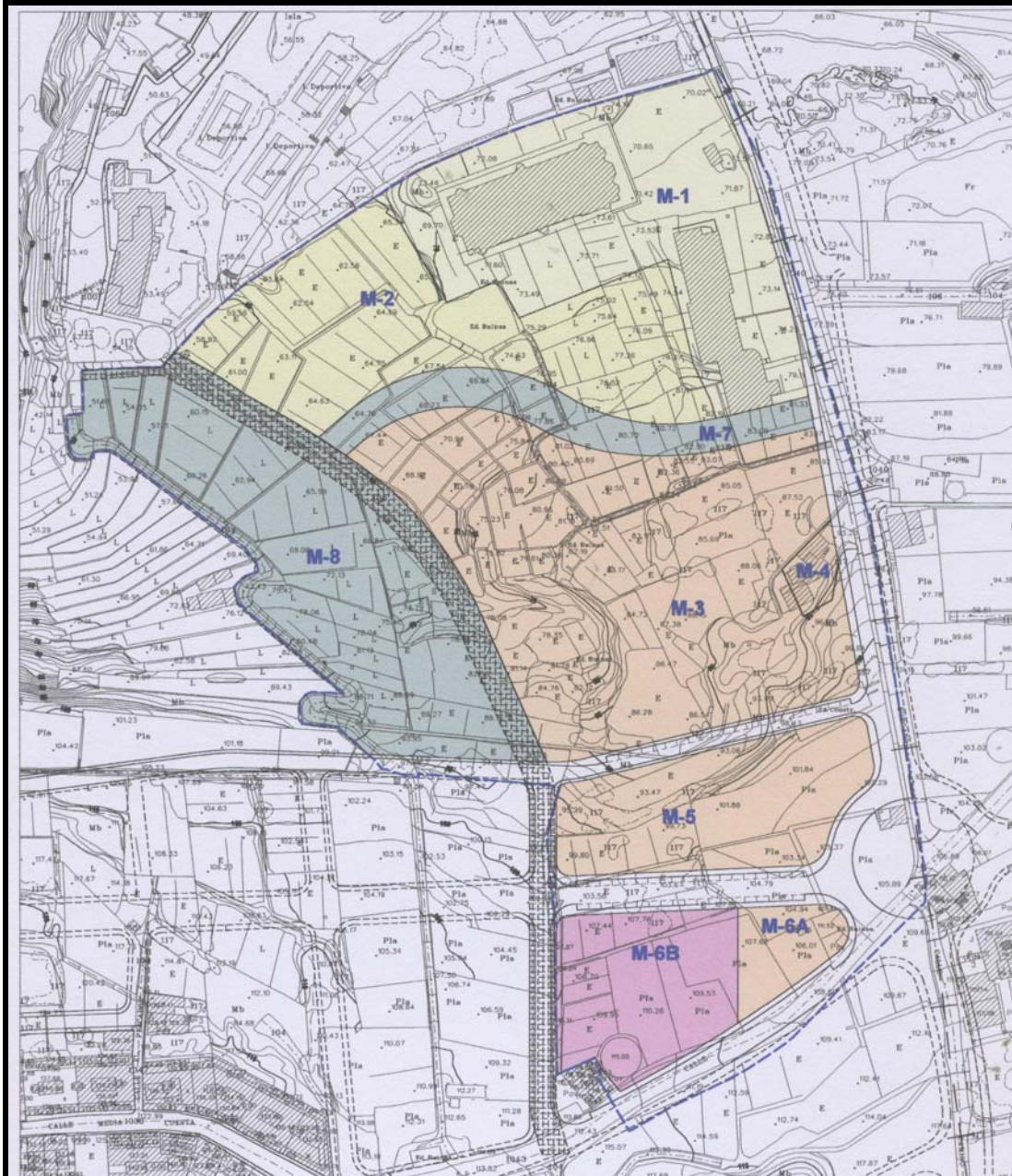




PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA

MUNICIPIO DE LOS REALEJOS

ADAPTACIÓN AL PTOTT DE LA ORDENACIÓN DETALLADA DEL SUB-SO T.1
(CUMPLIMENTACIÓN DEL APARTADO TERCERO DEL ANEXO DEL ACUERDO DE LA COTMAC DE FECHA 5
DE ABRIL DE 2004 EN LO QUE SE REFIERE AL ÁMBITO DEL SUB-SO T.1).

