

## **ANEXOS DE ORDENACIÓN**





## **Anexo O.1**

### **Fichero del ámbito urbanístico Abama S1**

#### **Ficha de parámetros y condiciones específicas**



## SECTOR SUELO URBANIZABLE ORDENADO

| SECTOR | ABAMA SUBÁMBITO 1 |
|--------|-------------------|
|--------|-------------------|

|                    |           |
|--------------------|-----------|
| USO CARACTERÍSTICO | TURÍSTICO |
|--------------------|-----------|

|                            |                                                          |
|----------------------------|----------------------------------------------------------|
| INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN | Plan General de Ordenación<br>Plan Parcial Club de Campo |
|----------------------------|----------------------------------------------------------|

### INSTRUCCIONES:

#### A. A. Subámbito 1:

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

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

Para evitar la contaminación de las aguas subterráneas, se deberá utilizar agua depurada.

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

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

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

## SECTOR SUELO URBANIZABLE ORDENADO

**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 por parte de la Comisión Ambiental de Guía de Isora:**

**- 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:**

- **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.**
- **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.**

**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.**

**Aplicación de la Ley de Costas:**

**- Los usos en las servidumbres de protección de tránsito y de acceso al mar, estarán a lo dispuesto en los artículos 23 a 28, ambos inclusive de la Ley de Costas y a las correspondientes disposiciones reglamentarias.**

**- En la zona de influencia se aplicará el artículo 30 de la Ley de Costas.**

**- Las instalaciones de tratamiento de aguas residuales al artículo 44-6 de la Ley de Costas.**

**- Las instalaciones y construcciones existentes en dominio público y servidumbre de protección, a lo establecido en las Disposiciones Transitorias Tercera y Cuarta de la Ley de Costas y su modificación por la Ley 53/2002, de 30 de diciembre.**

**- Los usos o actuaciones que se proyecten en zona de dominio público precisarán previo otorgamiento de la autorización o concesión prevista en la Ley de Costas.**

**- El litoral es un territorio singular y escaso, muy requerido para el emplazamiento de múltiples usos e instalaciones; por ello se deberá ordenar cuidadosamente la organización multifuncional del espacio, haciendo compatibles los usos públicos y privados con la salvaguarda de los recursos naturales, paisajísticos y culturales, debiendo cumplir en cualquier caso lo dispuesto en la Ley de Costas y su reglamento.**

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

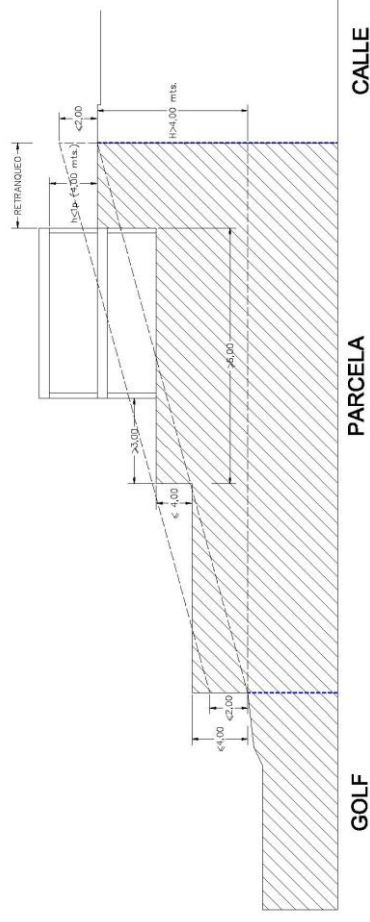
PARÁMETROS Y CONDICIONES ESPECÍFICAS

| Código | Tipología                     | Parcela Sup<br>m²s | Parcela mínima<br>Fachada<br>m | Ocupación<br>% | Retranqueos<br>calle<br>m | líndes<br>m | edifi<br>m | Superficie<br>Edificable<br>m²c ó m²c/m²s | Altura<br>m | nºp         | Usos<br>Específicos          | Viv/Plazas<br>Nº | OBSERVACIONES                                                                                                                                              |
|--------|-------------------------------|--------------------|--------------------------------|----------------|---------------------------|-------------|------------|-------------------------------------------|-------------|-------------|------------------------------|------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| CJ3A*  | Ciudad Jardín<br>Agrupada (1) | 1.000              |                                | 30 (3)         | 5,00                      | (4) 3,00    | (3)        | 0,30                                      | 7,20        | 2 (5)       | R. Agrupada                  | (1) (6)          |                                                                                                                                                            |
| CJ3B*  | Ciudad Jardín<br>Agrupada (2) | 500                |                                | 40 (3)         | 5,00                      | 3,00        | (3)        | 0,40                                      | 7,20        | 2 (5)       | R. Agrupada                  | (2) (6)          |                                                                                                                                                            |
| CJ3C*  | - (7)                         | -                  |                                | 40             | 5,00                      | 3,00        |            | 0,70                                      | 10,40       | 3           | R. Mixto                     | (7)              |                                                                                                                                                            |
| CJ3D*  | Ciudad Jardín<br>Agrupada (2) | 500                |                                | 40 (3)         | 5,00                      | 3,00        | (3)        | 0,40                                      | 7,20        | 2 (12) (13) | R. Agrupada                  | (2) (6)          |                                                                                                                                                            |
| AB1*   | Abierta                       | Indivisible        |                                | 40             | 5,00                      | h/2 (8)     | h/2 (8)    | 57.697                                    | 16,80       | 5           | T. Hotelera 5* (9)           | 966              |                                                                                                                                                            |
| AB2A*  | Abierta (10)                  | Indivisible        |                                | 40             | 5,00                      | -           | h/2 (8)    | 25.264                                    | 10,40       | 3           | T. Extrahotelera<br>4 II (9) | 700              | Con carácter previo o simultáneo a la presentación del proyecto de edificación se tramitará un estudio de detalle, permitiéndose la ejecución en subfases. |
| AB2B*  | Abierta (10)                  | Indivisible        |                                | 40             | 5,00                      | -           | h/2 (8)    | 34.417                                    | 10,40       | 3           | T. Extrahotelera<br>4 II (9) | 832              | Con carácter previo o simultáneo a la presentación del proyecto de edificación se tramitará un estudio de detalle, permitiéndose la ejecución en subfases. |
| AB2C*  | Abierta (10)                  | Indivisible        |                                | 40             | 5,00                      | -           | h/2 (8)    | 34.417                                    | 10,40       | 3           | T. Extrahotelera<br>4 II (9) | 832              | Con carácter previo o simultáneo a la presentación del proyecto de edificación se tramitará un estudio de detalle, permitiéndose la ejecución en subfases. |
| AB3*   | Abierta                       | Indivisible        |                                | 30             | 5,00                      |             |            | 3.000                                     | 11,00       | 3           | E. Recreativo<br>(11)        | -                | Casa Club de Golf (≥ 30 aparcamientos)                                                                                                                     |
| AB4*   | Abierta                       | Indivisible        |                                | 10             | 5,00                      | 3,00        |            | 2.150                                     | 11,00       | 3           | E. Deportivo                 | -                | Club de Tenis (≥ 25 aparcamientos)                                                                                                                         |
| AB5*   | Abierta                       | Indivisible        |                                | 10             | 5,00                      | 3,00        |            | 1.000                                     | 4,00        | 1           | E. Recreativo                | -                | (≥ 25 aparcamientos)                                                                                                                                       |
| AB6*   | Abierta                       | Indivisible        |                                | 50             | 5,00                      | 3,00        |            | 0,50                                      | 7,40        | 2           | Oficinas                     | -                | (≥ 25 aparcamientos)                                                                                                                                       |
| AB7*   | Abierta                       | Indivisible        |                                | 50             | 5,00                      | 3,00        |            | 726                                       | 7,40        | 2           | Oficinas                     | -                |                                                                                                                                                            |
| CG*    | Campo de Golf                 | Indivisible        |                                | (16)           | 10,00(14)                 | 10,00       | (15)       | 350 (17)                                  | 4,00        | 1           | Recreativo                   | -                |                                                                                                                                                            |
| IF*    | Infraestructura               | -                  |                                | -              |                           | -           |            | -                                         | -           |             | s/plano                      | -                |                                                                                                                                                            |
| LP*    | -                             | -                  |                                | -              |                           | -           |            | -                                         | -           |             | Libre de protección          | -                | Dominio Privado. Uso público.                                                                                                                              |

OTRAS CONDICIONES:

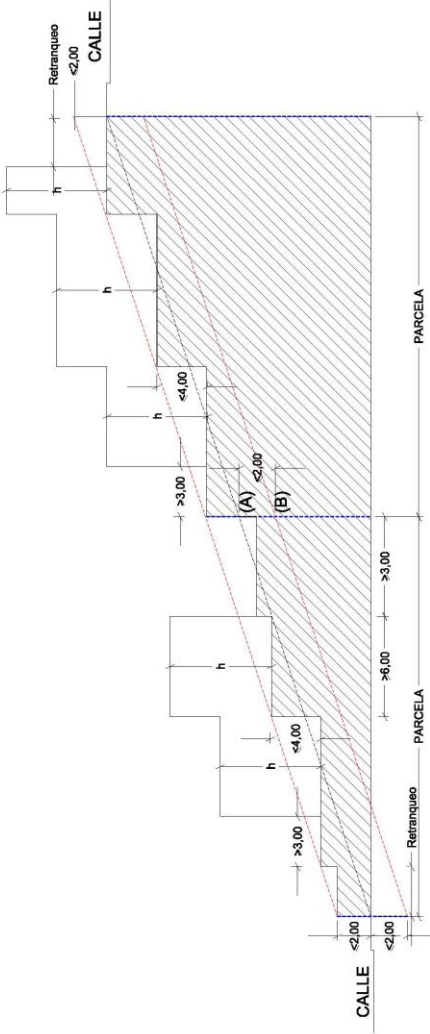
- (1) Será de aplicación lo establecido en el artículo 4.6.12 de las Normas Urbanísticas de ordenación pormenorizada a excepción de los apartados 5 y 8, que se sustituyen por lo establecido a continuación:
  - La máxima longitud de fachada que puedan alcanzar las agrupaciones es de 50,00 metros y el ancho máximo será de 20,00 metros.
  - El número máximo de viviendas será de una por cada 1.000 m<sup>2</sup>s. Se considera compatible la tipología de Ciudad Jardín Aislada Grado 1 y el uso de residencial unifamiliar, siempre que las parcelas den frente a viario de dominio público y tengan una superficie igual o superior a 1.000 m<sup>2</sup>s.
- (2) Será de aplicación lo establecido en el artículo 4.6.12 de las Normas Urbanísticas de ordenación pormenorizada a excepción de los apartados 5 y 8, que se sustituyen por lo establecido a continuación:
  - La máxima longitud de fachada que puedan alcanzar las agrupaciones es de 50,00 metros y el ancho máximo será de 20,00 metros.
  - El número máximo de viviendas será de una por cada 500 m<sup>2</sup>s. Se considera compatible la tipología de Ciudad Jardín Aislada Grado 1 y el uso de residencial unifamiliar, siempre que las parcelas den frente a viario de dominio público.
- (3) La ocupación en segunda planta será como máximo 50% de la superficie ocupada por la primera planta. Los retranqueos en las edificaciones de una planta, serán de 5,00 metros a vía y 3,00 metros al resto de linderos: en edificaciones de dos plantas, serán de 5,00 metros a vía y al resto de linderos.
- (4) Se destinará en el acceso a la vivienda una pequeña entrada para el posible estacionamiento de dos vehículos, tanto para los de servicios como para los propietarios, para evitar obstaculizar la vía principal del complejo. Éste dispondrá de un fondo mínimo de 5,00 metros y un ancho de 6,00 metros.
- (5) Por encima de la altura reguladora máxima se permitirán torreones no habitables incluíbles en la ocupación máxima del 20% de la superficie de la cubierta.
- (6) La superficie construida mínima de cada vivienda será de 150 mc<sup>2</sup>.
- (7) Mediante Modificación de la Ordenación Pormenorizada de este Plan General se deberá establecer las tipologías y distribución de los usos residenciales y terciarios en la parcela, permitiéndose su parcelación. Esta modificación tendrá como parámetros máximos los siguientes: 80 viviendas con una dimensión mínima de cada vivienda de 100 m<sup>2</sup> de superficie útil, una superficie edificable máxima de uso terciario de 10.000 m<sup>2</sup>c y una total de ambos usos 19.675 m<sup>2</sup>c. El resto de parámetros establecidos en la ficha tienen el carácter de indicativos.
- (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.
- (11) Se prohíbe cualquier actividad encuadrable en el grupo 4 de la Ley 1/1998, de 8 de enero de Régimen Jurídico de los Espectáculos y Actividades Clasificadas que se regulan en el uso recreativo (art.5.4.4 de las Normas Urbanísticas Pormenorizadas).
- (12) La cubierta de la planta alta será siempre plana, solo permitiéndose cubiertas inclinadas en los cuerpos de una sola planta.
- (13) Será de aplicación lo establecido en el artículo 4.2.19.1 de las Normas Urbanísticas de ordenación pormenorizada, con excepción de las siguientes modificaciones de los subapartados:
  - Se sustituyen el subapartado a) por lo establecido a continuación:
    - a) El nivel de la cota de suelo en las alineaciones exteriores con respecto a la rasante del viario o espacio libre inferior no podrá ser superior a 2,00 metros y no podrá superar la rasante del viario o espacio libre superior.
  - Se incluirán los siguientes subapartados g) y h):

- g) Cuando la parcela esté delimitada en su lindero inferior por campo de golf y en su lindero superior por viario y la diferencia de rasante fuera superior a 4,00 metros, la altura máxima sobre la rasante del viario será de 4,00 metros (1 planta), no permitiéndose por encima de esta planta las cubiertas inclinadas.



- Si H > 4,00 - h < 1p (4m.)

- h) Cuando en una sección ortogonal de una manzana existan dos parcelas, y la diferencia entre las rasantes de las calles sea superior a 4,00 metros, se aplicarán los siguientes criterios con respecto al lindero de las parcelas:
1. La coronación del muro de contención de la parcela con frente a la calle inferior no podrá superar la intersección entre la recta que une las rasantes de la vía inferior con la superior y el límite de la parcela (Punto A).
  2. La base del muro de contención de la parcela con frente a la calle inferior no podrá situarse por debajo de la paralela trazada a 2,00 metros con respecto a la recta que une las rasantes de las vías (Punto B).

|                                                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | <p>(14) Se permite ubicar en los replanteos 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.</p> <p>(15) Se permite ubicar en los replanteos a linderos, integrados en los muros de contención, los almacenes y cuartos de instalaciones.</p> |
|------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|



(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 incluidas sus construcciones auxiliares (pérgolas) es de 600,00 m<sup>2</sup>s.

La ocupación máxima en sótanos es 250 m<sup>2</sup>s, 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.



## **Anexo O.2**

### **Estudio de Detalle modificado**



## INFORMACIÓN

### 1.5. DESCRIPCION Y SUPERFICIE DE LA PARCELA DE ACTUACIÓN

**SITUACION:** Fase III (Parcela AB2B\*)

**SUPERFICIE:** 68.382,00 m<sup>2</sup>s

**FORMA:**

Según planos. Tal y como se puede observar en los planos, la parcela se divide en dos subzonas por una vía pública. La zona situada al Este, tiene una dimensión de 17.048 m<sup>2</sup>s y la situada al Oeste, su dimensión es de 51.334 m<sup>2</sup>s.

**TOPOGRAFIA:**

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

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

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

**LINDEROS:**

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

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

**ACCESOS:**

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

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

## ORDENACIÓN

### 2.2. DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN

#### 2.2.1. ALINEACIONES

Las alineaciones de la parcela AB2B\* son las establecidas por **la Modificación del PGO de Guía de Isora (Abama Subámbito 1)**.

#### 2.2.2. ORDENACIÓN DE VOLÚMENES. ADAPTACIÓN TOPOGRÁFICA

El Estudio de Detalle complementa las determinaciones del Plan General estableciendo una mayor precisión en la forma de implantación de la edificación en relación 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 abancalamiento en función de su destino como áreas de estancia, circulación o de ajardinamiento.

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

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

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

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.**

##### ZONA A:

Se establecen las siguientes determinaciones:

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

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

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

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

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

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

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

## **ZONA B:**

Se establecen las siguientes determinaciones:

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

- b) Se establecen los siguientes retranqueos a linderos:

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

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

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

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

## **ZONA C:**

Se establecen las siguientes determinaciones:

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

- b) Se establecen los siguientes retranqueos a linderos:

Linderos:  $h/2$  / 3,00 metros.

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

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

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

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

- e) La diferencia de cota del espacio urbanizado circundante a las edificaciones, entre los extremos longitudinales de cada área será inferior a 7,50 metros.

