General de Ordenación clasifica y categoriza el ámbito de la modificación como suelo urbanizable sectorizado ordenado turístico.

Los parámetros de ordenación de las parcelas de uso turístico AB2B* y AB2C* cumplen con la legislación turística en cuanto a los estándares de aplicación establecida, en particular en lo relativo al estándar de densidad máxima admisible por plaza alojativa, que para los establecimientos de nueva implantación no podrá ser inferior a 60 m²/plaza alojativa según el Artículo 12 de la *Ley 2/2013, de 29 de mayo, de renovación y modernización turística de Canarias*⁶ (en adelante L2/13).

En el caso de la modificación que nos ocupa respecto a la legislación turística de aplicación se enuncian:

- El uso específico establecido por el planeamiento vigente en las parcelas de uso turístico NO se modifica.
- El número de plazas alojativas establecidas en las parcelas de uso turístico por el planeamiento vigente NO se modifica.
- La superficie de las parcelas turísticas es alterada, si bien se justifica el cumplimiento holgado del estándar de densidad establecido en el artículo 12 de la L 2/13 conforme a cuadro a continuación.

PARCELA	SUPERFICIE PARCELA (m ² s)	PLAZAS ALOJATIVAS	ESTÁNDAR	> 60 m ² / plaza
		(ud.)	(Sup. parcela / plaza)	
AB2B*	68.382	832	82,19	CUMPLE
AB2C*	62.921	832	75,63	CUMPLE

5.5.2. Condiciones básicas de accesibilidad

Se considera que el momento idóneo para verificar el adecuado cumplimiento de la legislación de aplicación en materia de accesibilidad debe ser la tramitación del Proyecto de Urbanización, por lo que las determinaciones establecidas en los planos relativos a la sección tipo, planta y rasantes y sección longitudinal tienen carácter indicativo.

No obstante, es posible analizar las condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados en lo relativo a los siguientes aspectos:

Ancho de los itinerarios peatonales

Las secciones tipo A (tramo D-DA, de 14.50 m de ancho total) y B (tramo DA-Subámbito 2, de 16.00 m de ancho total) sólo se diferencian en el ancho de su banda ajardinada, siendo el resto de los elementos (acera, calzada, sendero...) de idéntica sección. En ambas el ancho de la acera se ha establecido en 2.50 metros de ancho, por lo que las condiciones del ancho de los itinerarios peatonales de la ordenación propuesta son plenamente compatibles tanto en lo dispuesto en la legislación estatal como en la legislación autonómica, toda vez que:

- El ancho de la banda peatonal será igual o superior a 1,80 metros
- La franja en la que están situados los elementos verticales de iluminación y señalización y, en su caso, mobiliario urbano, jardinería y arbolado, es superior a 0,50 m.

⁶ Publicado en BOIC núm. 103 de 31 de mayo de 2013 y BOE núm. 145 de 18 de junio de 2013. Vigencia desde 01 de junio de 2013. Revisión vigente desde 12 de septiembre de 2020

Pendiente longitudinal máxima del itinerario peatonal accesible

Del viario propuesto, cabe significar que en el ámbito donde se ubica la presente modificación ha sido desarrollada parcialmente la urbanización a la ordenación pormenorizada establecida en el plan general vigente y conforme al instrumento de ejecución igualmente vigente.

Con tal motivo, las pendientes longitudinales de los tramos viarios ya previstos en el proyecto de urbanización vigente vienen condicionados por el estado actual. No obstante, estos tramos son aptos como itinerario peatonal accesible, toda vez que el primer tramo C-D tiene una pendiente longitudinal del 2,57% y el segundo tramo D-DA (que en la presente modificación amplía su sección) tiene pendientes longitudinales del 6,03% y del 5,71%.

Por otra parte, el tramo DA-Subámbito 2 (de nueva creación en la presente modificación para la conexión con el Subámbito 2 con el resto del complejo) plantea unas pendientes longitudinales en cualquier caso inferiores al 6,00% de pendiente.

Por tanto, el sistema viario incluido en la presente modificación cumple las condiciones exigibles a un itinerario peatonal accesible en lo relativo a su pendiente longitudinal (sin perjuicio de que durante la redacción del Proyecto de Urbanización estas pendientes puedan ajustarse).

5.5.3. Zonificación acústica

Tal como se establece en el artículo 5.1 del Real Decreto 1367/2007, de 19 de octubre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido (en adelante, RD 1367/2007):

“A los efectos del desarrollo del artículo 7.2 de la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, en la planificación territorial y en los instrumentos de planeamiento urbanístico, tanto a nivel general como de desarrollo, se incluirá la zonificación acústica del territorio en áreas acústicas de acuerdo con las previstas en la citada ley”.