**INFORME DE SUBSANACIÓN DE REPAROS DERIVADOS DE LA TRAMITACIÓN
ADMINISTRATIVA.**

PROMOTOR:
ILMO AYUNTAMIENTO DE LOS REALEJOS

**INFORME DE SUBSANACIÓN DE REPAROS DERIVADOS DE LA
TRAMITACIÓN ADMINISTRATIVA DE LA ADAPATACIÓN AL PTOTT DE
LA ORDENACIÓN DETALLADA DEL SECTOR SUB-SO.T.1.**

I.- REQUERIMIENTOS CONTENIDOS EN EL INFORME DEL CABILDO INSULAR.

I.1.- JUSTIFICACIÓN DE LA NO INCLUSIÓN EN EL EXPEDIENTE DE LA ORDENACIÓN DE LOS SUELOS URBANOS ANEXOS AL SECTOR SUSTO-T.1

La apreciación del Cabildo comporta un cierto desenfoque de la cuestión que se plantea como objeto del Documento que se tramita y ello por las razones siguientes.

La Observación 5 del apartado Segundo del acuerdo de la COTMAC de 5 de abril de 2004 reconoce la vigencia del planeamiento de desarrollo integrado en el PGO, así como la no aplicabilidad de la Disposición Adicional Cuarta de la Ley 19/2003 de Directrices.

A su vez el apartado Tercero del citado acuerdo, suspendió la aprobación definitiva de la ordenación pormenorizada del SUB-SO. T.1, hasta la entrada en vigor del PTOTT, hecho que ocurrió en el mes de abril de 2005.

El contenido de la ordenación territorial del citado Plan en lo que al sector de referencia se refiere, establece que se proceda a la modificación de la ordenación pormenorizada del mismo, para que se habiliten los suelos necesarios para conformar con las actuales instalaciones del Hotel Maritín y de las instalaciones alojativas anexas, un Complejo hotelero en las condiciones requeridas al efecto por el PTOTT.

"..... a cuyos efectos el planeamiento urbanístico adaptado deberá calificar con destino turístico los terrenos precisos para conjuntamente con la parcela hoy anexa al edificio del hotel, permitir:

- a) La transformación de la actual instalación en un complejo turístico sobre la nueva parcela resultante, con la misma categoría o superior. (Art. 4214 PTOTT).*
- b)*
- c)*

d)"

Por tanto el ámbito de actuación no puede ser otro que el que determina la propia resolución de la COTMAC, el que debe posibilitar la calificación como uso turístico de los terrenos anexos a la parcela del Hotel Maritín, los que con éste habrán de conformar un complejo hotelero cuando adquieran esa calificación, es decir el del Sector SUB-SO. T.1.

No puede entenderse este mandato de otra manera pues el ámbito de suelo urbano destinado a ser anexo – instalaciones actuales del Hotel Maritín – no ha sido objeto de suspensión por la COTMAC y en virtud de lo dispuesto por las disposiciones transitorias Tercera de la Ley 19/2003 y Segunda del TR 1/2000, no puede ser objeto de modificación en este procedimiento al no estar plenamente adaptado al Texto Refundido ni a las Directrices el PGO del municipio.

De haber sido esta la voluntad de la COTMAC, el acuerdo de suspensión se hubiera tenido que condicionar para su levantamiento, además de a la aprobación del PTOTT, a la eventual adaptación plena del PGO antedicha.

De otra parte y como veremos más adelante, el departamento de turismo del Cabildo Insular, ha ido estableciendo en paralelo con la tramitación de este expediente, las pautas de reconversión a las que debe someterse las actuales instalaciones del Hotel Maritín, de forma que a la culminación de la misma, la conjunción de objetivos de reconversión puedan confluir en el tiempo, en el espacio físico y en la consecución simultánea de los objetivos establecidos por el PTOTT y todo ello mediante un proceso de concertación con la Propiedad promotora de la que constan todos los antecedentes en la Administración insular.