## **ZONA D:**

Se establecen las siguientes determinaciones:

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

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

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

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

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

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

### **2.2.2.2. OCUPACIÓN DE LA EDIFICACIÓN**

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

- a) Ocupación máxima del 40% según lo establecido en la Ficha de Parámetros y Condiciones del Plan General de Ordenación.
- b) La ocupación en sótanos será la establecida en el artículo 4.5.3.3. de las Normas Urbanísticas de Ordenación Pormenorizada del Plan General de Ordenación de Guía de Isora:
  - 3. *En los sótanos se permite aumentar la ocupación máxima en un 10% de la superficie de la parcela. Cuando se pretenda aumentar la dotación mínima de aparcamientos exigida y se garantice el ajardinamiento de sus cubiertas, se podrá alcanzar una ocupación máxima del 60%. En ambos supuestos, se podrán ocupar en parte los retranqueos a linderos pero no los retranqueos a vial o espacio libre público.*

### **2.2.2.3. ALTURA MÁXIMA DE LA EDIFICACIÓN**

#### **ZONAS A y D:**

Se establecen las siguientes determinaciones:

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



## ZONA B:

Se establecen las siguientes determinaciones:

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

## ZONA C:

Se establecen las siguientes determinaciones:

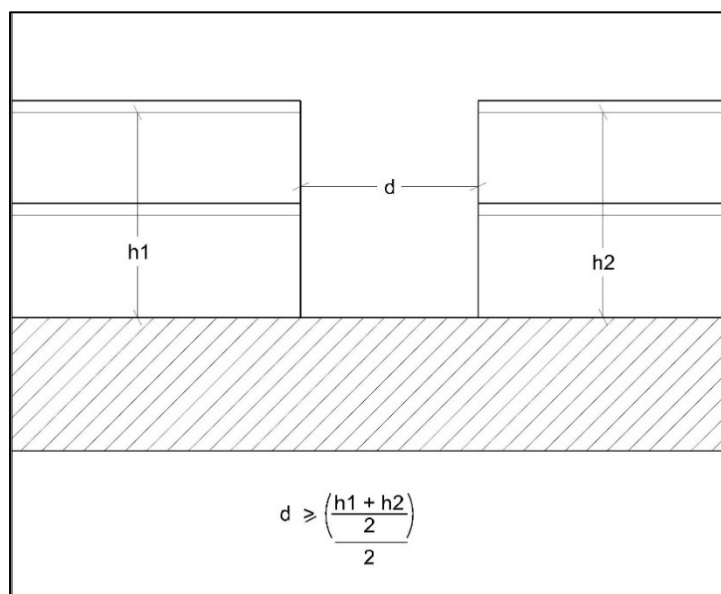
- a) Altura máxima: 2 plantas.
- b) La 2ª planta no podrá ocupar un porcentaje superior al 40% del que ocupe la 1ª planta en la totalidad de la zona.

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

#### ZONAS A y D:

Se establecen las siguientes determinaciones:

- a) Dimensión longitudinal máxima: 70,00 metros.
- b) Dimensión transversal máxima: 30,00 metros.
- c) Si se pretendiera desarrollar más de un cuerpo en sentido transversal, la distancia entre los mismos habría de cumplir la dimensión establecida en el apartado anterior (14,00 metros).
- d) En sentido longitudinal se podrán disponer tantos cuerpos edificatorios como se desee, respetando en cualquier caso las dimensiones establecidas en el siguiente gráfico.



El retranqueo entre las edificaciones es  $h/2$ , siendo  $h$  la semisuma de las alturas.

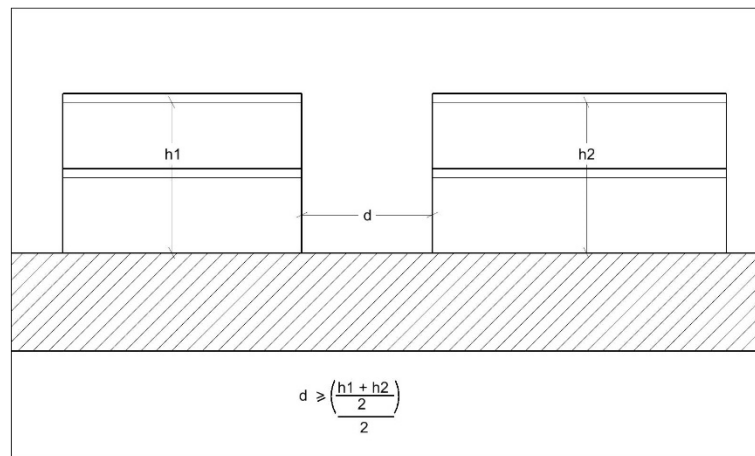
## ZONA B:

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

## ZONA C:

Se establecen las siguientes determinaciones:

- Dimensión longitudinal máxima: 70,00 metros.
- Dimensión transversal máxima: 25,00 metros.
- Si se pretendiera desarrollar más de un cuerpo en sentido transversal, la distancia entre los mismos habría de cumplir la dimensión mínima de 6,00 metros.
- En sentido longitudinal se podrán disponer tantos cuerpos edificatorios como se desee, respetando en cualquier caso las dimensiones establecidas en el siguiente gráfico.



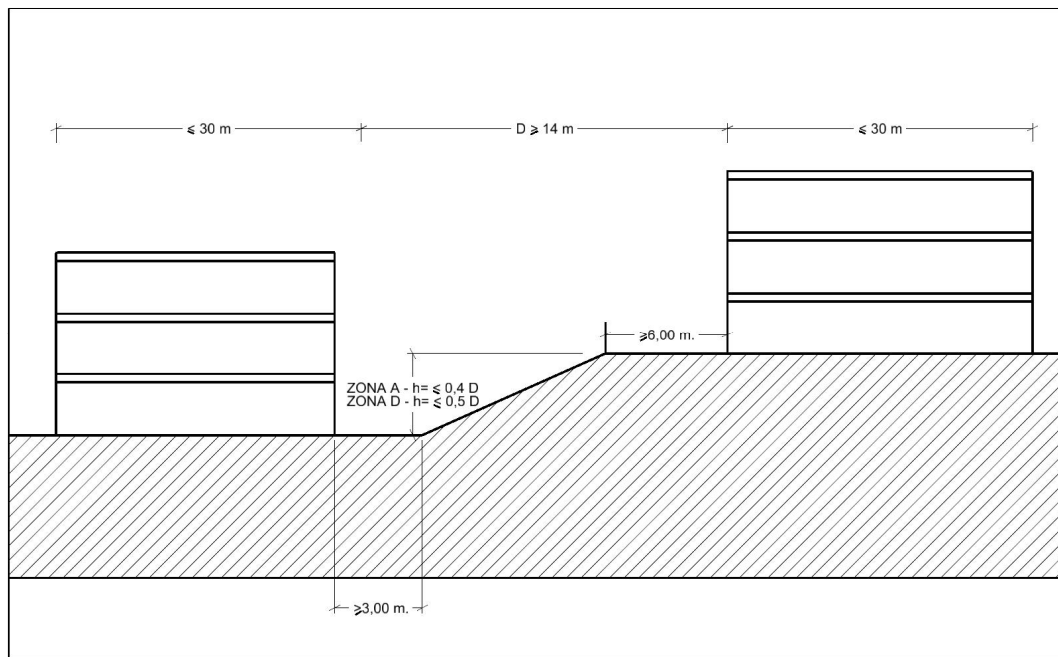
El retranqueo entre las edificaciones es h/2, siendo h la semisuma de las alturas.

### 2.2.2.5. SECCIÓN TRANSVERSAL

#### ZONA A y D:

Se establecen las siguientes determinaciones:

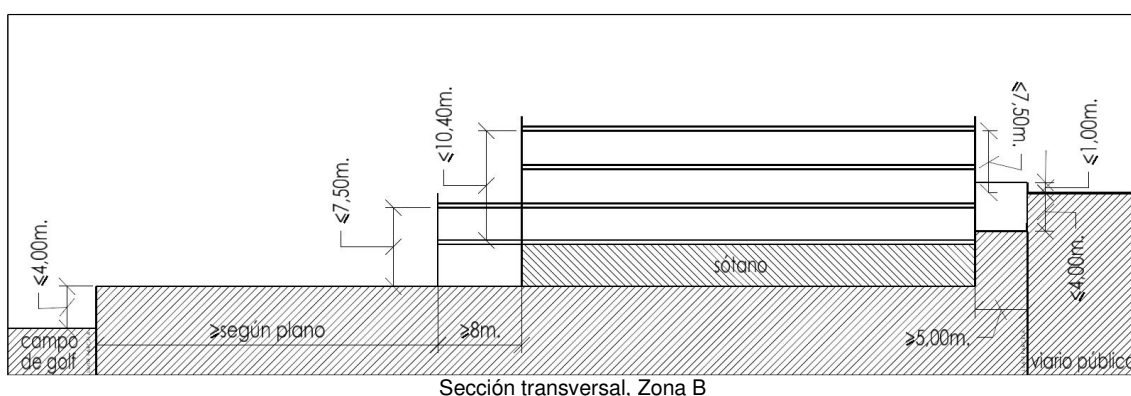
- La diferencia de cota entre los niveles de planta baja de dos cuerpos edificatorios será inferior a 0,40 D **en la Zona A y 0,5 D en la Zona D**, siendo D la distancia entre los mismos.
- La plataforma del jardín delantero de las edificaciones habrá de ser superior a 6,00 metros en al menos el 80% de la misma. En cualquier caso, dicha dimensión siempre habrá de ser superior a 3,00 metros.
- La plataforma del jardín trasero de las edificaciones habrá de ser superior a 3,00 metros.



## ZONA B:

Se establecen las siguientes determinaciones:

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

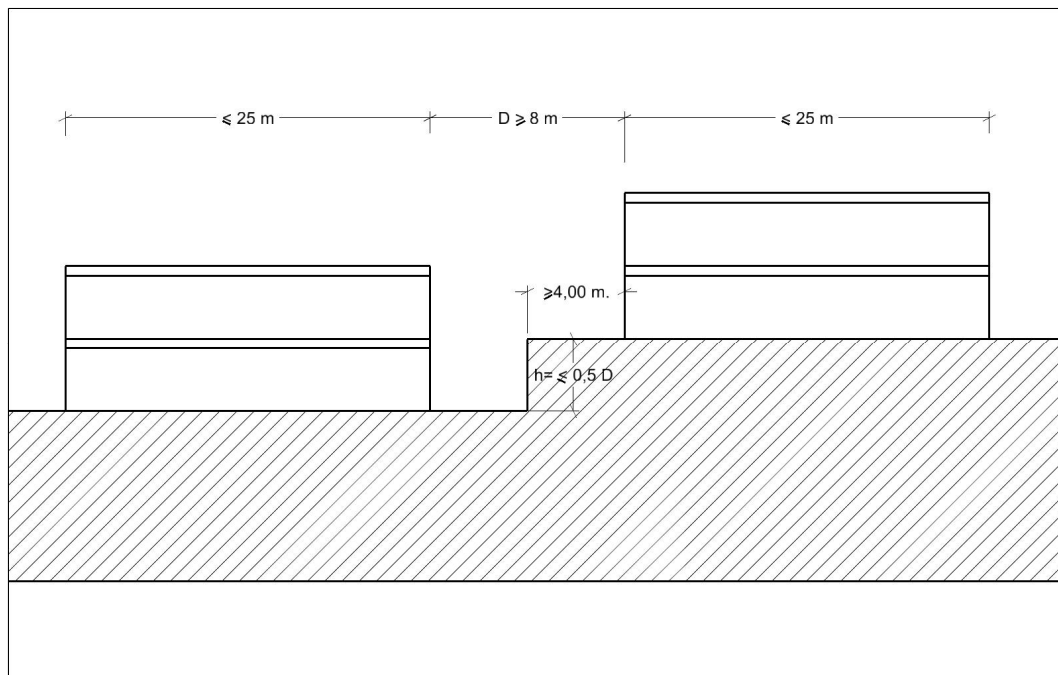


## ZONA C:

Se establecen las siguientes determinaciones:

- La diferencia de cota entre los niveles de planta baja de los dos cuerpos edificatorios situados en dos áreas de movimiento de la edificación diferentes será inferior a 0,50 D, siendo D la distancia entre los mismos.

- b) La plataforma del jardín delantero de las edificaciones habrá de ser superior a 4,00 metros en al menos el 80% de la misma. En cualquier caso, dicha dimensión siempre habrá de ser superior a 3,00 metros.



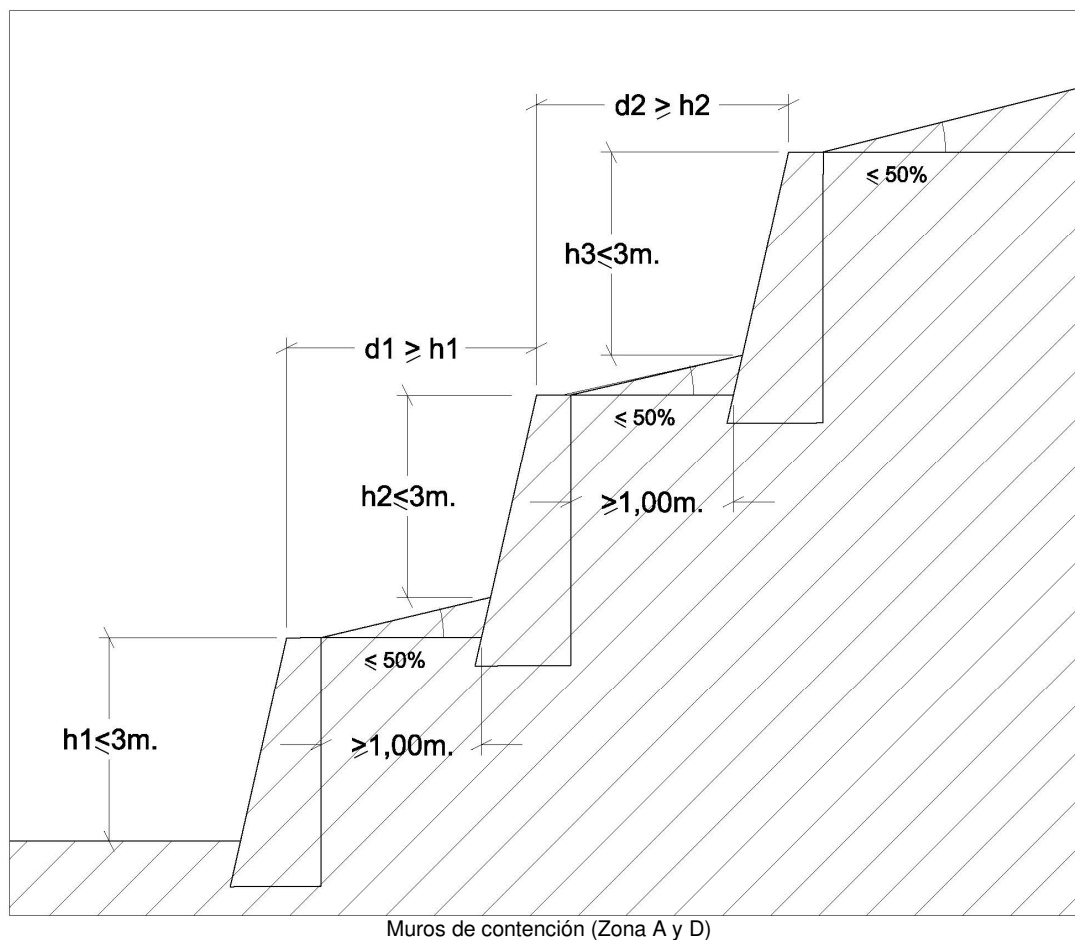
Sección transversal, Zona C

#### 2.2.2.6. FORMA DEL ABANCALAMIENTO

##### ZONA A y D:

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

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



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

#### ZONA B:

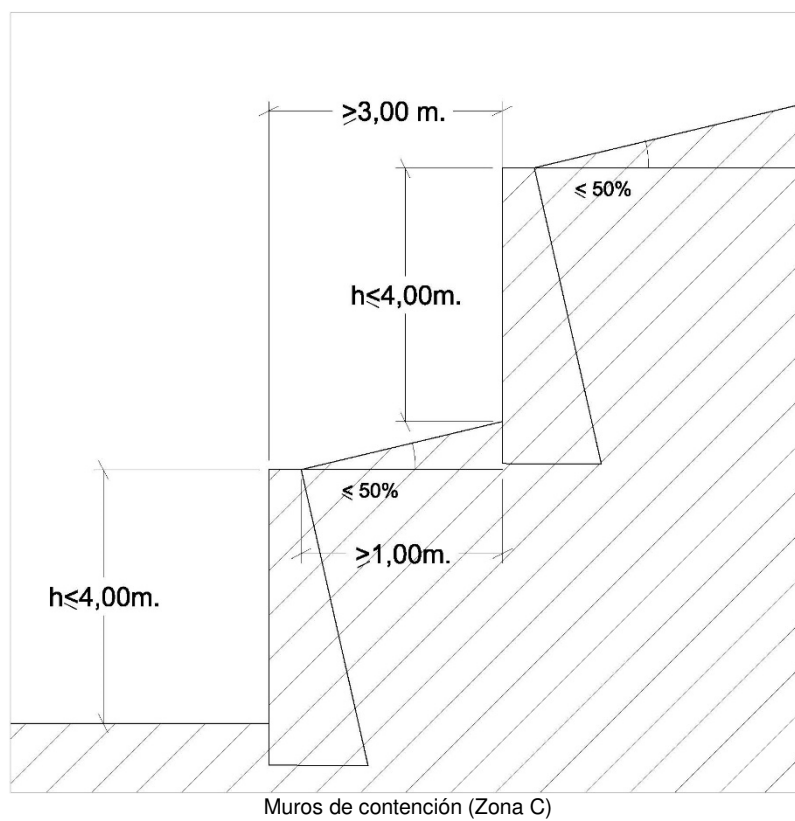
La diferencia de cotas entre las plataformas delantera y trasera, establecida en el apartado anterior, así como cualquiera de éstas con respecto a los linderos de la parcela se podrá resolver en base a los siguientes criterios:

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

#### ZONA C:

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

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

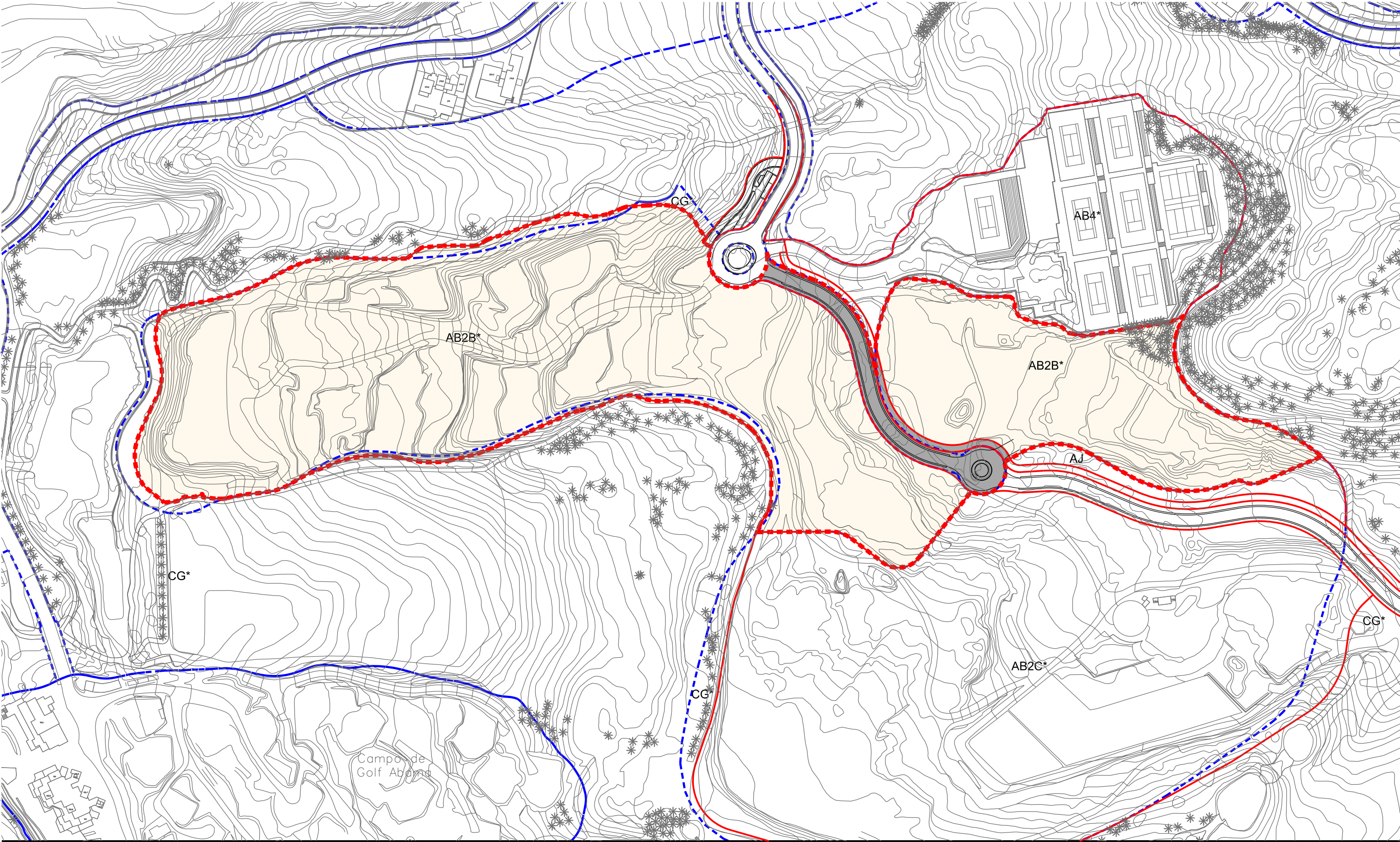


## Planos de Ordenación

|       |                                                     |            |            |
|-------|-----------------------------------------------------|------------|------------|
| 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 1:1.000 |







AB2B

APARTAMENTO TURÍSTICO

VIARIO

---

ALINEACIÓN VIGENTE

---

ALINEACIÓN REAJUSTADA

■■■■

ÁMBITO

ABAMA

PROYECTO

MODIFICACIÓN SUBÁMBITO 1

ESTUDIO DE DETALLE - PARCELA AB2B\*

SITUACIÓN

URB. ABAMA (SUBÁMBITO 1)

CARRETERA TF-47, KM 9, ABAMA

PLAYA SAN JUAN - GUÍA DE ISORA

PROYECTO

ABAMA RESIDENCIAL Y TURÍSTICA, S.L.

EQUIPO REDACTOR

CODERCH, URBANISMO Y ARQUITECTURA SLP

ORDENACIÓN

ALINEACIONES

FECHA

MARZO 2022

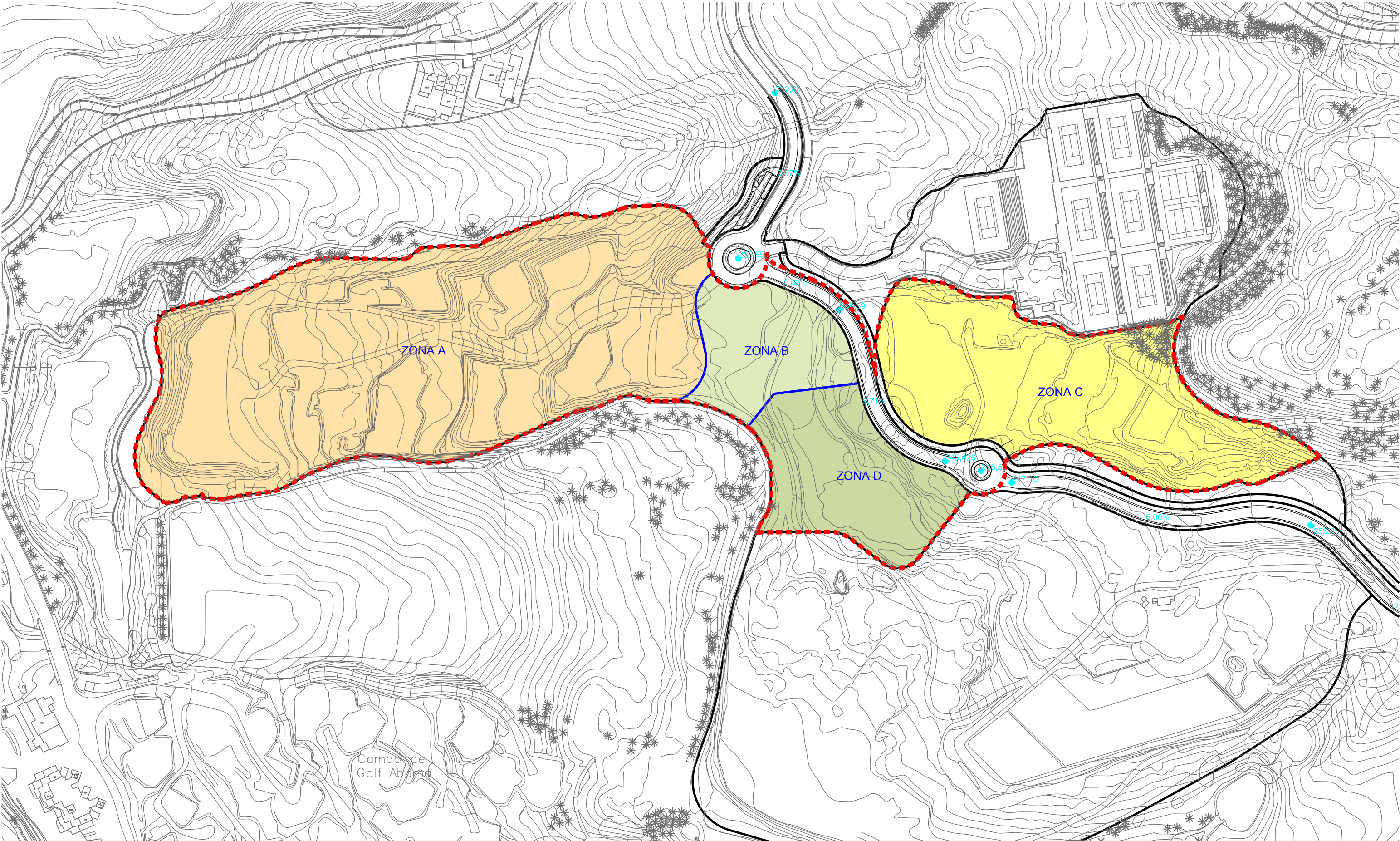
ESCALA

A3 1:2.000 / A1 1:1.000

PLANO

0.1





ZONAS

|                          |        |
|--------------------------|--------|
| — Separación entre zonas | ZONA A |
|                          | ZONA B |
|                          | ZONA C |
|                          | ZONA D |

■■■■ ÁMBITO



PROYECTO  
MODIFICACIÓN SUBÁMBITO 1  
ESTUDIO DE DETALLE - PARCELA AB2B\*

SITUACIÓN  
URB. ABAMA (SUBÁMBITO 1)  
CARRETERA TF-47, KM 9, ABAMA  
PLAYA SAN JUAN - GUIA DE ISORA

PROMOTOR  
ABAMA RESIDENCIAL Y TURÍSTICA, S.L.

EQUIPO REDACTOR  
CODERCH, URBANISMO Y ARQUITECTURA SLP

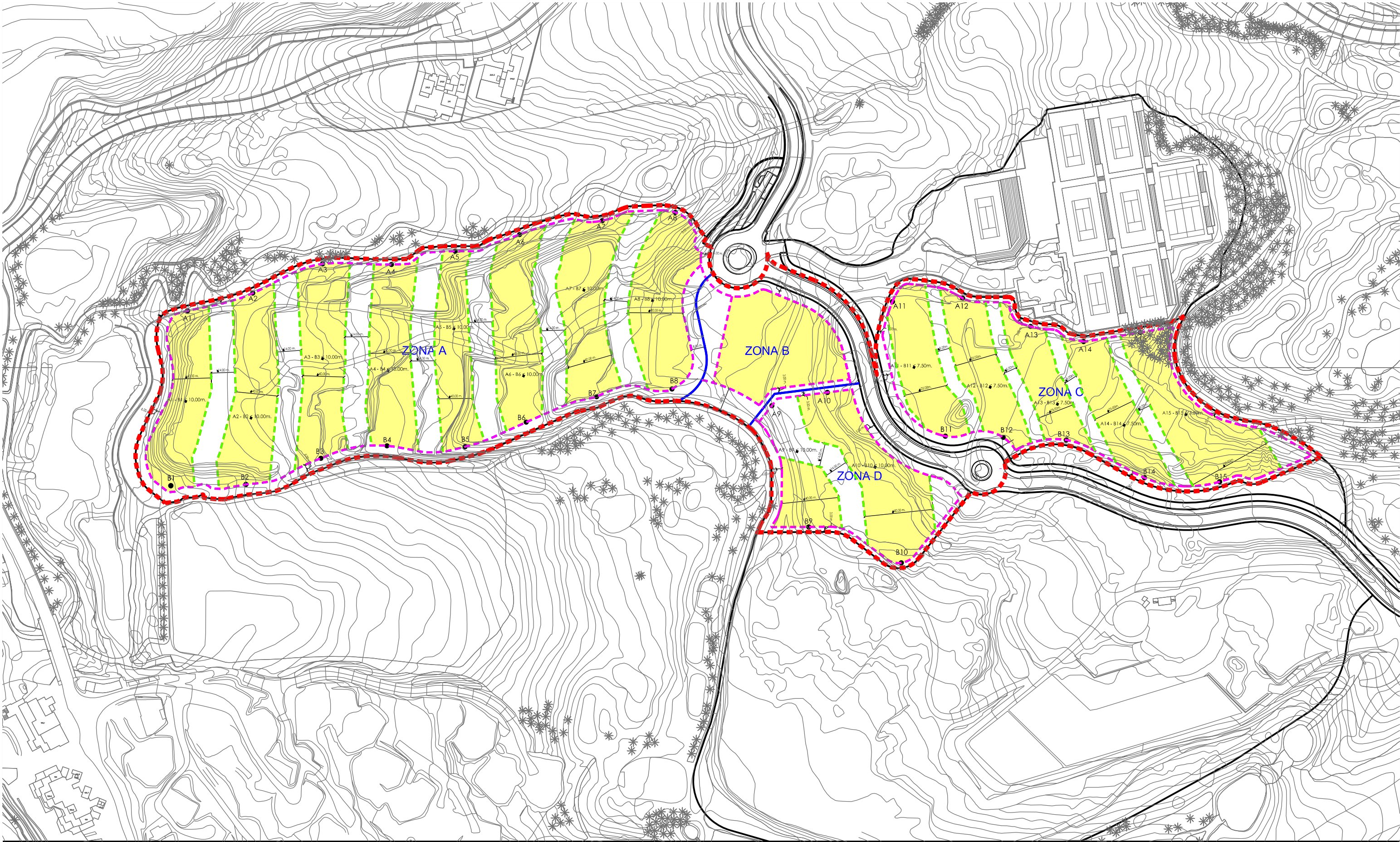
ORDENACIÓN  
ZONAS DE ORDENACIÓN

FECHA  
MARZO 2022

ESCALA  
A3 1:2.000 / A1 1:1.000

PLANO  
0.2





LEYENDA

- Separación entre zonas
- Retranqueo edificación
- Separación entre bandas de edificación (s/ art. 2.2.2.1, Zonas A, C y D, apt. c y d)
- Área de movimiento

ÁMBITO



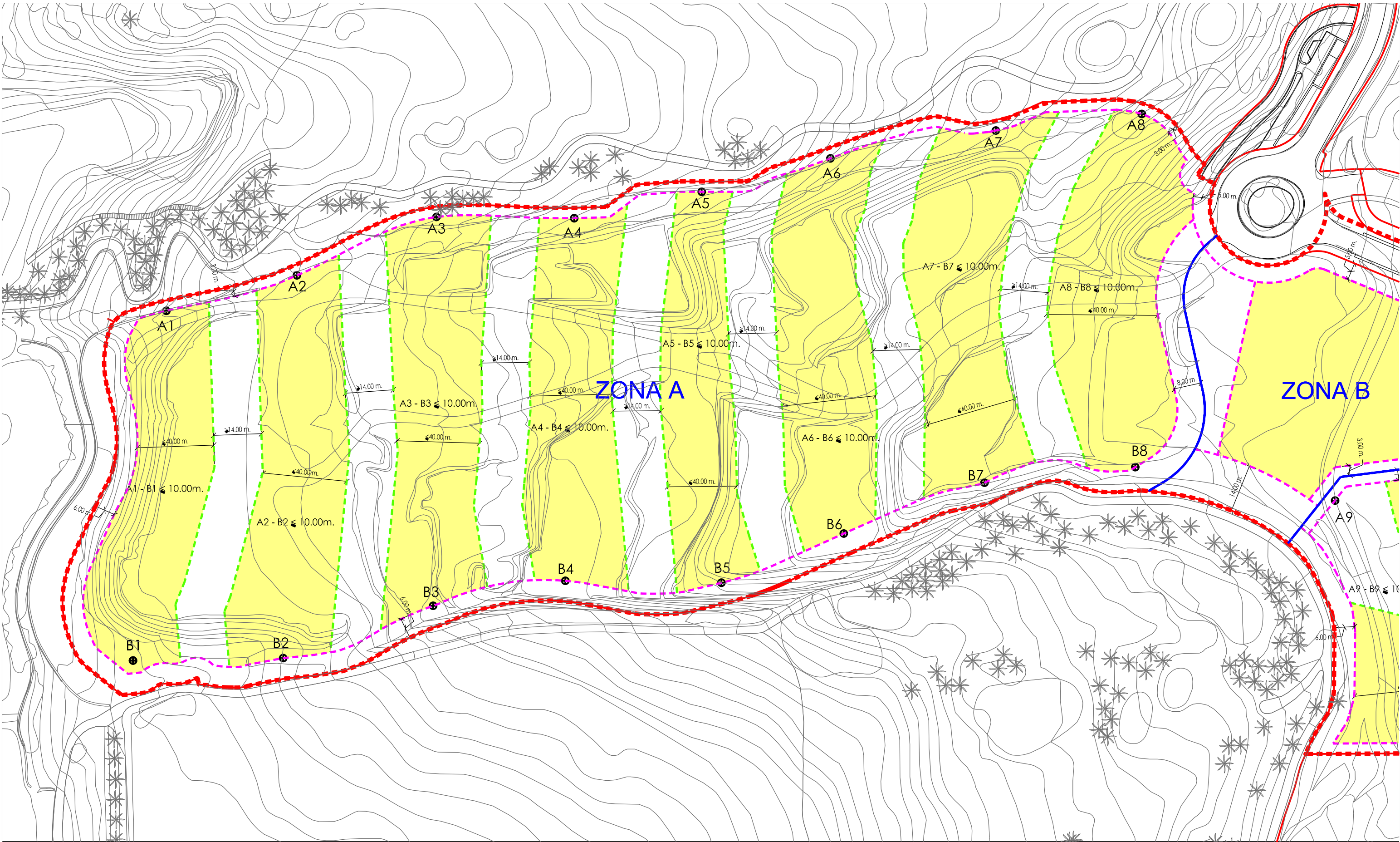
PROYECTO  
MODIFICACIÓN SUBÁMBITO 1  
ESTUDIO DE DETALLE - PARCELA AB2B\*  
SITUACIÓN  
URB. ABAMA (SUBÁMBITO 1)  
CARRETERA TF-47, KM 9, ABAMA  
PLAYA SAN JUAN - GUÍA DE ISORA  
PROMOTOR  
ABAMA RESIDENCIAL Y TURÍSTICA, S.L.

EQUIPO REDACTOR  
CODERCH, URBANISMO Y ARQUITECTURA SLP

ORDENACIÓN  
ÁREAS DE MOVIMIENTO  
DE LA EDIFICACIÓN

FECHA  
MARZO 2022  
ESCALA  
A3 1:2.000 / A1 1:1.000  
PLANO  
0.3





LEYENDA

- Separación entre zonas
- Retranqueo edificación
- Separación entre bandas de edificación (sl. art. 2.2.2.1, Zonas A, C y D, apt. c y d)
- Área de movimiento

ÁMBITO



PROYECTO  
MODIFICACIÓN SUBÁMBITO 1  
ESTUDIO DE DETALLE - PARCELA AB2B\*  
SITUACIÓN  
URB. ABAMA (SUBÁMBITO 1)  
CARRETERA TF-47, KM 9, ABAMA  
PLAYA SAN JUAN - GUIA DE ISORA  
PROMOTOR  
ABAMA RESIDENCIAL Y TURÍSTICA, S.L.