El término municipal de Guía de Isora carece de zonificación acústica y será por tanto de aplicación el artículo 5.5 del RD 1367/2007 que establece lo siguiente:

5. “Hasta tanto se establezca la zonificación acústica de un término municipal, las áreas acústicas vendrán delimitadas por el uso característico de la zona”.

El vigente Plan General del término municipal de Guía de Isora establece para el ámbito de la modificación dentro del sector de suelo urbanizable de Abama - Subámbito 1, en el plano O-2 de “Estructura General y Usos Globales del Suelo”, uso característico Turístico para las parcelas AB2B*, AB2C* y AB4* (Club de Tenis) y el de equipamiento recreativo para la parcela campo de golf, tal como se enuncia en el apartado 2.1.2.

Con base a lo establecido en el Anexo V sobre Criterios para determinar la inclusión de un sector del territorio en un tipo de área acústica del RD 1367/2007 se identifican las siguientes áreas acústicas:

- Área Acústica del tipo C coincidente con el uso recreativo (campo de golf) delimitado: *“Sectores del territorio con predominio de uso recreativo y de espectáculos: Se incluirán los espacios destinados a recintos feriales con atracciones temporales o permanentes, parques temáticos o de atracciones así como los lugares de reunión al aire libre, salas de concierto en auditorios abiertos, espectáculos y exhibiciones de todo tipo con especial mención de las actividades deportivas de competición con asistencia de público, etc.”*
- Área Acústica de tipo D coincidente con el uso turístico delimitado: *“Actividades terciarias no incluidas en el epígrafe c): Se incluirán los espacios destinados preferentemente a actividades comerciales y de oficinas, tanto públicas como privadas, espacios destinados a la hostelería, alojamiento, restauración y otros, parques tecnológicos con exclusión de las actividades masivamente productivas, incluyendo las áreas de estacionamiento de automóviles que les son propias etc.”*

5.6. RESUMEN DE LAS MODIFICACIONES OPERADAS EN LA ORDENACIÓN

5.6.1. Modificaciones operadas entre la fase de borrador y la de aprobación inicial (Julio 2021)

A modo de resumen de la ordenación propuesta en la presente Modificación menor, con respecto a la alternativa 2 elegida en el documento de Borrador y el documento de aprobación inicial se realizaron las siguientes modificaciones – todas ellas de escasa entidad -, ya sean derivadas de aspectos ambientales establecidos en el Informe Ambiental Estratégico o de otros aspectos sectoriales derivados del trámite de consulta (según se desarrolla más detalladamente en el Anexo T.1 de esta Modificación), así como otras subsanaciones operadas en el documento advertidas por el equipo redactor y/o por la Oficina Técnica Municipal.

Todo ello además de la inclusión de la documentación pertinente para esta fase de tramitación (esquemas de redes y servicios, Programa de Actuación Urbanística, Estudio Económico y Financiero e ISE, etc.).

5.6.1.1. Derivadas del Informe Ambiental Estratégico

Tal y como se detalla en el Anexo T.1 y en el precedente epígrafe 5.2 de la memoria, en el fichero del Ámbito Urbanístico “*Abama – Subámbito 1*” se incluyeron los condicionantes ambientales derivados del trámite de consulta y establecidos por el Informe Ambiental Estratégico.

5.6.1.2. Derivadas del Trámite de consulta

Con base al informe realizado por el servicio de la Dirección General de Planificación Territorial, Transición Ecológica y Aguas del Gobierno de Canarias, en lo relativo a las pérgolas del tira bolas y en cuanto a la “*procedencia de que la Modificación Menor del PGO que se está tramitando contenga la regulación de este tipo de instalaciones*”, se aumentó la edificabilidad en 150 m²c de la parcela CG* (que pasa de los 200 m²c del Borrador a 350 m²c en el documento de Aprobación Inicial), que se detrajo de la parcela AB4*, por lo que la edificabilidad total del ámbito de la modificación no variaba entre los documentos de Borrador y el de aprobación inicial.

5.6.1.3. Otras modificaciones o subsanaciones operadas

Se realizaron ajustes de escasa entidad en las alineaciones del sistema viario (acuerdos, etc.), resultando en un muy leve aumento de la superficie destinada a viario público (+18 m², +0,01% de la superficie de la modificación) en detrimento de la superficie de campo de golf.

Con base a levantamiento topográfico actualizado de la realidad existente se realizó un reajuste más preciso de muy escasa entidad en el límite entre el campo de golf ejecutado (trazado del carril buggy, instalaciones soterradas de riego, etc.) y las parcelas privadas AB2B* y AB2C*, sin que ello afecte a las superficies de estas parcelas.

Se ha clarificado la leyenda de los planos O-3, O-3.1 y O-3.2 del Estudio de Detalle relativos al área de movimiento de la edificación, diferenciando entre la representación gráfica de la separación de zonas, retranqueos y bandas de edificación. Además, se aporta en Anexo O.2 la parte de texto del Estudio de Detalle que se modifica (capítulos 1.5 y 2.2).