I.2.- DEFINICIÓN DE LA CALIFICACIÓN TURÍSTICA DE LA PARCELA AFECTA AL HOTEL MARITÍN.

La definición de la calificación turística de la parcela afecta al Hotel Maritín está claramente establecida tanto en el PGO vigente, como en las determinaciones del PTOTT, lo que hace innecesario establecer nuevas reiteraciones, que por otra parte resultan improcedentes por las razones anteriormente expuestas.

Desde otro punto de vista, tal carácter turístico resulta tan inequívoco, que su reestructuración como ya se ha dicho, ha sido ya acordada entre la Propiedad de Hotel y el Departamento de Turismo de la Administración insular. (Ver apartado siguiente).

I.3.- PROCESO DE RENOVACIÓN EDIFICATORIA Y CAPACIDADES RESULTANTES.

La capacidad alojativa inicial del Hotel Maritín asciende a 875¹ plazas distribuidas en 461 habitaciones de las que 348 son dobles, 66 suites júnior y 47 sencillas, según la autorización de apertura de 20 de noviembre de 1981.

¹ Existe un error en el PTOTT que cifra esta cantidad en 898.

El proceso de renovación edificatoria se inicia el 26 de junio de 2001 mediante la correspondiente solicitud y autorización posterior de 15 de julio de 2002, para la reconversión de las plantas 1 a la 7 en hotel apartamento.

Con fecha 7 de septiembre de 2007 se concedió por la Corporación insular autorización a su vez para la renovación de las plantas 8 a 18.

Con fecha 29 de abril de 2008 el Servicio Técnico del Área de Turismo ha informado favorablemente las obras ejecutadas en las plantas 8 a 18, por cuanto que se adecuan a la Autorización Previa otorgada, existiendo un total de 476 plazas distribuidas en 237 habitaciones, constatándose a su vez que en las plantas 1 a 7 existen un total de 284 plazas alojativas.

Que en consecuencia el proceso de renovación ha sido ultimado y que del se desprende que el número de plazas resultantes asciende a 760, siendo un total de 115 las que han sido dadas de baja.

De lo expuesto se desprende que el proceso de renovación y reconversión previsto en el PTOTT para el concreto edificio del Hotel Maritín, ha sido a la fecha actual plenamente culminado, razón por lo que carece de sentido alguno establecer desde la formulación del presente documento de adaptación al PTOTT del SUB-SO.T.1, determinaciones distintas a la adecuación de sus determinaciones a las exigencias de conformar el espacio físico que deba integrarse con la parcela del Hotel, para la ejecución del equipamiento complementario propio del Complejo Hotelero en el que debe culminar todo el proceso.

A modo de acreditación de los extremos expuestos, se acompaña como Anexo I la resolución correspondiente del Servicio Administrativo de Turismo del Cabildo Insular.

I.4.- JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE CONTENIDO AMBIENTAL Y PREVISIONES RELATIVAS A LA EDIFICACIÓN TRADICIONAL EXISTENTE.

El Plan Parcial del SAPUT-1 anteriormente aprobado incorporó como era preceptivo el correspondiente contenido ambiental conforme al Decreto 35/95, no habiendo sido cuestionado su contenido en ningún momento del procedimiento de tramitación.

En tanto que la adaptación al PTOTT implicó una cierta modificación de la inicial ordenación detallada aunque sin afectar a la estructura general del Sector y al propio tiempo entró en vigor la Ley 9/2006 de 28 de abril sobre evaluación de los efectos de determinados planes y programas en el medio ambiente, tomado como referencia la Orden de 10 de agosto de 2006 de Propuesta para elaborar informes de Sostenibilidad de los Instrumentos Urbanísticos de Desarrollo, se procedió a la adaptación del documento inicial de contenido ambiental en lo que pudiera resultar afectado por la nueva ordenación y a la elaboración del Informe de Sostenibilidad Ambiental correspondiente.

Dicho documento ha formado parte de la tramitación de la presente Adaptación y su contenido y disponibilidad se acredita en el apartado III de la Memoria de Ordenación.