EQUIPO REDACTOR  
CODERCH, URBANISMO Y ARQUITECTURA SLP

ORDENACIÓN  
ZONA - A  
ÁREAS DE MOVIMIENTO  
DE LA EDIFICACIÓN

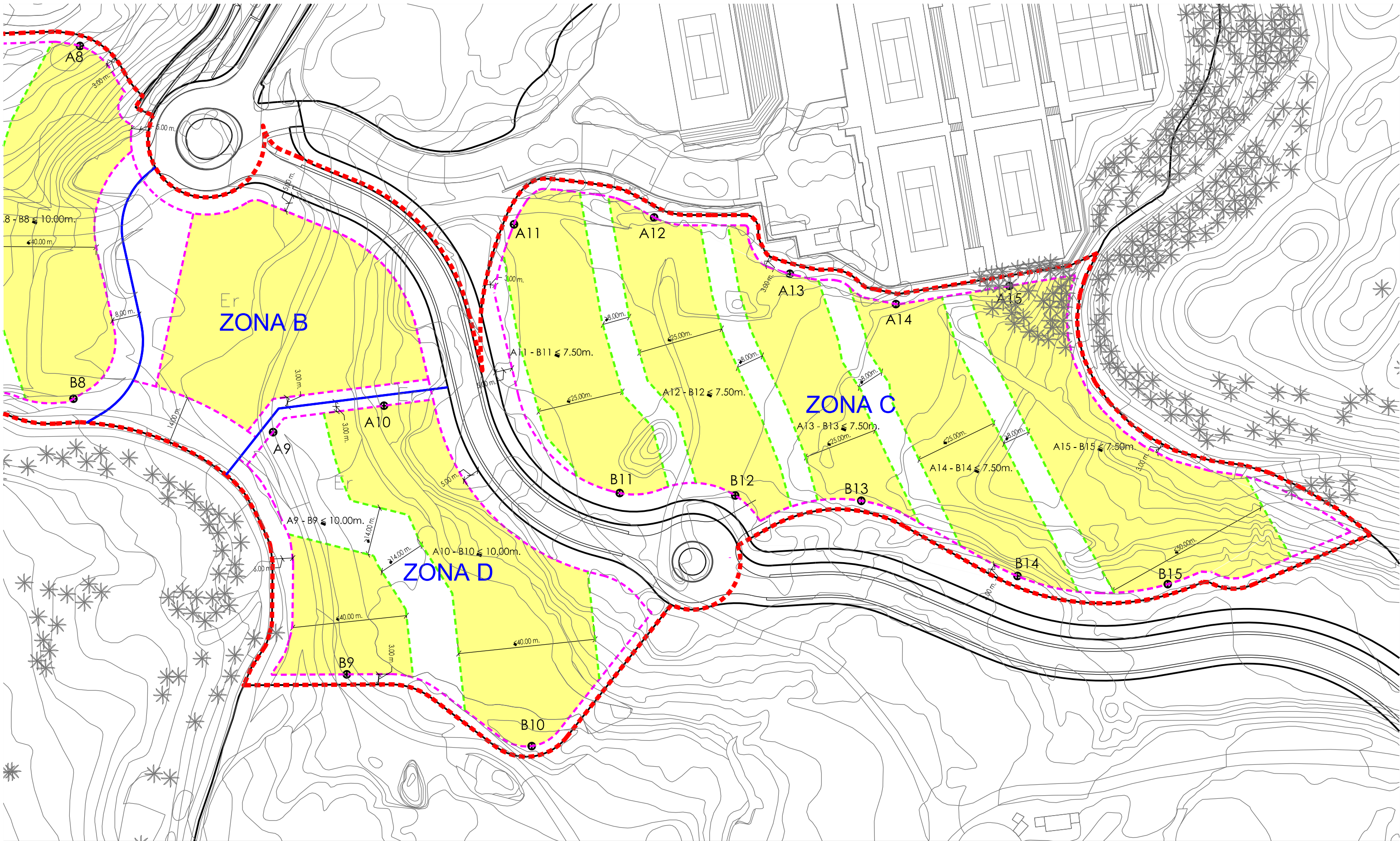
FECHA  
MARZO 2022

ESCALA  
A3 1:1.000 / A1 1:500

PLANO

0.31





LEYENDA

- Separación entre zonas
- Retranqueo edificación
- Separación entre bandas de edificación (s/. art. 2.2.2.1, Zonas A, C y D, apt. c y d)

Área de movimiento

ÁMBITO



PROYECTO  
MODIFICACIÓN SUBÁMBITO 1  
ESTUDIO DE DETALLE - PARCELA AB2B\*  
SITUACIÓN  
URB. ABAMA (SUBÁMBITO 1)  
CARRETERA TF-47, KM 9, ABAMA  
PLAYA SAN JUAN - GUIA DE ISORA  
PROMOTOR  
ABAMA RESIDENCIAL Y TURÍSTICA, S.L.

EQUIPO REDACTOR  
CODERCH, URBANISMO Y ARQUITECTURA SLP

ORDENACIÓN  
ZONAS - B - C - D  
ÁREAS DE MOVIMIENTO  
DE LA EDIFICACIÓN

FECHA  
MARZO 2022  
ESCALA  
A3 1:1.000 / A1 1:500  
PLANO

0.32





■■■■ ÁMBITO



PROYECTO  
MODIFICACIÓN SUBÁMBITO 1  
ESTUDIO DE DETALLE - PARCELA AB2B\*  
SITUACIÓN  
URB. ABAMA (SUBÁMBITO 1)  
CARRETERA TF-47, KM 9, ABAMA  
PLAYA SAN JUAN - GUÍA DE ISORA  
PROMOTOR  
ABAMA RESIDENCIAL Y TURÍSTICA, S.L.  
EQUIPO REDACTOR  
CODERCH, URBANISMO Y ARQUITECTURA SLP

ORDENACIÓN  
IMAGEN GLOBAL  
FECHA  
MARZO 2022  
ESCALA  
A3 1:2.000 / A1 1:1.000  
PLANO  
0.4

## **Anexo O.3**

### **Planos de Ordenación**



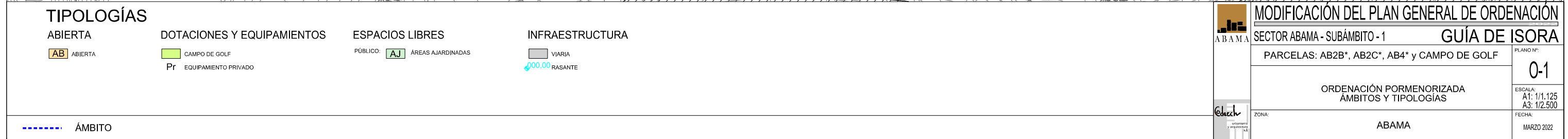


## Planos de Ordenación

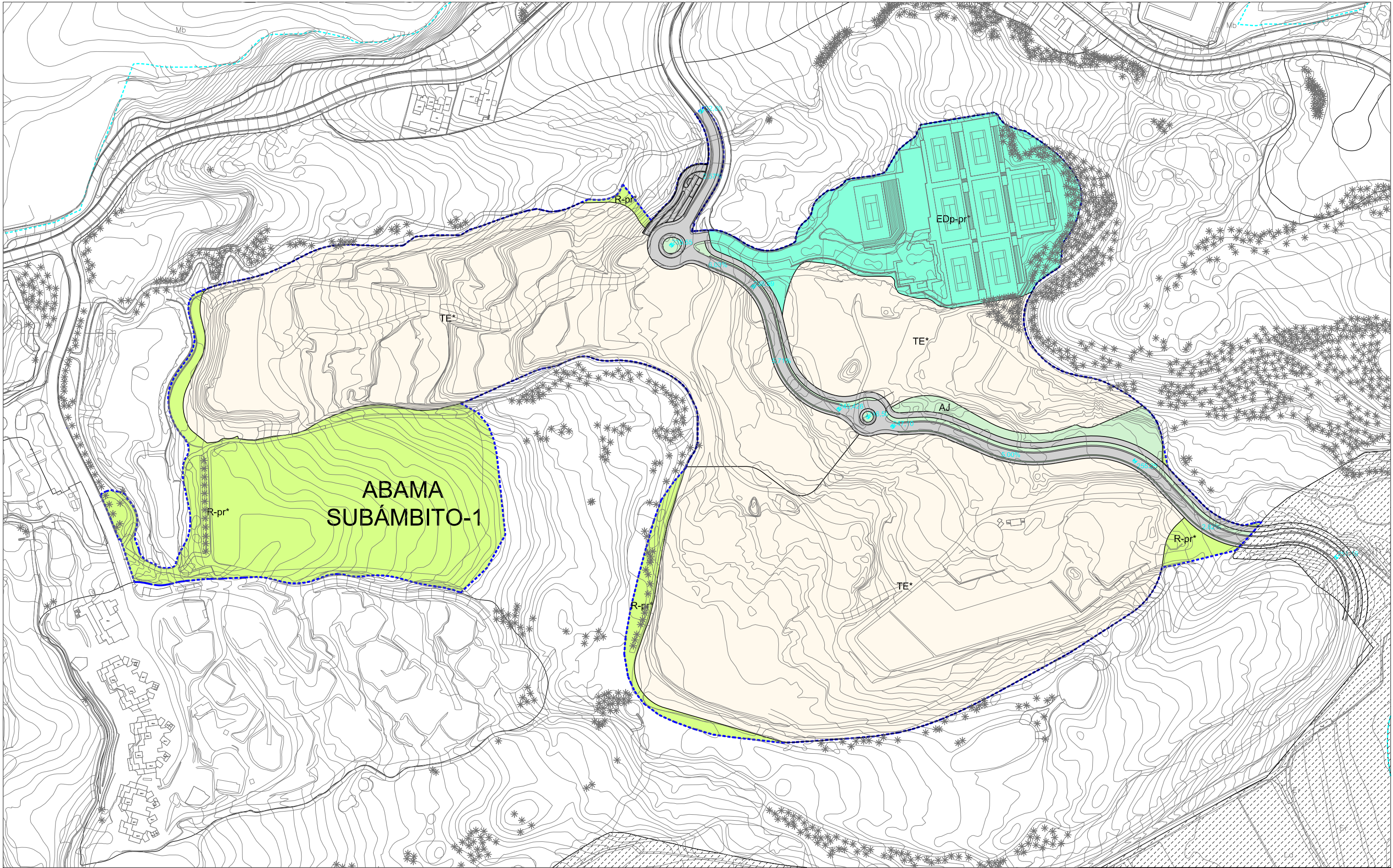
|       |                                                      |            |            |
|-------|------------------------------------------------------|------------|------------|
| O-1   | Ordenación pormenorizada – Ámbitos y tipologías      | A1 1:1.125 | A3 1:2.500 |
| O-2   | Ordenación pormenorizada – 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. Sec. 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 contraincendio                        | 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 |











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



MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN

SECTOR ABAMA - SUBÁMBITO - 1

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

ORDENACIÓN PORMENORIZADA  
USOS PORMENORIZADOS

ZONA:

ABAMA

GUÍA DE ISORA

PLANO Nº:

0-2

ESCALA:

A1: 1/1.125

A3: 1/2.500

FECHA:

MARZO 2022

----- ÁMBITO





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:

0-3

IMAGEN GLOBAL

ESCALA:

A1: 1/1.125

A3: 1/2.500

FECHA:

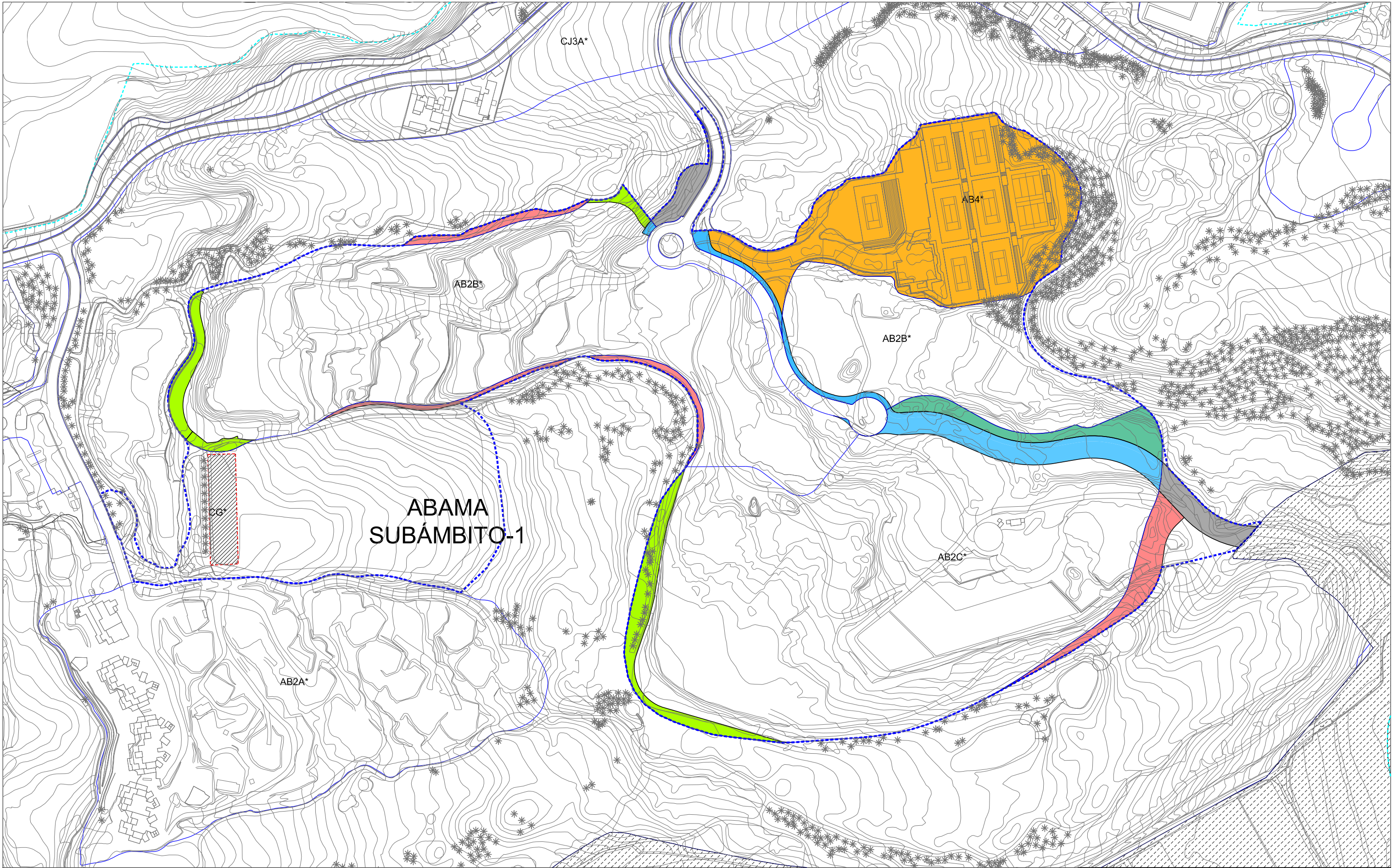
MARZO 2022



ZONA:

ABAMA





**ZONAS**

**CAMPO DE GOLF**

- CAMBIO DE USO DE CAMPO DE GOLF A VIARIO PÚBLICO
- DELIMITACIÓN DE ÁREA DE MOVIMIENTO DE LA EDIFICACIÓN Y NUEVOS PARÁMETROS Y CONDICIONES ESPECÍFICAS PARA ACADEMIA DE GOLF

**PARCELA AB2B\***

- CAMBIO USO DE CAMPO DE GOLF A TURÍSTICO
- CAMBIO DE USO TURÍSTICO A CAMPO DE GOLF
- CAMBIO DE USO TURÍSTICO A VIARIO PÚBLICO

**PARCELA AB2C\***

- CAMBIO DE USO TURÍSTICO A VIARIO PÚBLICO
- CAMBIO DE USO TURÍSTICO A CAMPO DE GOLF
- CAMBIO DE USO CAMPO DE GOLF A TURÍSTICO
- CAMBIO DE USO TURÍSTICO A ESPACIO LIBRE

**PARCELA AB4\* (CLUB DE TENIS)**

- REDUCCIÓN DE EDIFICABILIDAD PARA TRASLADO A EQUIPAMIENTO RECREATIVO- ESCUELA DE GOLF
- CAMBIO DE EQUIPAMIENTO DEPORTIVO A VIARIO PÚBLICO

----- ÁMBITO



**MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN**

SECTOR ABAMA - SUBÁMBITO - 1

GUÍA DE ISORA

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

ORDENACIÓN  
ALTERACIONES



ZONA:

ABAMA

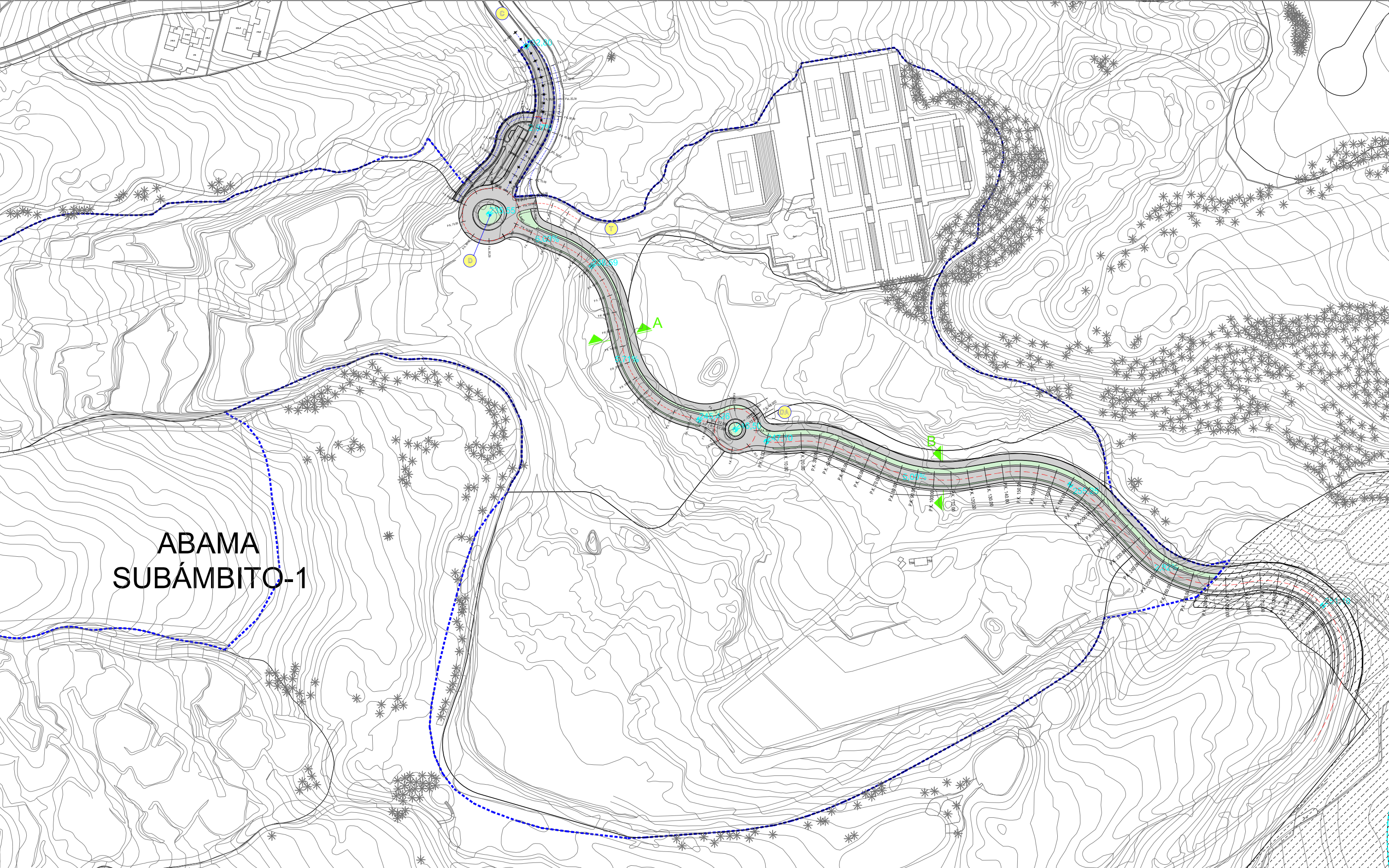
PLANO Nº:

04

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

FECHA:  
MARZO 2022





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:

0-5.1

PLANTA DE PERFILES  
RASANTES Y PENDIENTES  
SECCIONES TIPO

ESCALA:  
A1: 1/1.000  
A3: 1/2.000

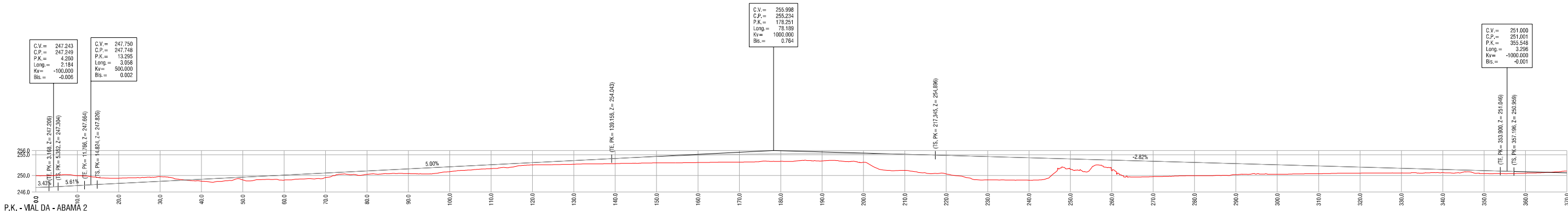
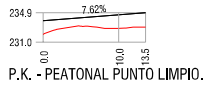
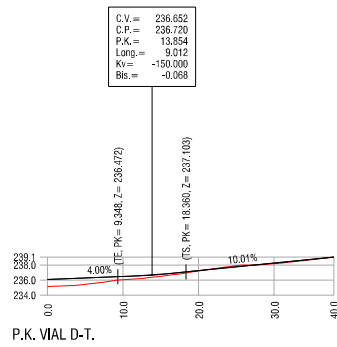
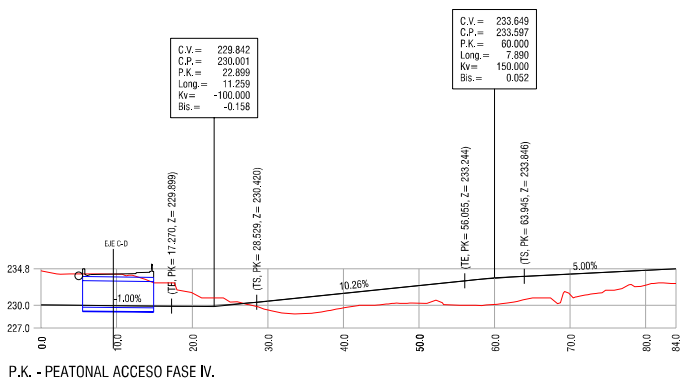
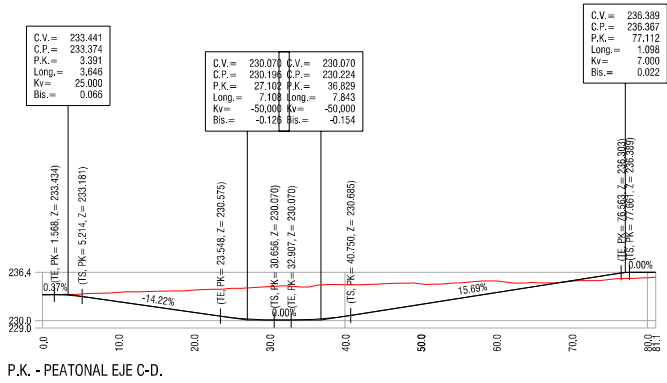
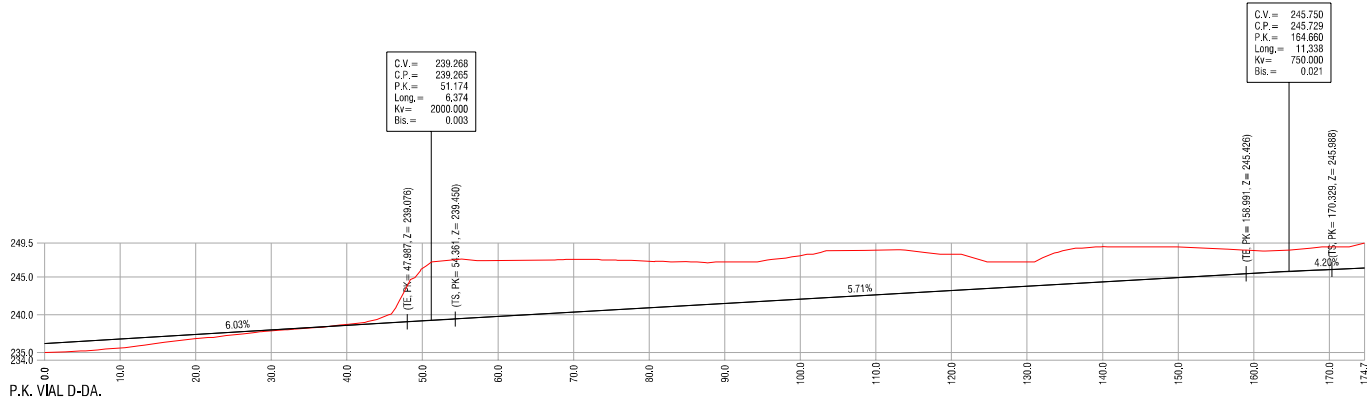
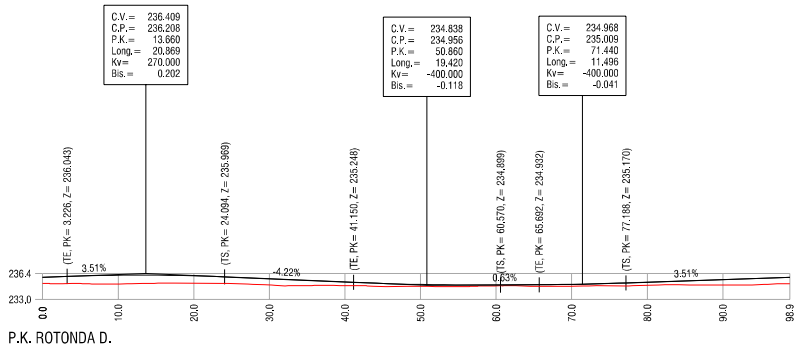


ZONA:

ABAMA

FECHA:  
MARZO 2022





ABAMA

Eduech

PLANOS Y PROYECTOS

MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN

SECTOR ABAMA - SUBÁMBITO -1

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

PERFILES LONGITUDINALES

ABAMA

PLANO Nº:

0-5.2

ESCALA:

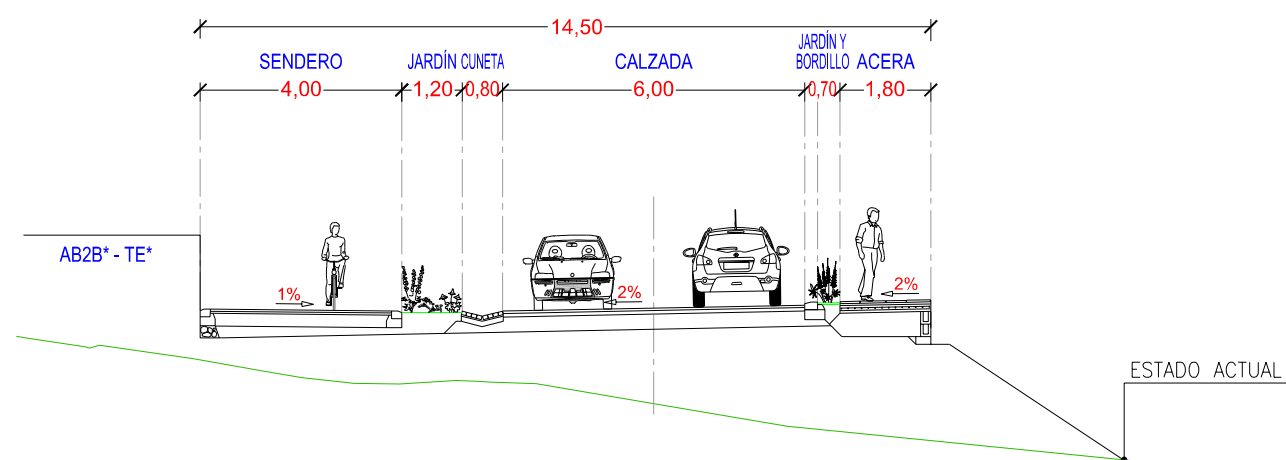
A1: 1/500  
A3: 1/1.000

FECHA:

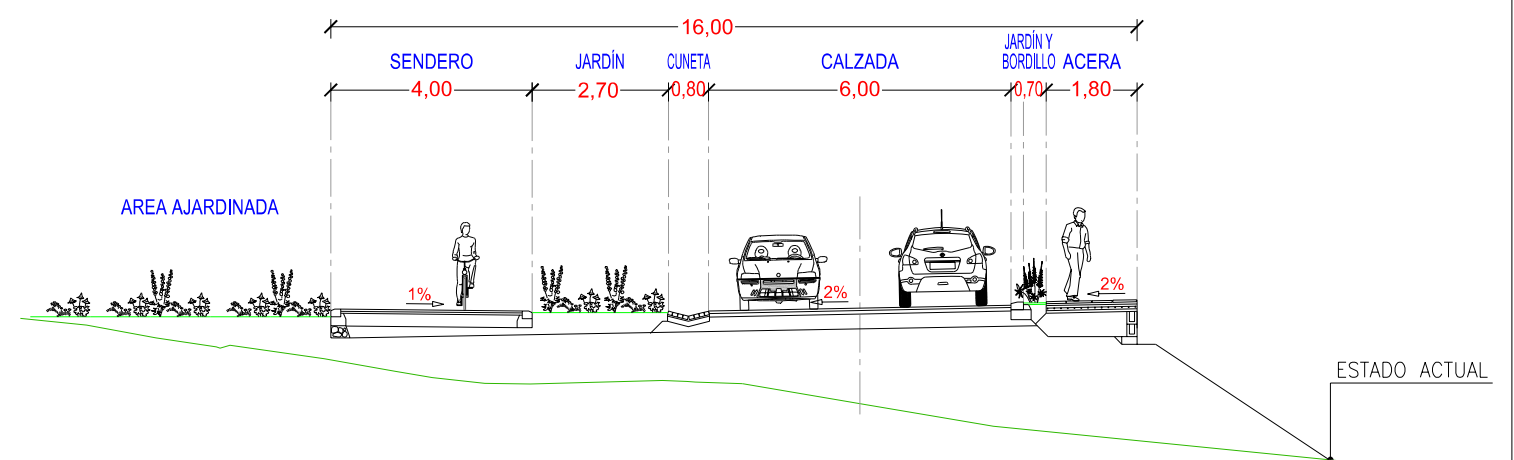
MARZO 2022



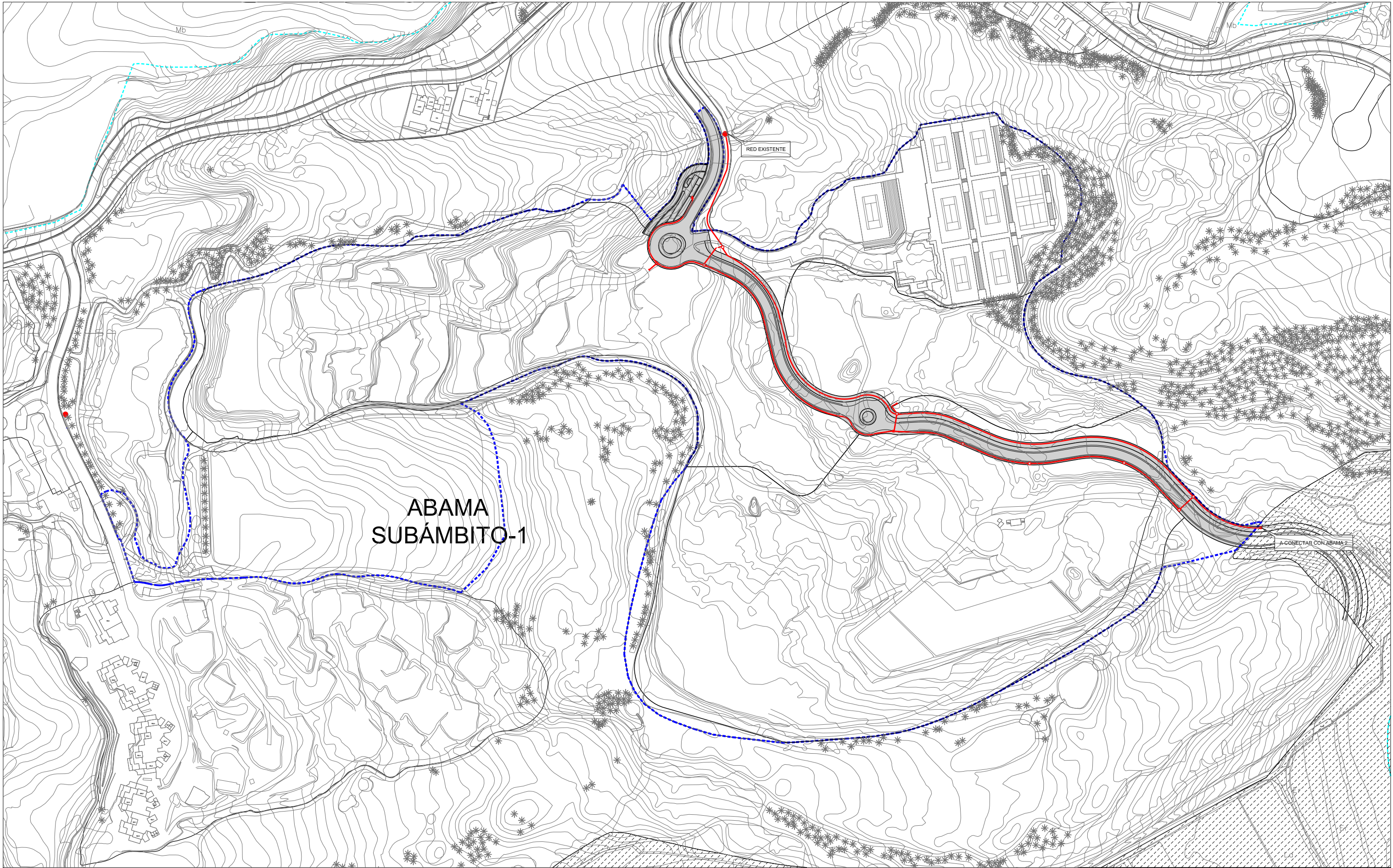
## SECCIÓN TIPO "A"