Se corrigieron una serie de errores materiales advertidos en el documento de Borrador:

- Según los planos de ordenación – tanto en el documento de Borrador como en el de Aprobación Inicial-, el ancho total de la ampliación del viario público es de 14.50 m para su primer tramo D-DA y de 16.00 m para el segundo tramo DA-Subámbito 2 (y no de 15.50 m como se indicaba en el epígrafe 1.4 de la Memoria del Documento de Borrador).
- En la tabla de justificación de cumplimiento del estándar de densidad alojativa, la superficie de la parcela AB2B* derivada de la modificación es de 68.382 m² (y no de 68.832 m²).

5.6.2. Modificaciones operadas entre la fase de aprobación inicial (Julio 2021) y el presente documento

A modo de resumen de la ordenación propuesta en la presente Modificación menor, con respecto al documento de aprobación inicial de julio de 2021 se han realizado las siguientes modificaciones derivadas del Informe del Servicio Jurídico Administrativo de Planeamiento Urbanístico Occidental, remitido por el secretario de la Comisión Autónoma de Informe Único de la Consejería de Transición Ecológica, Lucha Contra el Cambio Climático y Planificación Territorial:

Lo que se desarrolla más detalladamente en el Anexo T.1 de esta Modificación.

5.6.2.1. Derivadas del Informe del Servicio Jurídico Administrativo de Planeamiento Urbanístico Occidental

Con base al informe realizado por el Servicio Jurídico Administrativo de Planeamiento Urbanístico Occidental de la Consejería de Transición Ecológica, Lucha Contra el Cambio Climático y Planificación Territorial, del Gobierno de Canarias, en lo relativo a:

A) De carácter documental:

- A.1.- Programa de Actuación: Se añade en el Fichero de Ámbitos Urbanísticos los plazos máximos para la gestión y ejecución del planeamiento (anexo O.1)
- A.2.- Estudio Económico Financiero: Se incorpora el análisis de las indemnizaciones a las que se refieren el artículo 44.h de la L4/2017 (anexo O.4)
- A.3.- Estudio Económico Financiero: Se incorpora en lo referido al coste de urbanización, el marco normativo en el que el correspondiente instrumento de gestión debe incorporar la asunción de compromisos (anexo O.4)
- A.4.- Análisis de Integración Paisajística: Se incluye un nuevo capítulo en la Memoria, apartado 2.6.) donde se realiza el análisis de integración paisajística.
- A.5.- Zonificación Acústica: Se incluye un nuevo capítulo en la Memoria (apartado 5.5.3.) donde incorpora la justificación al cumplimiento de la legislación sectorial sobre la Zonificación Acústica.

B) Respecto a la ordenación propuesta y su evaluación ambiental estratégica:

- a. Se incluye expresamente que el planeamiento vigente es la alternativa cero, eliminándose las denominadas “invariantes” de ordenación y estableciendo adicionalmente alternativas para la ubicación de la Academia de golf y para el nuevo acceso de servicio a la parcela AB2B* y zona de contenedores clasificados.
- b. Respecto al ámbito:
 - Se excluye el suelo establecido para el desarrollo de un uso recreativo (Club Infantil) y las determinaciones encaminadas a configurar una nueva parcela destinada a equipamiento recreativo de esparcimiento en espacio adaptado.
 - Se incluye la totalidad del campo de prácticas a fin de proceder a plantear otra alternativa para la implantación de la instalación de Academia de golf.

5.7. RESUMEN EJECUTIVO Y NO TÉCNICO DE LOS ÁMBITOS EN QUE LA ORDENACIÓN PREVISTA ALTERA LA VIGENTE

Según se establece en el Artículo 25, apartado a, sobre la *publicidad y eficacia en la gestión pública urbanística* del RDL 7/15, en los procedimientos de aprobación o de alteración de instrumentos de ordenación urbanística, la documentación expuesta al público deberá incluir un resumen ejecutivo expresivo de las alteraciones producidas en el ámbito de la modificación respecto a la ordenación vigente.

En el plano comparativo (O-4. Alteraciones) se grafía en color aquellos ámbitos donde la ordenación proyectada ha alterado la vigente y el alcance de dicha alteración, manteniéndose en color blanco aquellos ámbitos de la modificación donde la ordenación no se modifica, y todo ello conforme al alcance y contenido de la presente modificación establecido en el epígrafe 1.4.

A continuación, se analizan las alteraciones de la ordenación para cada parcela afectada por la presente modificación:

CAMPO DE GOLF

1. Establecimiento de parámetros y condiciones específicas en la parcela de Campo de Golf para la inclusión de academia de golf en el actual campo de prácticas.
2. Modificación de la alineación exterior del campo de golf con frente a viario público con el objeto de incluir un nuevo espacio reservado a contenedores clasificados según se establece en la ordenanza municipal de urbanización (art. 3.1.2.e), junto a la rotonda de acceso al Club de Tenis y a la parcela AB2B*.
3. Introducción de un nuevo viario público que conecte el subámbito 1 con el subámbito 2.