En cuanto a la edificación tradicional existente en los terrenos objeto de ordenación, en el Apartado VI de la Memoria de Ordenación se especifica que su destino es la conservación.

I.5.- JUSTIFICACIÓN DE DISTRIBUCIÓN DE INTENSIDADES DE LAS MANZANAS M.3 Y M.5.

Se cuestiona la distribución de edificabilidades aparentemente dispares entre las manzanas de referencia.

Parece apreciarse del reparo expuesto, que mientras se considera baja la edificabilidad asignada a la manzana M.5, se tiene por excesiva la establecida para la manzana M.3.

Lamentablemente no se especifica la razón de tales apreciaciones. Hemos querido entender que dicho supuesto desajuste es más de tipo relativo que absoluto. Parece como si el discurso pudiera resumirse en una pregunta del siguiente tenor: ¿porque se da una intensidad de 1,02 m²/m² a la manzana M.3 y de sólo 0,4 m²/m² a la manzana M.5?.

Formulamos la cuestión en estos términos porque no podemos entender porque una edificabilidad neta de parcela tan baja como inusual de 1,02 m²/m² se considera excesiva.

Se puede entender que comparativamente la de 0,4 m²/m² asignada a la manzana M.5 se aprecie como baja, pero ello tiene una eficiente explicación. En modo alguno esta situación convierte la edificabilidad de la manzana M.3 en excesiva.

La razón es que la manzana M.5 está destinada a uso comercial a implantar en una sola planta – quizás con una oficina de menor entidad en segunda planta - dotado de una gran superficie de suelo no ocupado destinado a aparcamiento, maniobras y jardines, en concreto unos 3.000 m² aproximadamente. Se adjunta planta de la edificación prevista.

En lo que hace a la edificabilidad de la manzana M.3, la ordenación detallada del PGO para el Sector establece concretamente la siguiente determinación:

“La ordenación de volúmenes de la manzana se efectuará mediante la formulación de un Estudio de Detalle o Proyecto de Edificación conjunto, que garantice el que aquella se organice conforme a un gradiente decreciente en altura en sentido SE-NO, como medida correctora de minoración de impacto respecto del Espacio Natural de Rambla de Castro. Dicho proceso deberá como mínimo ajustarse a los siguientes porcentajes máximos de distribución de la edificabilidad en función del número de plantas: 4 Pl: 60% de la edificabilidad, 3 Pl 30 % de la edificabilidad, 2 Pl 10 % de la edificabilidad. “

En consecuencia podemos afirmar que tanto desde un punto de vista del establecimiento de la cuantía edificatoria adecuada, como de la fijación de pautas para su cuidada implantación, la ordenación establecida resulta eficiente y ponderada respecto de los valores ambientales en presencia, cuya identificación, valoración y compatibilidad con aquella, a quedado además establecida en el Documento de Contenido Ambiental e ISA correspondiente.

I.6.- REQUERIMIENTO DE DEFINICIÓN DE USOS PORMENORIZADOS DE LA PARCELA TURÍSTICA.

Este apartado del informe de reparos ha sido tratado con los técnicos del Cabildo y se ha llegado a la conclusión de que el grado de pormenorización de usos – característicos y compatibles - establecidos por la ordenación detallada tiene el nivel adecuado para el desarrollo del Sector, no siendo ni necesario ni posible ir más allá del nivel de desagregación contenido en la Adaptación, pues el único uso que queda pendiente de determinar, es el concreto y específico del Equipamiento del Complejo y esta es un aspecto del Proyecto empresarial que no cabe ser condicionado por el planeamiento. Su concreción está en la esfera del libre albedrío de la entidad propietaria, siempre que se desenvuelva en los límites y condiciones que al respecto establece el correspondiente PIOT.

I.7.- ORDENACIÓN PORMENORIZADA DE LOS SISTEMAS GENERALES VIARIOS.

El Sector SUB-SO.T.1 no tiene adscrito la ejecución de ningún sistema general. Al respecto únicamente viene obligado a la cesión de los terrenos afectados por la ejecución de la Vía de enlace con el Puerto de La Cruz cuyo agente promotor es el propio Cabildo Insular.