## SECCIÓN TIPO "B"







ESQUEMA - RED DE ABASTECIMIENTO

- CONDUCCIÓN DE POLIETILENO
- - VALVULA DE CORTE
- ARQUETA
- ACOMETIDA A RED EXISTENTE

----- ÁMBITO



MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN

SECTOR ABAMA - SUBÁMBITO - 1

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

ESQUEMA

RED DE ABASTECIMIENTO

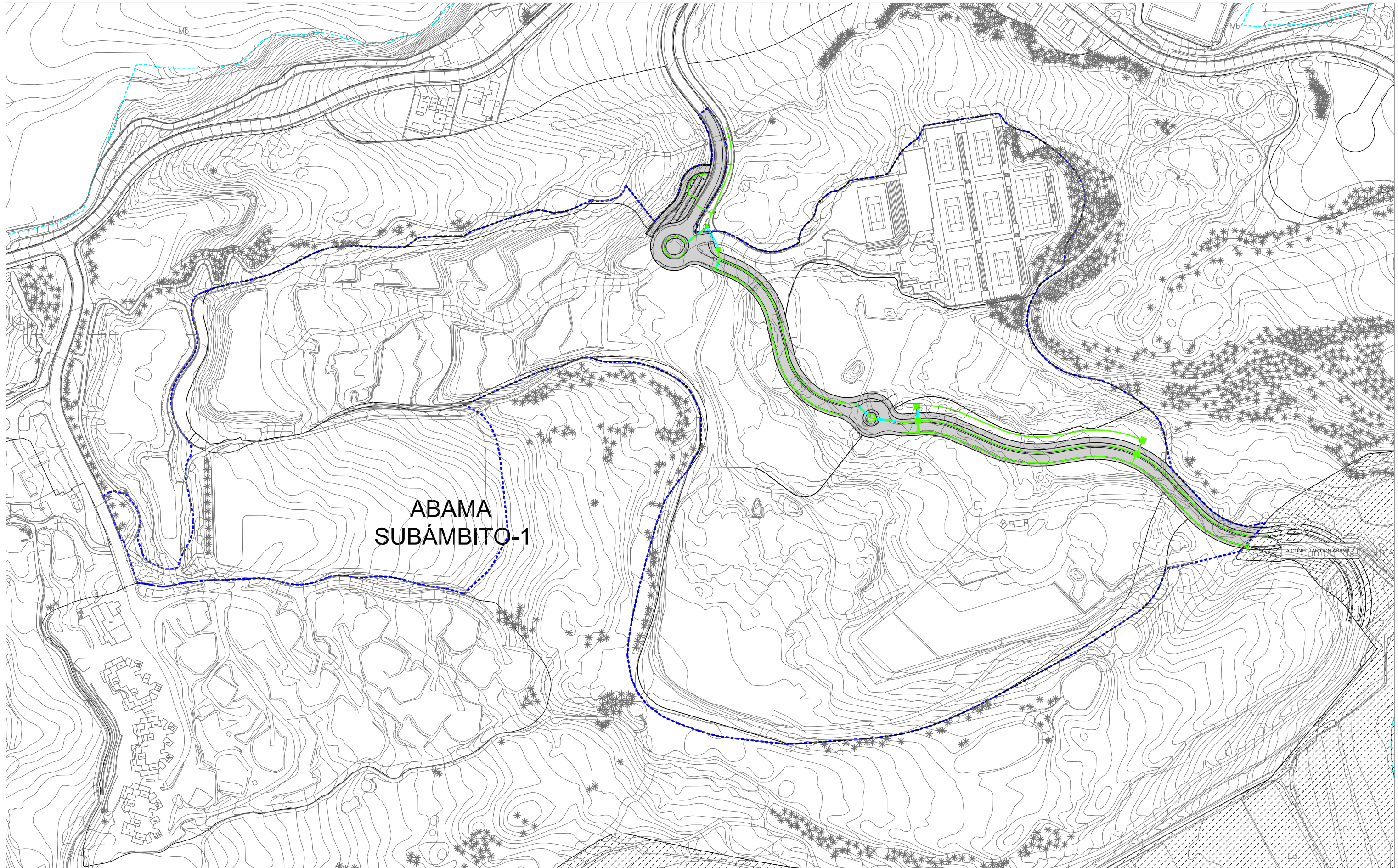
ZONA: ABAMA

FECHA: MARZO 2022

PLANO Nº: 0-6.1

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





ESQUEMA - RED DE RIEGO

- CONDUCCIÓN DE POLIETILENO
- CONDUCCIÓN DE PVC
- ARQUETA

..... ÁMBITO



MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN

SECTOR ABAMA - SUBÁMBITO - 1

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

ESQUEMA  
RED DE RIEGO

ABAMA

GUÍA DE ISORA

PLANO Nº:

0-6.2

ESCALA:

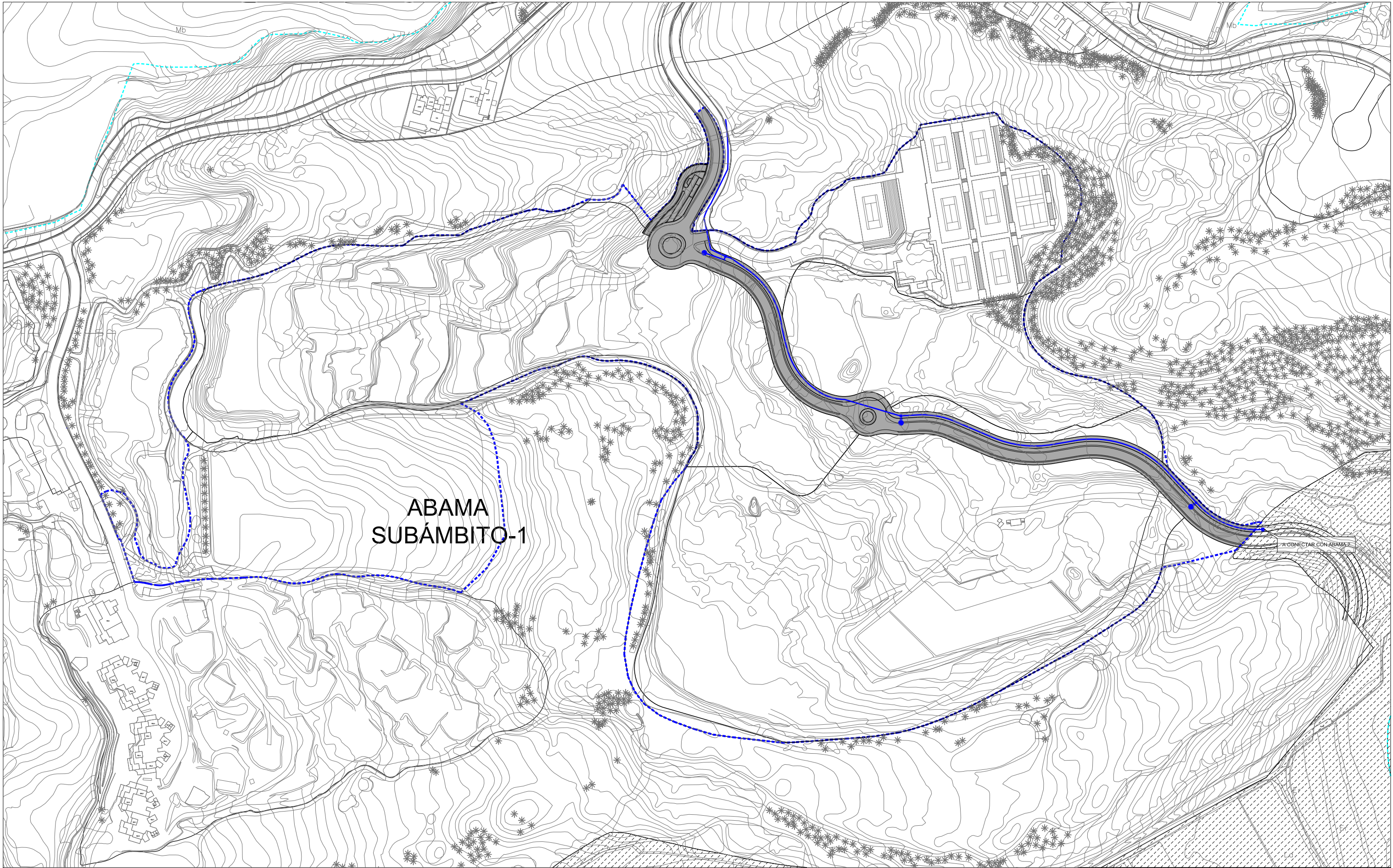
A1: 1/1.125

A3: 1/2.500

FECHA:

MARZO 2022





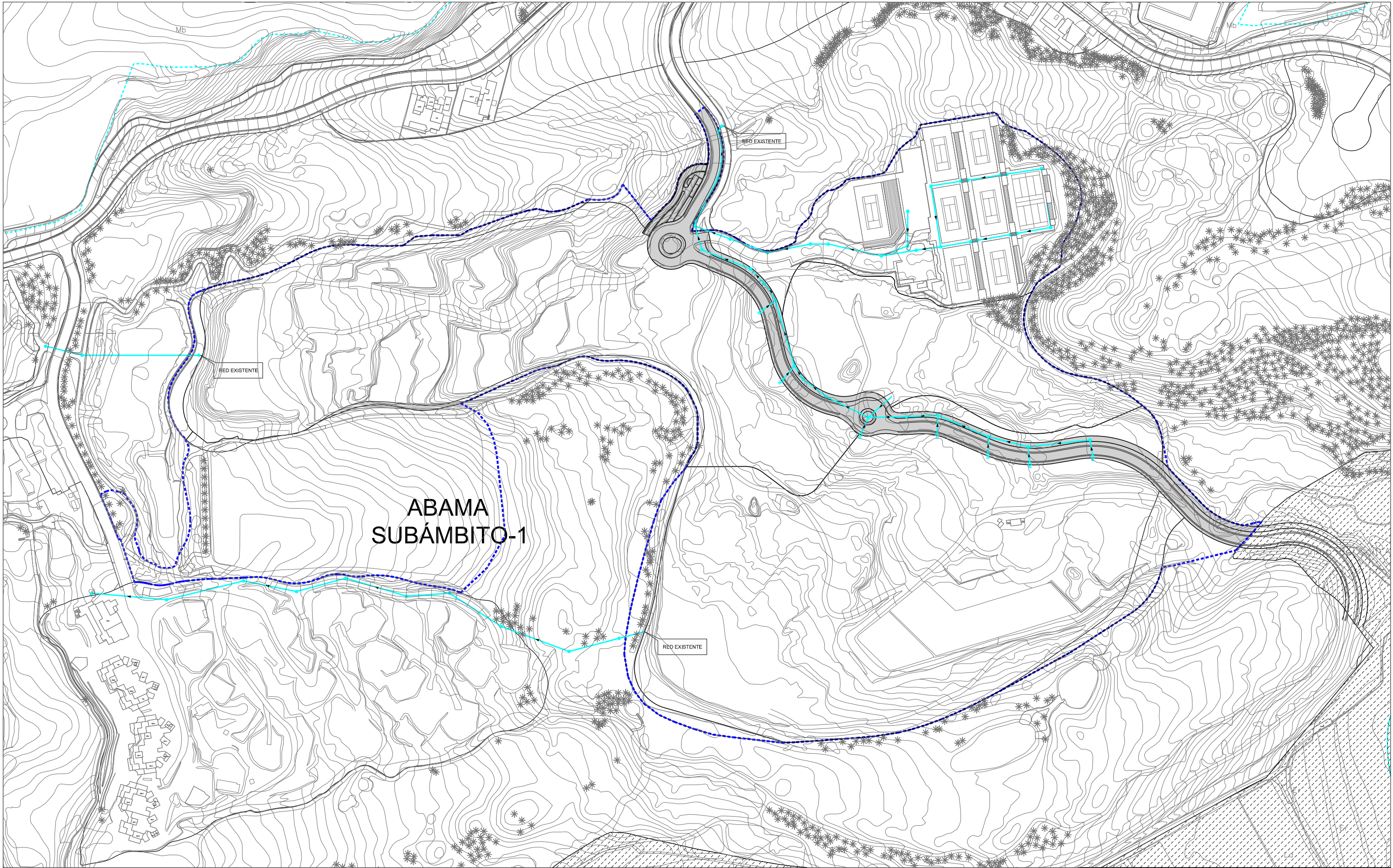
ESQUEMA - RED DE CONTRAINCENDIO

- TUBERÍA DE FUNDICIÓN DUCTIL
- - VALVULA DE COMPUERTA
- ARQUETA
- HIDRANTE

----- ÁMBITO

|                                                                                       |                                              |               |
|---------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------|---------------|
|  | MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN  |               |
|                                                                                       | SECTOR ABAMA - SUBÁMBITO - 1                 | GUÍA DE ISORA |
|                                                                                       | PARCELAS: AB2B*, AB2C*, AB4* y CAMPO DE GOLF |               |
|  | ESQUEMA<br>RED DE CONTRAINCENDIO             |               |
|                                                                                       | ZONA: ABAMA                                  |               |
|                                                                                       | PLANO Nº:<br>0-6.3                           |               |
| ESCALA:<br>A1: 1/1.125<br>A3: 1/2.500                                                 |                                              |               |
| FECHA:<br>MARZO 2022                                                                  |                                              |               |





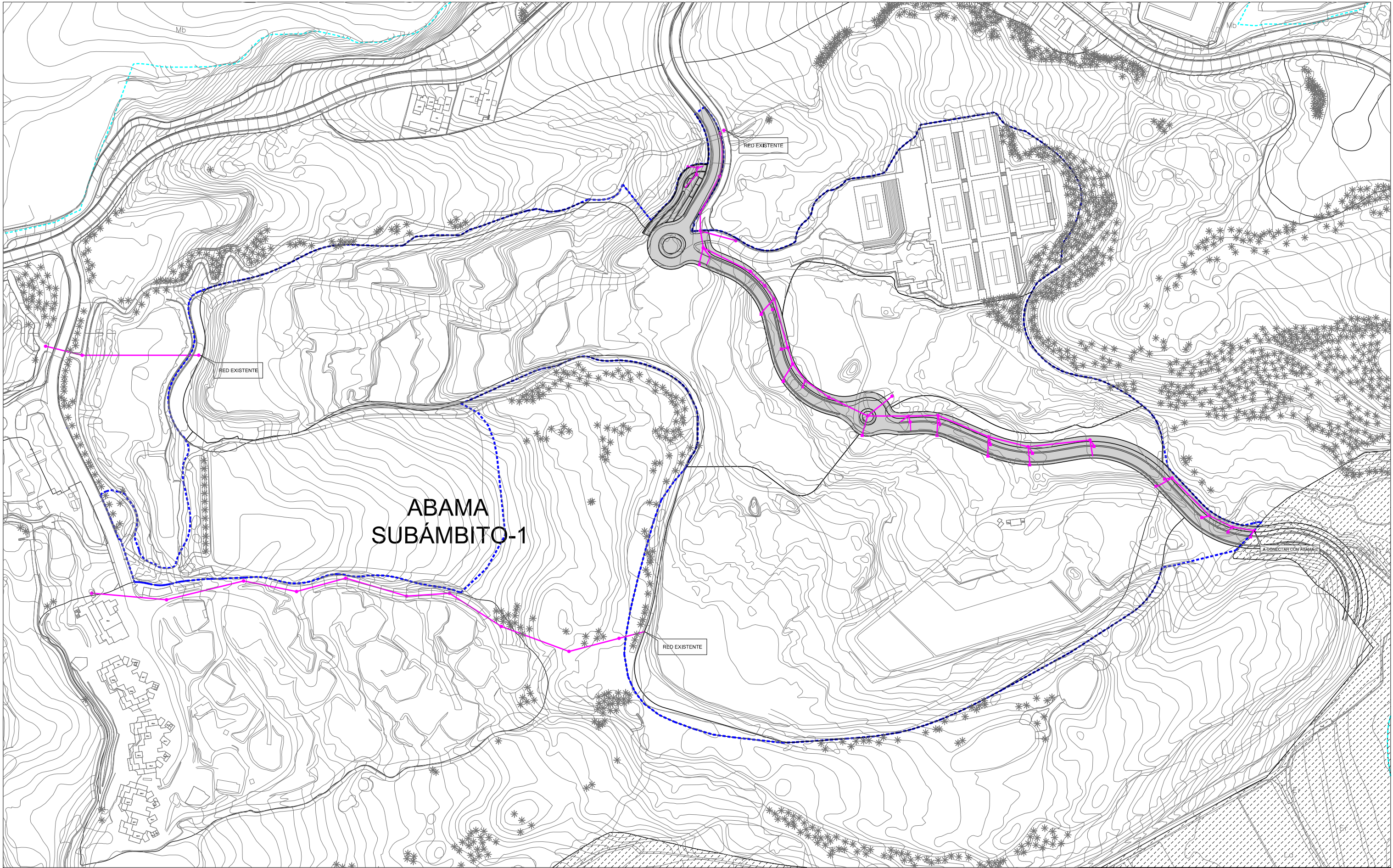
ESQUEMA - RED SANEAMIENTO DE RESIDUALES

- CANALIZACIÓN DE PVC
- POZO DE REGISTRO
- ARQUETA DE DERIVACIÓN
- ARQUETA DE ACOMETIDA

----- ÁMBITO

|  |                                              |                                       |
|--|----------------------------------------------|---------------------------------------|
|  | MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN  |                                       |
|  | SECTOR ABAMA - SUBÁMBITO - 1                 | GUÍA DE ISORA                         |
|  | PARCELAS: AB2B*, AB2C*, AB4* y CAMPO DE GOLF |                                       |
|  | ESQUEMA<br>RED SANEAMIENTO DE RESIDUALES     |                                       |
|  | ZONA:                                        | ABAMA                                 |
|  |                                              | PLANO Nº:<br><b>0-7.1</b>             |
|  |                                              | ESCALA:<br>A1: 1/1.125<br>A3: 1/2.500 |
|  |                                              | FECHA:<br>MARZO 2022                  |