PARCELA AB2B* (Fase IV del Proyecto de Compensación)

1. Modificación de la alineación exterior de la parcela con frente a viario público con el objeto de aumentar la sección útil mediante un sendero más un nuevo acceso a través de túnel bajo actual viario de acceso.
2. Modificación de los linderos de la parcela con el campo de golf para adaptarse a la obra ejecutada del mismo integrando en la parcela los espacios residuales del mismo.
3. Modificación de las determinaciones del Estudio de Detalle en lo relativo a los planos de ordenación que regulan el área de movimiento de la edificación (anexo O.2) y respecto al artículo 2.2.2.5 que regula la sección transversal en la Zona D.

PARCELA AB2C* (Fase V del Proyecto de Compensación)

1. Introducción de un nuevo viario público que conecte el Subámbito 1 con el Subámbito 2 y área ajardinada pública anexa.
2. Modificación de los linderos de la parcela con el campo de golf para adaptarse a la obra ejecutada del mismo integrando en la parcela los espacios residuales del mismo.

PARCELA AB4* (Club de Tenis)

1. Modificar la alineación exterior de la parcela con frente a viario público con el objeto de aumentar la banda de circulación en aceras y nuevo acceso a través de túnel bajo actual viario de acceso.
2. Reducción de la superficie edificable para permitir la implantación del uso Recreativo con categoría pormenorizada de esparcimiento y ocio en espacio adaptado Academia de Golf, descrito anteriormente.

5.8. SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA DE LA PROPUESTA

Las alteraciones derivadas de la presente modificación del PGO generan un aumento de los costes de gestión y urbanización así como nuevas cesiones de suelo público, gastos que serán asumidos exclusivamente por los propietarios incluidos en el ámbito de la modificación conforme a lo indicado en el Anexo I.2 de esta Modificación, sin que se repercuta ninguna nueva obligación ni supuestos indemnizatorios o de las condiciones de participación del resto de los propietarios del Sector Abama 1 o del Ayuntamiento de Guía de Isora.

En el Anexo O.4 a esta memoria se incluye el estudio económico financiero de la actuación y el informe de sostenibilidad económica, donde se analiza el posible impacto de las determinaciones de esta Modificación en las Haciendas Públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes.

Se incorpora al estudio económico financiero (Anexo O.4) el análisis de las indemnizaciones a las que se refieren el artículo 44.h de la L4/2017. En el caso que nos ocupa no se da ninguno de los supuestos regulados en este artículo 44.h derivado de la ordenación de los terrenos por parte de la modificación del Plan General, ya que no existen construcciones y/o edificaciones, obras, instalaciones, plantaciones u otros derechos análogos en el ámbito de la Modificación susceptibles de indemnización. Las escasas construcciones existentes son de pequeña entidad (antiguo depósito y cobertizo) y no afectan a las obras de urbanización. Máxime considerando que son los promotores de la Modificación los titulares de las parcelas en las que se alojan las mencionadas construcciones.

Por otro lado, se acredita la suficiencia de los suelos productivos en virtud de que la totalidad de las parcelas privativas objeto de la modificación forman parte de un ámbito turístico en funcionamiento que es referencia de calidad en la isla de Tenerife.

5.9. DESARROLLO PREVISIBLE DE LA MODIFICACIÓN DE PLANEAMIENTO

Una vez que entré en vigor la presente Modificación se dispondrá un documento urbanístico actualizado adaptando la geometría de las parcelas turísticas a la realidad de lo ejecutado y respondiendo a requerimientos establecidos por la propiedad del suelo, lo que permitirá la adecuada finalización de las obras de urbanización del sector para su recepción por el Ayuntamiento y edificación del ámbito.

Tal y como se ha expuesto en el epígrafe 1.3 *Justificación de la modificación*, desde el punto de vista del interés público, se incrementa la superficie de uso público – sistema viario y zonas ajardinadas -, mejorando la movilidad del ámbito – se introduce un sendero que podrá ser destinado a otros medios de transporte distintos del vehículo rodado – así como sus condiciones de accesibilidad.

Y por otra parte, esto permitirá, entre otros objetivos, conectar el Subámbito 2 de Abama con el resto del complejo y abordar la culminación del proceso urbanizador y edificatorio del ámbito que redundará en un aumento de la mejora de la oferta turística alojativa y equipamientos recreativos que aportan una oferta turística complementaria significativa y acorde a los objetivos del correspondiente modelo turístico de excelencia establecido por el PGO del municipio de Guía de Isora