En consecuencia se entiende que todos los requerimientos contenidos en apartado 4 del Punto Segundo del Informe de Reparos, han sido establecidos por esa Administración insular, por lo que la información requerida obra en las dependencias del Servicio correspondiente.

I.8.- TRATAMIENTO DE LAS ZONAS VERDES MEDIANTE LA PRESERVACIÓN DE LA ARQUITECTURA AGRARIA PREEXISTENTE.

En atención a los requerimientos de tratamiento de las zonas verdes señalados por la Administración insular, se ha dispuesto en las Ordenanzas del Sector una Disposición Adicional que incorpora los mismos, convenientemente desarrollados y con carácter vinculante, al tratamiento de las zonas verdes del Sector.

I.9.- ESTUDIO PAISAJISTICO PREVIO A LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA.

Como complemento a lo expuesto en el apartado 5 anterior y tratando de atender hasta donde es posible considerar, las observaciones del Informe del Área de Medio Ambiente y Paisaje del Cabildo, se ha querido interpretar cual puede ser el contenido y el objeto del documento que se denomina "*estudio paisajístico previo a la ordenación pormenorizada*".

No resulta tarea fácil por cuanto que tales estudios carecen de referencia alguna en cuanto a su contenido y alcance en nuestro acervo jurídico y desde luego no se contempla su elaboración en los contenidos propios del planeamiento de desarrollo.

Ante tal tesitura hemos optado por solicitar de la propiedad que se nos suministrara un estudio previo del Proyecto que pretendiera desarrollar conforme a las pautas de ordenación establecidas por la Adaptación y lo hemos sometido a un redibujado tridimensional y posterior encaje sobre foto oblicua real, con el fin de evaluar, el resultado en cuanto a su impacto sobre el paisaje colindante, el efecto producido por la relación de espacios llenos y espacios vacíos, confirmación del gradiente establecido en cuanto a alturas reguladoras y demás elementos definidores del paisaje resultante tras la implantación de la edificación.

El resultado, que se contiene en el Anexo II adjunto, es razonablemente adecuado por más que su contenido real y más definitivo deba ser evaluado conforme a lo que resulte de la formulación en su momento del Estudio de Detalle requerido por el planeamiento detallado, en el momento procedimental oportuno y conforme al Proyecto real y definitivo que se determine ejecutar.

I.10.- SOTERRAMIENTO DE REDES ELECÁTRICAS Y DE TELEFONÍA.

La obligatoriedad de soterramiento de redes viene determinada tanto por las ordenanzas municipales como por la legislación sectorial aplicable, por lo que no se considera necesario redundar al efecto.

I.11.- LIMITACIONES AL DISEÑO DE LA ILUMINACIÓN DE LAS VÍAS PÚBLICAS.

La obligatoriedad de establecer las limitaciones al diseño de la iluminación de las vías públicas viene determinada tanto por las ordenanzas municipales como por la Ley Canaria del Cielo, por lo que no se considera necesario redundar al efecto.

II.- REQUERIMIENTOS CONTENIDOS EN EL INFORME DE LA CONSEJERÍA DE POLÍTICA TERRITORIAL.

II.1.- ACREDITACIÓN DOCUMENTAL DE QUE SE TRATA DE UN EXPEDIENTE DE ADAPTACIÓN AL PTOTT DE LA ORDENACIÓN DETALLADA DEL SUB-SO. T1 EN CUMPLIMIENTO DEL ACUERDO DE LA COTMAC DE 5 DE ABRIL DE 2004.

Atendiendo al requerimiento de Consejería de Política Territorial se ha procedido a adecuar terminológica y formalmente el Documento de Adaptación al estricto contenido del expediente administrativo y al momento procedimental en el que se encuentra, es decir de Adaptación al PTOTT para propiciar el levantamiento de la suspensión que sobre el ámbito del SUB-SO.T.1. adoptó la COTMAC el pasado 5 de abril de 2004.

III.- RELACIÓN DE CONDICIONANTES CUYA SUBSANACIÓN ES REQUISITO INDISPENSABLE PARA LA EMISIÓN DE INFORME FAVORABLE POR PARTE DEL CONSEJO INSULAR DE AGUAS.