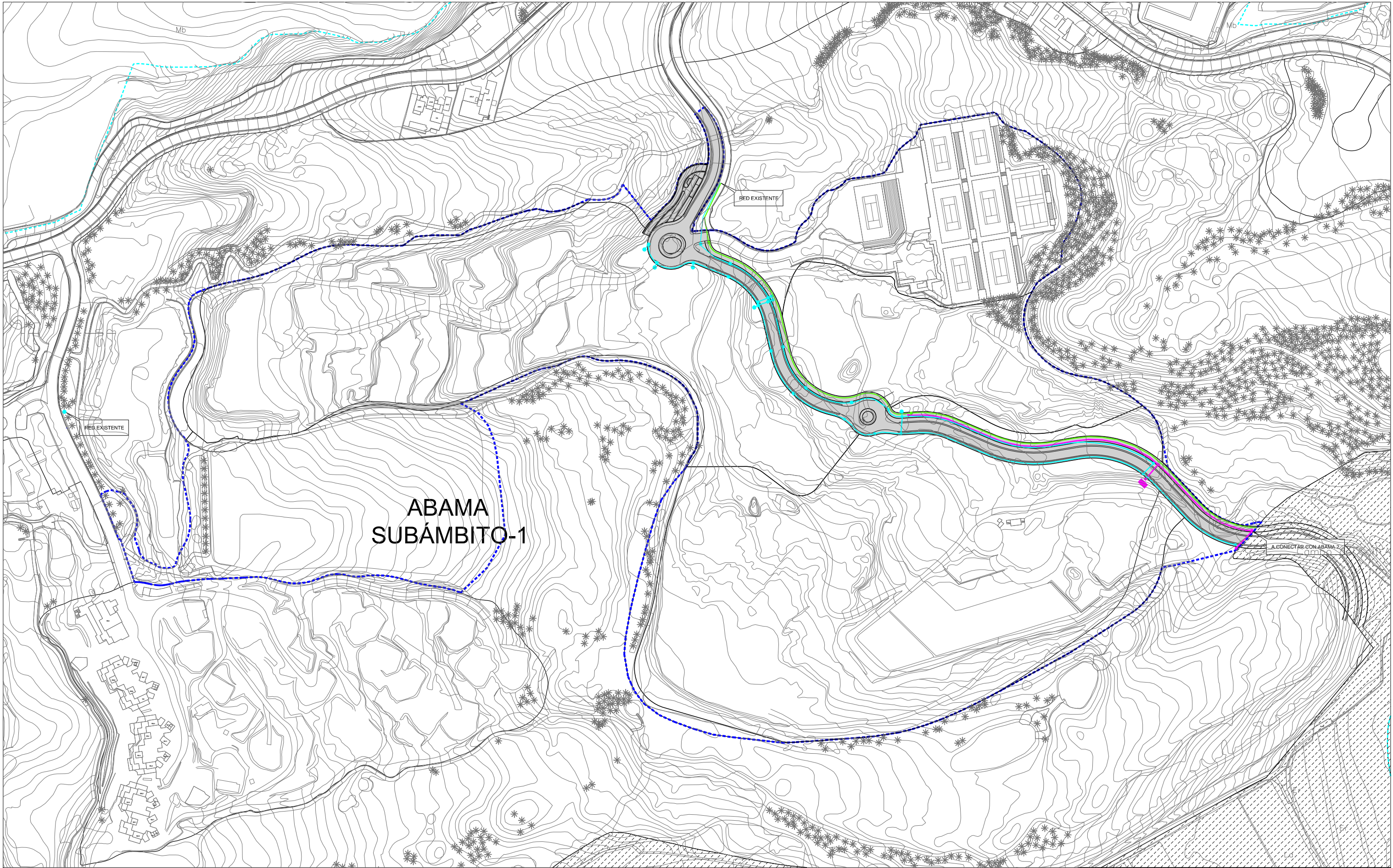
ESQUEMA - RED SANEAMIENTO DE PLUVIALES

- CANALIZACIÓN DE PVC
- POZO DE REGISTRO
- ACOMETIDA A PARCELA
- IMBORNAL

ÁMBITO

|                                                                                       |                                              |                                       |
|---------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------|---------------------------------------|
|  | MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN  |                                       |
|                                                                                       | SECTOR ABAMA - SUBÁMBITO - 1                 | GUÍA DE ISORA                         |
|                                                                                       | PARCELAS: AB2B*, AB2C*, AB4* y CAMPO DE GOLF | PLANO Nº: 0-7.2                       |
|  | ESQUEMA<br>RED SANEAMIENTO DE PLUVIALES      |                                       |
|                                                                                       | ZONA: ABAMA                                  | ESCALA:<br>A1: 1/1.125<br>A3: 1/2.500 |
|                                                                                       |                                              | FECHA:<br>MARZO 2022                  |





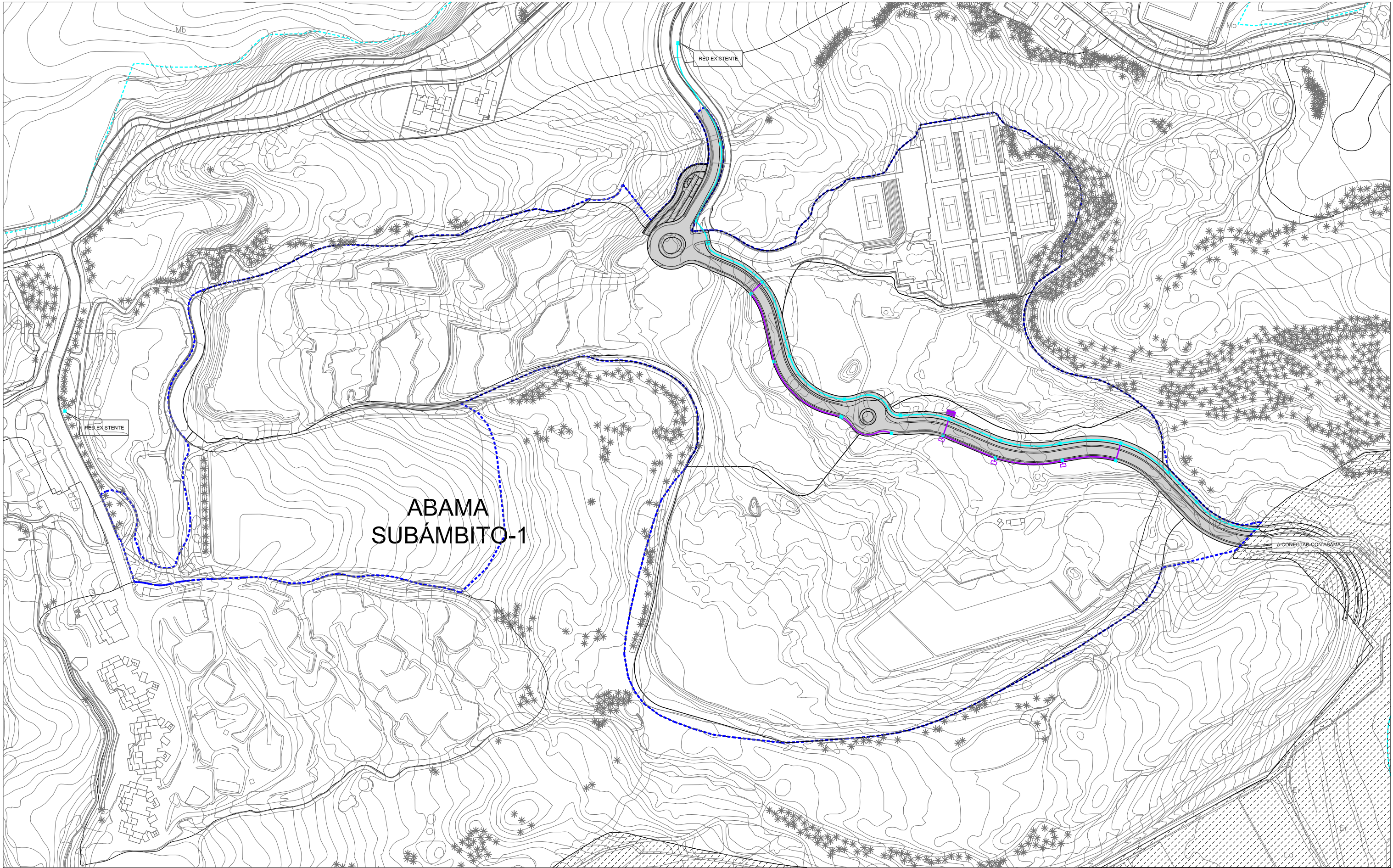
ESQUEMA - RED DE ELECTRICIDAD

- CANALIZACIÓN DE MEDIA TENSIÓN
- ESTACIÓN TRANSFORMADORA
- ARQUETA DE MEDIA TENSIÓN
- CANALIZACIÓN DE BAJA TENSIÓN
- ARQUETA DE BAJA TENSIÓN
- ARQUETA DE DISTRIBUCIÓN
- CANALIZACIÓN DE ALUMBRADO PÚBLICO
- ARQUETA DE ALUMBRADO PÚBLICO

----- ÁMBITO

|  |                                              |                      |
|--|----------------------------------------------|----------------------|
|  | MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN  |                      |
|  | SECTOR ABAMA - SUBÁMBITO - 1                 | GUÍA DE ISORA        |
|  | PARCELAS: AB2B*, AB2C*, AB4* y CAMPO DE GOLF |                      |
|  | ESQUEMA<br>RED DE ELECTRICIDAD               |                      |
|  | ZONA:                                        | ABAMA                |
|  | PLANO Nº:                                    | 0-8.1                |
|  | ESCALA:<br>A1: 1/1.125<br>A3: 1/2.500        | FECHA:<br>MARZO 2022 |





ESQUEMA - RED DE TELECOMUNICACIONES

- CANALIZACIÓN PVC 2 TUBOS
- CANALIZACIÓN PVC 8 TUBOS
- ARQUETA
- ARMARIO DE DISTRIBUCIÓN
- ARMARIO ACCESO
- CANALIZACIÓN PVC 4 TUBOS

..... ÁMBITO

|  |                                              |                      |
|--|----------------------------------------------|----------------------|
|  | MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN  |                      |
|  | SECTOR ABAMA - SUBÁMBITO - 1                 | GUÍA DE ISORA        |
|  | PARCELAS: AB2B*, AB2C*, AB4* y CAMPO DE GOLF |                      |
|  | ESQUEMA<br>RED DE TELECOMUNICACIONES         |                      |
|  | ZONA:                                        | ABAMA                |
|  | PLANO Nº:                                    | 0-8.2                |
|  | ESCALA:<br>A1: 1/1.125<br>A3: 1/2.500        | FECHA:<br>MARZO 2022 |



## **Anexo O.4**

**Programa de actuación urbanística, Estudio económico financiero e Informe de sostenibilidad económica**





## ÍNDICE

|                                             |   |
|---------------------------------------------|---|
| 1. PROGRAMA DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA.....   | 1 |
| 2. ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO.....        | 3 |
| 3. INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA..... | 7 |





## 1. PROGRAMA DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA

La LSENPC en su artículo 140 establece el contenido documental de los Planes Generales, donde se indica que deberá contener un Programa de Actuación Urbanística, si procede, tal como se recoge en el artículo 58.1.b del RPC.

El artículo 137.1.B.g) de la citada LSENPC establece que la ordenación urbanística pormenorizada del Plan General comprende, entre otros aspectos, las previsiones de programación y de gestión de la ejecución urbanística; y, por tanto, tales determinaciones deben integrarse en la Ordenación Pormenorizada del instrumento de modificación del planeamiento general.

El contenido del Programa de Actuación debe dar cumplimiento a la exigencia de organizar la gestión y programar las actuaciones públicas previstas en la modificación del Plan General, expresando la previsión temporal para su desarrollo.

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.

La ordenación establecida contempla las actuaciones de transformación urbanística de iniciativa privada en ejecución de las determinaciones establecidas por la presente Modificación del PGO, sin alterar o modificar la programación establecida en el vigente Plan General de Ordenación de Guía de Isora.

El ámbito de la Modificación afecta a la ordenación de las parcelas resultantes citadas del Proyecto de Compensación del Club de Campo Guía de Isora.

Una vez aprobada la Modificación del Plan General se deberá, a su vez, modificar el Proyecto de Compensación con el fin de:

- 1) Ajustar las parcelas resultantes a las determinaciones derivadas de la nueva ordenación que se apruebe en el documento de Modificación del Plan General, lo que conllevará una actualización del Proyecto de Compensación en lo que le afecte.
- 2) Las cargas de urbanización derivadas de la ejecución del planeamiento (nuevo tramo de viario público, ampliación del existente y área ajardinada pública) serán asumidas por los propietarios de las parcelas AB2B\* y AB2C\* (Abama Fase IV, s.l. y Abama Residencial y Turística s.l.) afectadas por la Modificación, sin modificar los coeficientes de participación del resto de las parcelas incluidas en el vigente Proyecto de Compensación.
- 3) Será en la modificación del Proyecto de Compensación y con base a las determinaciones de la legislación vigente y los compromisos asumidos por los propietarios, donde se establezcan las cargas adicionales de las parcelas AB2B\* y AB2C\* derivadas de los nuevos gastos de urbanización señalados anteriormente, así como del reparto de las mismas.

Según lo establecido en el 230 de la LSENPC, el Proyecto de Compensación se denomina Proyecto de Reparcelación.

A su vez se deberá incluir el compromiso adquirido por la propiedad de cesiones y ejecución:

- Ceder al Ayuntamiento el nuevo espacio público establecido en la presente modificación (área ajardinada, viario público de conexión con subámbito 2 y ampliación del viario existente).
- Asumir todos los gastos de urbanización derivados de la ordenación establecida en la presente Modificación, urbanización de la nueva área ajardinada y ampliación del viario público.



Se deberá a su vez tramitar de forma simultánea a la modificación del proyecto de reparcelación la modificación del proyecto de urbanización donde se deberá precisar al menos lo siguiente:

- 1) Ejecución o acondicionamiento de las vías públicas, incluida la pavimentación de calzadas y aceras, señalización y jardinería, tanto de las vías rodadas como peatonales.
- 2) Ejecución o adecuación de las redes e instalaciones de las infraestructuras y los servicios urbanos exigibles, que deberán ser al menos los siguientes:
  - a. Abastecimiento de agua potable, así como las instalaciones de riego.
  - b. Saneamiento, incluidas las conducciones y colectores de evacuación y los sumideros para la recogida de aguas pluviales.
  - c. Suministro de energía eléctrica, incluidas las instalaciones de conducción, transformación, distribución y alumbrado público.
- 3) Ejecución de los espacios libres públicos, incluido la urbanización de los paseos, el mobiliario urbano, alumbrado público, jardinería y plantación de arbolado y demás especies vegetales, así como el tratamiento necesario para la supresión de barreras físicas.
- 4) Ejecución de infraestructura de residuos, punto limpio asumido en desarrollo de la modificación de la actual Modificación del PGO.
- 5) Gastos previstos para el mantenimiento de la urbanización hasta su recepción o hasta cumplimentar el deber de conservación de la misma.
- 6) Actualizar las fases de urbanización a la nueva ordenación establecida en la presente Modificación.

Todo ello sin perjuicio de que en la presente modificación se han descrito las obras de urbanización a nivel de anteproyecto, incluyéndose esquemas de todas las redes y servicios propuestas.

Las obras de urbanización preexistentes que sean compatibles y acordes a la ordenación prevista en la Modificación del PGO se considerarán, en su caso, como gasto anticipado por el propietario.

Para el resto de las determinaciones en cuanto a gestión y ejecución se consideran vigentes los compromisos que se contienen en el Plan Parcial salvo lo relativo a los plazos máximos para la gestión y ejecución del planeamiento, tal como se establece en el Fichero de ámbitos Urbanísticos del Plan General Vigente (que se adjunta a esta modificación incluyendo las alteraciones operadas, relativas a la inclusión de los condicionantes ambientales establecidos por el Informe Ambiental Estratégico y las consideraciones de los plazos de ejecución 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).

## 2. ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO

La LSENPC en su artículo 140 establece el contenido documental de los Planes Generales, el cual deberá contener un Estudio Económico Financiero, que se ha de realizar de acuerdo con el contenido de cada instrumento de ordenación.

El artículo 64 del RPC establece que:

*“Los instrumentos de ordenación contendrán un estudio económico-financiero de la ejecución de las obras de urbanización y de implantación de los servicios públicos, expresando su coste aproximado, diferenciando entre las que tendrán carácter público o privado.*

*Con carácter general el citado estudio deberá hacer referencia, sin necesidad de expresar cantidades precisas o concretas, a los siguientes extremos:*

- a) Las previsiones de capital preciso exigido para el desarrollo del plan.*
- b) La indicación de las fuentes de financiación de las actuaciones a desarrollar.*

*En particular, en el caso de los instrumentos urbanísticos de desarrollo, el estudio habrá de considerar los siguientes extremos:*

- a) Explanación, pavimentación y señalización de las vías, incluyendo zonas de aparcamiento.*
- b) Espacios de jardinería y zonas verdes.*
- c) Ejecución de zonas de uso público, como plazas, parques y su correspondiente mobiliario urbano.*
- d) Red de abastecimiento de agua, riego y contra incendios.*
- e) Red de alcantarillado y, en su caso, depuración de aguas.*
- f) Red de recogida y evacuación de aguas pluviales y otras redes que sean necesarias.*
- g) Red de distribución de la energía eléctrica, incluyendo el alumbrado público, así como la de los servicios de telecomunicaciones.*
- h) Establecimiento de servicios de transporte.*
- i) Servicio de recogida de residuos sólidos urbanos, incluso la selectiva, u otras infraestructuras de residuos necesarias en relación con la escala de ordenación utilizada.*
- j) Obras especiales que deban realizarse, tales como pasos a distinto nivel, desviación de redes o servicios, además de las de accesibilidad universal y eficiencia energética.*
- k) Indemnizaciones a las que se deban hacer frente por diversos conceptos, tales como derribos, destrucción de plantaciones u otras.”*

Desde el punto de vista económico, determinar quién debe de asumir las actuaciones de urbanización varía en función de la clase y categoría de suelo de que se trate, tal como se explica a continuación:

### **A) Suelo Urbanizable y suelo urbano no consolidado**

Los artículos 44 y 50.1 de la LSENPC regulan, entre otros extremos, los deberes de los propietarios del Suelo Urbanizable Ordenado, que en el caso que nos ocupa son los siguientes:



*“Artículo 44.- Deberes de las personas propietarias del suelo urbanizable ordenado*

*Las personas propietarias de suelo urbanizable ordenado, en el marco de lo establecido por la legislación estatal de suelo, tienen los siguientes deberes y obligaciones:*

- a) Ceder gratuitamente al ayuntamiento el suelo destinado a sistemas locales, de acuerdo con la ordenación urbanística, de viales, espacios libres, equipamientos públicos y los necesarios para la instalación y el funcionamiento de los restantes servicios públicos previstos.*

La presente Modificación no contempla la ejecución de nuevos sistemas generales adscritos al suelo urbanizable del sector Abama Subámbito 1 y no se generan nuevos aprovechamientos urbanísticos.