III.1.- IDENTIFICACIÓN DE LA TRAZA DEL CAUCE DEL BARRANCO.

La identificación del trazado del cauce existente es el que se refleja en el Plano I-5.

III.2.- CONCRECIÓN DE TRAZADO Y RÉGIMEN DE USOS ADSCRITOS AL CAUCE RECTIFICADO.

La concreción del trazado provisional del cauce rectificado es la que se refleja en el Plano O-1B, conforme al dimensionado previo obtenido y que deberá ser precisado por el Proyecto de Urbanización con la conformidad del Consejo Insular de Aguas.

El régimen de usos adscritos al cauce rectificado se establece en la Disposición Adicional Primera.

III.3.- DEFINICIÓN DEL DRENAJE DE PLUVIALES.

La definición gráfica de la Red de Pluviales corregida conforme a los reparos establecidos por el Consejo Insular de Agua es la que se refleja en el Plano O-5B y que se describe en el apartado VIII-3.2 de la Memoria de ordenación.

En cuanto al régimen de uso de la misma se estará a lo dispuesto en la Disposición Adicional Segunda de las Ordenanzas.

III.4.- ALMACENAMIENTO DE AGUA DE ABASTOS.

Conforme a lo descrito en el apartado VIII-3.1A de la Memoria de Ordenación el Proyecto de Urbanización incorporará la previsión de una reserva de agua para abastos en las condiciones reguladas por la Disposición Adicional Tercera de las Ordenanzas.

III.5.- INDEPENDENCIA DE LA RED DE RIEGO RESPECTO DE LA RED DE ABASTOS.

La independencia requerida se especifica de forma expresa en el apartado VIII-3.1 de la Memoria de Ordenación, de cara a mejor precisar el carácter separativo que se refleja en los Planos O-3A y O-4.

Sin embargo es necesario formular reparo a la propuesta del Consejo Insular de Aguas en cuanto a el objetivo pretendido de que esta red se abastezca de la aguas depuradas.

Al respecto los técnicos que suscriben no ven objeción mayor a que ello se efectúe en lo que hace a la red independiente establecida para el riego de la zona verde.

Por el contrario no se considera prudente que el riego domiciliario se abastezca de este tipo de aguas habida cuenta de los riesgos que ello puede implicar para la salud humana, ante un eventual accidente de contaminación por vía de la depuración.

En el caso de que este criterio no pueda prevalecer por razones de subordinación al mejor criterio de los órganos de decisión, la instrucción al respecto deberá ser emitida de forma expresa, eludiendo quienes suscriben cualquier responsabilidad al respecto.

El presente reparo ha sido puesto en conocimiento de la Propiedad quien ha prestado la conformidad pertinente.

III.6.- IDENTIFICACIÓN DE LAS AFECCIONES SOBRE CANALES DE AGUA PREEXISTENTES.

En el apartado VIII-3.5 de la Memoria se establece el régimen de compatibilidad que debe existir entre la ordenación que se propone y los canales de agua preexistentes de los Beltranes y Perera.

En el Plano I-5 se reflejan los trazados y en el Plano O -3A la previsión del régimen de compatibilidad requerido.

El carácter vinculante de esta exigencia de compatibilidad se establece en la Disposición Adicional Cuarta de las Ordenanzas.

III.7.- SERVIDUMBRES DERIVADAS DEL COLECTOR GENERAL DE LOS REALEJOS Y SOBRE EL COLECTOR DE IMPULSIÓN DE LA ROMANTICA.

En el apartado VIII-3.2 de la Memoria de Ordenación se describen las relaciones de concurrencia de las redes de saneamiento previstas respecto de los colectores comarcales de referencia y en el Plano O-5A se refleja graficamente los ámbitos afectados por las exigencias de compatibilidad requeridas.

El carácter vinculante de esta exigencia de compatibilidad se establece en la Disposición Adicional Cuarta de las Ordenanzas.

Santa Cruz de Tenerife a 7 de julio de 2008

Fdo.

Javier Domínguez Anadón.

María José Domínguez Pociello.

Sonia Veciana Bové.