Dado lo anterior, tanto la cesión del suelo como las obras de urbanización a realizar en sectores de suelo urbanizable, correrán a cargo de los propietarios del suelo, que se determinarán en cada caso en el instrumento de gestión.

Por tanto, serán los propietarios del suelo urbanizable los que habrán de ceder el suelo correspondiente a viarios, espacios libres, comunitario e infraestructuras y asumir los gastos de las obras de urbanización.

**B) Valoración del coste de redacción de los instrumentos de desarrollo**

No hay instrumentos de desarrollo a redactar.

**C) Derechos indemnizatorios**

El artículo 48 del Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana (RDL 7/2015) regula los supuestos indemnizatorios por la lesión en los bienes y derechos que resultan de los supuestos en este artículo regulado.

*“Artículo 48.- Supuestos indemnizatorios*

*Dan lugar en todo caso a derecho de indemnización las lesiones en los bienes y derechos que resulten de los siguientes supuestos:*

- a) La alteración de las condiciones de ejercicio de la ejecución de la urbanización, o de las condiciones de participación de los propietarios en ella, por cambio de la ordenación territorial o urbanística o del acto o negocio de la adjudicación de dicha actividad, siempre que se produzca antes de transcurrir los plazos previstos para su desarrollo o, transcurridos éstos, si la ejecución no se hubiere llevado a efecto por causas imputables a la Administración.*

*Las situaciones de fuera de ordenación producidas por los cambios en la ordenación territorial o urbanística no serán indemnizables, sin perjuicio de que pueda serlo la imposibilidad de usar y disfrutar lícitamente de la construcción o edificación incurrida en dicha situación durante su vida útil.*

- b) Las vinculaciones y limitaciones singulares que excedan de los deberes legalmente establecidos respecto de construcciones y edificaciones, o lleven consigo una restricción de la edificabilidad o el uso que no sea susceptible de distribución equitativa.*
- c) La modificación o extinción de la eficacia de los títulos administrativos habilitantes de obras y actividades, determinadas por el cambio sobrevenido de la ordenación territorial o urbanística.*
- d) La anulación de los títulos administrativos habilitantes de obras y actividades, así como la demora injustificada en su otorgamiento y su denegación improcedente. En ningún caso habrá lugar a indemnización si existe dolo, culpa o negligencia graves imputables al perjudicado.*
- e) La ocupación de terrenos destinados por la ordenación territorial y urbanística a dotaciones públicas, por el período de tiempo que medie desde la ocupación de los mismos hasta la aprobación definitiva del instrumento por el que se le adjudiquen al propietario otros de valor equivalente. El derecho a la indemnización se fijará en los términos establecidos en el artículo 112 de la Ley de Expropiación Forzosa.*

*Transcurridos cuatro años desde la ocupación sin que se hubiera producido la aprobación definitiva del mencionado instrumento, los interesados podrán efectuar la advertencia a la Administración competente de su propósito de iniciar el expediente de justiprecio, quedando facultados para iniciar el mismo, mediante el envío a aquélla de la correspondiente hoja de aprecio, una vez transcurridos seis meses desde dicha advertencia”.*

En el caso que nos ocupa no se da ninguno de los supuestos regulados en este artículo 48 derivado de la ordenación de los terrenos por parte de la modificación del Plan General, por lo que no hay derecho de los propietarios a exigir indemnización ya que no hay causa imputable a la Administración al tratarse de una propuesta de iniciativa privada sobre suelo de su propiedad.

El artículo 44.h de la Ley 4/2014, del Suelo establece lo siguiente:

*“Artículo 44.- Deberes de las personas propietarias de suelo urbanizable ordenado*

*Las personas propietarias de suelo urbanizable ordenado, en el marco de lo establecido por la legislación estatal de suelo, tienen los siguientes deberes y obligaciones:*

*h) Indemnizar a los titulares de derechos sobre construcciones y edificaciones que deban ser demolidas, así como las obras, instalaciones, plantaciones, sembrados y otros derechos análogos, que no puedan conservarse.*

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 actualmente existentes (antiguo depósito y cobertizo) 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.

#### **D) Coste aproximado de las obras urbanización**

Respecto a la fuente de financiación de las actuaciones a desarrollar, en la presente Modificación del PGO se incluye el compromiso adquirido por la propiedad privada de asumir todos los gastos de urbanización derivados de la ordenación establecida en la presente Modificación, urbanización del nuevo área ajardinada y viario público, que se concretarán en el correspondiente Proyecto de Urbanización.

El artículo 21 del Reglamento de Gestión y Ejecución del Planeamiento de Canarias, establece que los propietarios de terrenos incluidos en un sector deben asumir como carga, en la parte proporcional que corresponda, los gastos de gestión y ejecución de la actuación, siempre de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 38 del mismo Reglamento, estableciendo este artículo en su número 3 que *“los gastos de gestión y ejecución que en cualquier caso deben asumir los propietarios de terrenos incluidos en una unidad de actuación, salvo que hayan adquirido mayores compromisos.....”*

Por lo tanto, el artículo 21 establece los efectos de la inclusión de terrenos en una unidad de actuación y el artículo 38.3 precisa la posibilidad de una excepción derivada de un pacto entre las partes para adquirir mayores compromisos, como es el caso que nos ocupa, donde consta una asunción por escrito de la representación de las 3 entidades mercantiles propietarias de las parcelas objeto de alteración la asunción de dichas cargas (Anexo I-2).

Dado que en la Modificación del Plan General se ha incluido el documento: *“COMPROMISO PARA GARANTIZAR LA CESIÓN Y EJECUCIÓN DE SUELO DE LA AMPLIACIÓN DEL VIARIO Y ÁREA AJARDINADA – MODIFICACIÓN MENOR DEL PGO DE GUÍA DE ISORA (ABAMA – SUBÁMBITO 1)”*, en el, se establecen expresamente todos los compromisos de las partes promotoras de la Modificación en relación a las nuevas cargas de urbanización derivadas de la ejecución del planeamiento, por lo que queda plenamente garantizado que no habrá derivado de la nueva ordenación ningún supuesto indemnizatorio de los establecidos en el artículo 48 del TRLS 7/2015.



Consiguientemente la recomendación realizada sobre que la asunción de compromisos sea suscrita por todos los propietarios, no se aplica a la presente Modificación, ya que, son solo los propietarios de las parcelas AB2B\* y AB2C\* los que adquieren los nuevos compromisos, lo que implica que no habrá lesiones en los bienes o derechos del resto de propietarios que puedan dar lugar a indemnización.

Sin necesidad de expresar cantidades precisas o concretas, las previsiones de capital para el desarrollo de las actuaciones contempladas en la presente Modificación del PGO incluyen los siguientes extremos:

- *Explanación, pavimentación y señalización de las vías, incluyendo zonas de aparcamiento.*
- *Espacios de jardinería y zonas verdes.*
- *Ejecución de zonas de uso público, como el área ajardinada establecida en la presente Modificación.*
- *Red de abastecimiento de agua, riego y contra incendios.*
- *Red de alcantarillado.*
- *Red de recogida y evacuación de aguas pluviales.*
- *Red de distribución de la energía eléctrica, incluyendo el alumbrado público, así como la de los servicios de telecomunicaciones.*
- *Servicio de recogida de residuos sólidos urbanos, incluso la selectiva.*
- *Obras especiales tales como pasos a distinto nivel, desviación de redes o servicios, además de las de accesibilidad universal.*

En base a las obras ejecutadas en el ámbito de Abama de similares características, se puede establecer como valores unitarios de ejecución los siguientes:

- Viario y Peatonal (incluyendo todos los servicios) = 201,50 €/m<sup>2</sup>
- Zonas Ajardinadas (AJ) = 56,00 €/m<sup>2</sup>
- Cuartos de instalaciones (punto limpio) = 250.000 €
- Cuarto de instalaciones (centro de transformación y telecomunicaciones) = 250.000 €

Y en base a la ordenación establecida en la presente Modificación podremos establecer un coste aproximado de las actuaciones contempladas:

|                                 | SUPERFICIE            | COSTE UNITARIO          | COSTE PARCIAL      |
|---------------------------------|-----------------------|-------------------------|--------------------|
| <b>Viario y peatonal</b>        | 10.646 m <sup>2</sup> | 201,50 €/m <sup>2</sup> | 2.145.169 €        |
| <b>Área Ajardinada</b>          | 2.194 m <sup>2</sup>  | 56,00 €/m <sup>2</sup>  | 122.864 €          |
| <b>Punto limpio</b>             | -                     | 250.000 €               | 250.000 €          |
| <b>Cuartos de instalaciones</b> | -                     | 250.000 €               | 250.000 €          |
| <b>COSTE TOTAL (PEM)</b>        |                       |                         | <b>2.768.033 €</b> |

### 3. INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

La necesidad de redactar el Informe de Sostenibilidad Económica viene determinada por la exigencia contenida la legislación estatal, por el cual según el RDL 7/15, en su artículo 22, apartado 4, se establece en relación a la evaluación y seguimiento de la sostenibilidad del desarrollo urbano y garantía de la viabilidad técnica y económica de las actuaciones sobre el medio urbano que la documentación de los instrumentos de ordenación de las actuaciones de transformación urbanística debe incluir un informe o memoria de sostenibilidad económica, en el que se ponderará en particular el impacto de la actuación 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, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos.

Tal y como se indica en el capítulo 1 de este Anexo:

*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.*

El artículo 65 del RPC establece que los instrumentos de ordenación contendrán un informe de sostenibilidad económica, en los términos previstos en la legislación estatal.

Estos informes se dividirán en dos partes:

**a) Parte I: Evaluación del impacto de la actuación urbanizadora en las haciendas públicas afectadas por el coste de las nuevas infraestructuras o de la prestación de servicios resultantes**

En la presente Modificación de PGO se incluye el compromiso adquirido por la propiedad de cesiones y ejecución (Anexo I.2):

- Ceder al Ayuntamiento el nuevo espacio público establecido en la presente modificación (área ajardinada, viario público de conexión con subámbito 2 y ampliación del viario existente).
- Asumir todos los gastos de urbanización derivados de la ordenación establecida en la presente Modificación, urbanización de la nueva área ajardinada y viario público.

Por tanto, no existe impacto en las haciendas públicas por la ejecución de aquellas infraestructuras y equipamientos previstos en la presente modificación de planeamiento.

Y en lo relativo a la prestación de los servicios resultantes, es la Entidad Urbanística de Conservación “ABAMA SUBÁMBITO 1” el ente responsable (véase epígrafe B más adelante).

**b) Parte II: Análisis de la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos, valorando los distintos usos e intensidades edificatorias previstas en el instrumento de ordenación**

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



### **A) Impacto de las actuaciones de sistemas municipales en las haciendas públicas**

El caso que nos ocupa incluye nuevos sistemas municipales o locales (viajeros y espacios libres públicos) cuya cesión y ejecución serán a cargo de los propietarios privados del suelo afectados por la presente Modificación, ejecución que incluye la totalidad de las obras de urbanización tanto interiores al ámbito como exteriores que garanticen que las parcelas resultantes alcancen la condición de solar.

### **B) Mantenimiento de las infraestructuras, espacios públicos y prestación de los servicios**

El mantenimiento de las infraestructuras que son necesarias para la prestación de los servicios y los servicios en sí que se concretan en:

- Suministro de energía eléctrica, (líneas de alta y media tensión, centros de transformación y distribución, red de baja tensión, alumbrado público, etc.)
- Abastecimiento tales como depósitos de agua, canales, redes de distribución, etc.)
- Saneamiento (redes de alcantarillado, estaciones de impulsión y bombeo, depuradoras, etc.)
- Telecomunicaciones (redes de telefonía, de cable, etc.)

Con fecha 15 de enero de 2015 se aprueba por acuerdo de la Junta de Gobierno Local del ayuntamiento de Guía de Isora de forma definitiva los Estatutos que regulan la composición y funcionamiento de la Entidad Urbanística de Conservación del Sector Abama Subámbito 1 referido al sector de suelo urbanizable de "Abama", Guía de Isora, en desarrollo y de conformidad con el planeamiento urbanístico, cuyo texto establece entre otras determinaciones lo siguiente:

#### *Art. 1 Constitución y naturaleza.*

1. *Para llevar a cabo la conservación de las obras de urbanización y el mantenimiento de las dotaciones e instalaciones del Sector ' ABAMA SUBAMBITO 1' sito en el término municipal de Guía de Isora y de conformidad a lo previsto en el artículo 151, apartados 3 y 4, de la Ley de Ordenación del Territorio de Canarias, aprobada por Decreto Legislativo 1/2000 de 8 de Mayo, y artículos 136 y 137 y concordantes del Reglamento de Gestión y Ejecución del Sistema de Planeamiento de Canarias aprobado por Decreto del Gobierno de Canarias 183/2004 de 21 de Diciembre se constituye la **Entidad Urbanística de Conservación" ABAMA SUBÁMBITO 1"**, en sustitución de las obligaciones adquiridas por la entidad mercantil TROPICAL TURÍSTICA CANARIA, S.L., y por las sociedades que se han subrogado por escisión de la misma, que han Llevado, basta ahora, la gestión y ejecución de la urbanización del referido Sector sub ámbito 1 de Abama, con las particularidades que se establecen en los presentes Estatuto.*

#### *Art. 2. Objeto y fines.*

1. *La Entidad tendrá por objeto, bajo la supervisión y control del Ayuntamiento como Administración actuante la conservación y mantenimiento de las fases de urbanización, a medida que se vayan ejecutando, del referido Sector Subámbito I de Abama que viene realizando la entidad promotora TIC y/o sociedades escindidas.*

*En consecuencia, y de conformidad con las previsiones y determinaciones establecidas en el Plan General de Ordenación del municipio y Proyecto de urbanización, esta Entidad tendrá por objeto:*

- *La mejora y mantenimiento de viales, zonas verdes espacios libres, y elementos de titularidad pública municipal bajo las directrices y vigilancia de la Administración municipal.*
- *Mantenimiento y conservación de las infraestructuras y redes de suministro de agua potable riego, energía eléctrica, telecomunicaciones, gas, alumbrado público, recogida de basuras, red de saneamiento y demás previstas en el proyecto de urbanización.*
- *Velar por el adecuado uso de los elementos e infraestructuras de la urbanización, garantizando y exigiendo el cumplimiento de los derechos y obligaciones que competen a los miembros de la Entidad.*

- *Distribuir los gastos comunes entre todos los miembros de la Entidad de conformidad con las normas establecidas en los presentes Estatutos y con los acuerdos válidamente adoptados por los órganos rectores de la Entidad.*
- *Dirimir las diferencias que pudieran surgir entre sus miembros con relación al uso y disfrute de los elementos propios y comunes.*
- *Adoptar las medidas y ejercitar, en su caso, las acciones correspondientes frente a los miembros de la Entidad, o terceras personas, para exigir el adecuado cumplimiento de las obligaciones contraídas por razón del planeamiento vigente, de la normativa interna de la actuación y las demás normas de régimen interior que se dicten.*
- *Defender los intereses comunes ante cualquiera organismos o autoridades del Estado, de los entes Autonómicos, de la Provincia y del Municipio, así como ante Juzgados y Tribunales de cualquier grado y jurisdicción.*
- *Colaborar con la Corporación municipal, proponiendo la adopción de los acuerdos pertinentes para el mejor cumplimiento de las funciones encomendadas a la entidad.*

**Art. 5. Duración.**

*La duración de la Entidad se establece por período indefinido hasta que la Administración reclame para sí la prestación de dichos servicios, mediante la obligación de conservación a cargo de los propietarios de las fincas, integrados en esta entidad, de conformidad a lo establecido en los presentes Estatutos, Proyecto de Urbanización y a la Ley del Territorio de Canarias DL 1/2000 y su Reglamento Decreto 183/2004.*

Por tanto, es la Entidad Urbanística de Conservación “ABAMA SUBÁMBITO 1” el ente responsable de la puesta en marcha, mantenimiento de las infraestructuras, espacios públicos y prestación de los servicios.

Todo ello sin perjuicio de que tras la reclamación en su caso de la prestación de dichos servicios por parte de la Administración, el mantenimiento de las infraestructuras y espacios públicos será a través de la autofinanciación de estos gastos mediante los correspondientes impuestos y tasas.

Correrán a cargo de las distintas empresas suministradoras y de mantenimiento y en última instancia en el consumidor a través del abono de las facturas por los servicios correspondientes cuando se trate de ámbitos territoriales que exceden del municipio o la repercusión de estos costes por parte del ayuntamiento, que a su vez facture a los usuarios, mediante las correspondientes tarifas o impuestos municipales.

Marzo de 2022

Fdo. Coderch, Urbanismo y Arquitectura SLP