Arquitectos

ANEXO I

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA DE REFORMA DEL HOTEL MARTIN



R.E.L. 0338011

SERVICIO ADMINISTRATIVO DE TURISMO

Plaza de España, 1

Teléfono: 922 23 98 92 / 922 23 92 59

Fax: 23 99 22

38003 Santa Cruz de Tenerife

Santa Cruz de Tenerife, a 28 de mayo de 2008

Negdo.: Establecimientos Hoteleros

Asunto: Autorización definitiva

Destinatario:

Tenerife Hotelanlagen GMBH & Co. Investitions KG

Thomas Tacke

Hotel Maritim

Camino El Burgado, s/n

38410 LOS REALEJOS

Signatura: H-384.200

35025

El Consejero Insular de Turismo y Planificación del Excmo. Cabildo Insular de Tenerife ha dictado con fecha 23 de mayo de 2008 la siguiente **RESOLUCIÓN**:

"Vista instancia presentada con fecha 25 de marzo de 2008 por D. Thomas Tacke, actuando en nombre y representación de la entidad mercantil TENERIFE HOTELANALGEN GMBH & CO INVESTITIONS KG, por el que solicita por una lado el otorgamiento de la correspondiente autorización definitiva de las obras de reforma ejecutadas en las plantas 8 a la 18 del Hotel Maritim, sito en el camino El Burgado, 1, término municipal de el Puerto de la Cruz y, por otro, la autorización definitiva también, de las obras de adecuación de las plantas 1 a la 7 del citado inmueble para su reclasificación como Hotel Apartamento y,

RESULTANDO: Que el citado establecimiento cuenta con una autorización de apertura de fecha 20 de noviembre de 1981, como Hotel de cuatro (4) estrellas y con una capacidad alojativa de 875 plazas, distribuidas en 461 habitaciones, de la que 348 son dobles, 66 suites junior y 47 sencillas.

RESULTANDO: Que con fecha 26 de julio de 2001, se interesó ante la Consejería de Turismo del Gobierno de Canarias, el otorgamiento de la correspondiente autorización previa para la ejecución del proyecto de "Modificación del Proyecto de ejecución de reforma del Hotel Maritim, para transformarlo, en parte, en Hotel Apartamento de cuatro estrellas", consistente en la transformación de las plantas una a siete del referido establecimiento, en hotel apartamento.

RESULTANDO: Que con fecha 15 de julio de 2002, se emite por dicha Consejería, certificado por el que se acredita que han de entenderse estimatorios los efectos jurídicos de la ausencia de resolución expresa, ante la citada solicitud de autorización previa.

RESULTANDO: Que con fecha 7 de septiembre de 2007, se concedió por esta Corporación Insular, de conformidad con lo establecido en el artículo 24 de la Ley 7/1995, de 6 de abril, de Ordenación del Turismo de Canarias, Autorización Previa al Proyecto Básico de Reforma, redactado por el Arquitecto D. Antonio Mañas Rueda, visado por el Colegio Profesional el 23 de Junio de 2006 y con el número de visado 071399, para realizar obras de reforma de las plantas 8 a la 18.

CONSIDERANDO: Que en ningún momento de la tramitación del expediente de reforma ni por la Administración Autonómica, ni por la insular, se ha llegado a autorizar la apertura de las ocho unidades alojativas que según el informe del Servicio Técnico existen en la planta 18, lo que supone un total de 16 plazas.

CONSIDERANDO: Que en la referida Resolución de 7 de marzo de 2007, por la que se concedió la correspondiente Autorización Previa para ejecutar obras de reforma en las plantas de la 18 se incurrió en un error, en el sentido de que en la parte expositiva de la misma se indicaba que el número de plazas con las que el Hotel quedaría configurado, una vez ejecutadas las citadas obras, sería el de 460, siendo así que en el informe del Servicio Técnico emitido al respecto, el número de plazas que se indicaba es el de 476, al incluir en esta cifra las 16 plazas de la 18ª planta.

CONSIDERANDO: Que si bien en la declaración anual de precios que viene formulando la entidad solicitante ante esta Administración, el número de plazas al que hace mención en el correspondiente impreso normalizado es el de 922 plazas y no 898 plazas como figura en la instancia de 25 de marzo del actual, en el impreso oficial posterior que le ha venido siendo remitido sistemáticamente por la Administración con competencias en la materia, tanto el número de habitaciones como el de plazas, coinciden con el oficialmente autorizado inicialmente, sin que en ningún momento a lo largo de los años, se haya efectuado por la empresa explotadora algún tipo de trámite tendente a incrementar la capacidad alojativa del inmueble.

CONSIDERANDO: Que la citada cantidad de 922 plazas obedece a la consideración por parte de la empresa explotadora como dobles, de las habitaciones que en su momento fueron autorizadas como sencillas, distribución inicial que tal y como se ha indicado, es la que se recoge en la hoja oficial de precios que se le entrega por este Cabildo a la empresa interesada.

CONSIDERANDO: Que con fecha 29 de abril de 2008, por el Servicio Técnico del Área se han informado favorablemente las obras de reforma que se han ejecutado entre las plantas 8 a la 18 ya que éstas se adecúan a la Autorización Previa otorgada el pasado 7 de septiembre de 2007, existiendo un total de 476 plazas, distribuidas en 237 habitaciones, constatándose igualmente, que en las plantas 1 a la 7 del citado establecimiento turístico existen un total de 284 plazas alojativas, distribuidas en 142 apartamentos.

CONSIDERANDO: Que tras la actuaciones efectuadas en el inmueble, el referido establecimiento turístico en su conjunto queda con un total de 760 plazas, desglosadas en 284 en el Hotel Apartamento y 476 en el Hotel, frente a las 675 con las que contaba primitivamente.

CONSIDERANDO: Que con la ejecución del proceso de renovación, el número de plazas que por tanto se reducen en el complejo, una vez deducidas las 16 plazas correspondientes a los 8 apartamentos a la planta 18 que nunca fueron legalizados, es de 115.

CONSIDERANDO: Que la Ley 19/2003, de 14 de abril, por el que se aprueban las Directrices de Ordenación General y las Directrices de Ordenación del Turismo de Canarias, prevé en su Directriz 19 la renovación edificatoria de establecimientos alojativos, como la que contempla el presente supuesto.

Por todo ello vengo en:

1) **CONCEDER** la autorización definitiva a las obras de reforma ejecutadas en las plantas 8 a la 18 del Hotel Maritim, conforme al Proyecto Básico de Reforma, redactado por el Arquitecto D. Antonio Mañas Rueda, visado por el Colegio Profesional el 23 de junio de 2006 y con el número de visado 071399, quedando con un total 476 plazas alojativas, distribuidas 237 habitaciones, conforme al siguiente detalle, 150 habitaciones dobles, 86 Suites Junior y 1 Suite Real.

ANEXO II
ESTUDIO PAISAJÍSTICO TRIDIMENSIONAL

ESTUDIO PAISAJÍSTICO TRIDIMENSIONAL.

Atendiendo a la subsanación del reparo señalado por el Área de Medio Ambiente y Paisaje del Cabildo, relativo a la demanda de un “*estudio paisajístico previo a la ordenación pormenorizada*” se han realizado cuatro simulaciones en tres dimensiones de las edificaciones que se pretenden implantar en la parcela de referencia, localizándolas sobre otras tantas vistas de foto oblicuas, tomadas en dirección Sur-Norte (tierra-mar) y otras dos en dirección Oeste-Este (Espacio Natural-parcela de referencia) con el fin de evaluar visualmente los efectos paisajísticos previsibles, sobre y desde Rambla de Castro.

El resultado es desde nuestra opinión se considera satisfactorio por las siguientes razones:

- a) La relación llenos-vacíos de la parcela es lo suficientemente holgada como para permitir una adecuada densidad arbórea como elemento amortiguador de los efectos del proceso constructivo.
- b) El impacto de las nuevas edificaciones mejora considerablemente el de las preexistentes, ayudando a elevar la calidad media del conjunto.
- c) El efecto favorable del gradiente de minoración de alturas edificatorias, a medida en que la edificación se aproxima al espacio natural se aprecia como una solución muy adecuada.

Por las razones expuestas se considera que la propuesta de ordenación de desarrollo prevista en lo que hace a la manzana de referencia se considera ADECUADA.





