

del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

El plazo máximo para dictar y notificar la resolución del recurso potestativo de reposición será de UN MES, conforme al art. 124.2 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

No obstante, contra el citado acto expreso, que es definitivo en vía administrativa, podrá interponer en el plazo de DOS MESES, contados desde el día siguiente al de la publicación del presente anuncio en el Boletín Oficial de la Provincia de Santa Cruz de Tenerife, RECURSO CONTENCIOSO-ADMINISTRATIVO ante el Juzgado de lo contencioso-administrativo de Santa Cruz de Tenerife, a tenor de lo establecido en el art. 8 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-administrativa, en concordancia con el art. 114.1,c) de la Ley

39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas. Si usted optara por interponer el recurso potestativo de reposición, no podrá interponer recurso contencioso-administrativo hasta que aquel sea resuelto expresamente o se haya producido su desestimación por silencio.

Todo ello sin perjuicio de cualquier otra acción o recurso que estimare oportuno interponer para la mejor defensa de sus derechos.

Lo que se hace público para general conocimiento.

En La Guancha, a dieciséis de junio de dos mil veintitrés.

EL ALCALDE-PRESIDENTE EN FUNCIONES,
Antonio Hernández Domínguez, firmado electrónicamente.

GUÍA DE ISORA

ANUNCIO

3093

131487

En cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 155 de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias, mediante Acuerdo del Pleno de esta Corporación, en sesión celebrada el 23 de mayo de 2023 se aprobó definitivamente la Modificación del Plan General de Ordenación de Guía de Isora: Parcelas Ab2b*; Ab2c*; Ab4* y Campo de Golf del Sector Abama, Subámbito 1, del siguiente tenor literal:

“ANTECEDENTES

I.- Con fecha 19 de septiembre de 2019, y registro de entrada nº 1668, tiene entrada en este Ayuntamiento la propuesta de modificación del plan general de ordenación del Subámbito 1: Parcelas AB2B*; AB2C*; AB4* y Campo de Golf presentado a instancias de las entidades mercantiles: TROPICAL TURÍSTICA CANARIA S.L., propietaria de las parcelas AB4* y Campo de Golf; ABAMA RESIDENCIAL Y TURÍSTICA S.L., propietaria de la parcela AB2C*; ABAMA FASE IV S.L., propietaria de la parcela AB2A*.

II.- Por Acuerdo del Pleno del Ayuntamiento en sesión celebrada el 26 de noviembre de 2020 se acordó el inicio de la evaluación ambiental simplificada y remitir el expediente a la Comisión Ambiental del Ayuntamiento de Guía de Isora a los efectos de la elaboración del informe ambiental estratégico.

III.- La Comisión Ambiental del Ayuntamiento de Guía de Isora, mediante Acuerdo de 18 de junio de 2021 concluye (...) que analizados los criterios del Anexo V de la Ley 21/2013, y a efectos de la aplicación de su artículo 31, la “MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE GUÍA DE ISORA. ABAMA SUBÁMBITO 1. ÁMBITO: Parcelas AB2B*; AB2C*; AB4* y Campo de Golf”, no tiene efectos significativos sobre el medio ambiente(...).

Así, en base a la documentación analizada e informes evacuados, la Comisión Ambiental formula siguiente propuesta: La “MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE GUÍA DE ISORA. ABAMA SUBÁMBITO 1. ÁMBITO: PARCELAS AB2B*; AB2C*; AB4* y Campo de Golf”, no tiene efectos significativos sobre el medio ambiente, por lo que no deberá someterse al procedimiento de evaluación de impacto ambiental ordinaria.

El informe ambiental estratégico sobre “modificación del plan general de ordenación de Guía de Isora. Abama Subámbito 1: PARCELAS AB2B*; AB2C*; AB4* y Campo de Golf” fue publicado en el BOP nº 86 de 19 de julio de 2021.

IV.- Por Acuerdo plenario de fecha 29 de julio de 2021 se acuerda aprobar inicialmente la Modificación del Plan General de Ordenación de Guía de Isora ordenación del Subámbito 1: Parcelas AB2B*; AB2C*; AB4* y Campo de Golf, promovida a instancias de las entidades mercantiles: TROPICAL TURÍSTICA CANARIA S.L., ABAMA RESIDENCIAL Y TURÍSTICA S.L. y ABAMA FASE IV S.L.

Dicha aprobación fue publicada mediante Anuncio de 3 de agosto de 2021, en el Boletín Oficial de Canarias, nº 168 de fecha 17 de agosto de 2021 así como en el periódico “El Día” con fecha 27 de agosto de 2021.

V.- Mediante oficio de fecha 16 de marzo de 2022 se da traslado escrito del secretario de la Comisión Autonómica de Informe Único de la Consejería de Transición Ecológica, Lucha Contra el Cambio Climático y Planificación Territorial, se notifica al Ayuntamiento de Guía de Isora lo siguiente:

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

VI.- A la vista del Informe Unico de la Comisión Autonómica de Informe Único por parte de los promotores se presenta con fecha 16 y 26 de mayo de 2022, con registro de entrada nº 2561 y 2773, de nueva propuesta de modificación una vez subsanadas las deficiencias advertidas por la Comisión Autonómica de Informe Unico a los efectos de su tramitación.

VII.- Por Resolución de Alcaldía nº 1773/22, de 9 de junio de 2022, se remite a la Comisión Ambiental del Ayuntamiento de Guía de Isora el Documento Ambiental Estratégico y borrador del documento de la Modificación del Plan General de Ordenación de Guía de Isora ordenación del Subámbito 1: Parcelas AB2B*; AB2C*; AB4* y Campo de Golf, una vez subsanadas las deficiencias advertidas por la Comisión Autonómica de Informe Único, a los efectos de lo previsto en el artículo 29 y siguientes de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental.

Como consecuencia de lo anteriormente expuesto y en base a lo dispuesto en el artículo 29 de Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación Ambiental se acuerda efectuar nuevo trámite de consultas a las Administraciones públicas afectadas y a las personas interesadas, poniendo a su disposición el documento ambiental estratégico y el borrador del plan o programa de LA MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE GUÍA DE ISORA ORDENACIÓN DEL SUBÁMBITO 1: Parcelas AB2B*, AB2C*; AB4* y Campo de Golf, una vez subsanadas las deficiencias advertidas por la Comisión Autonómica de Informe Único según lo previsto en el artículo 29 y siguientes de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre.

VIII.- La Comisión Ambiental del Ayuntamiento de Guía de Isora, mediante Acuerdo de 2 de noviembre de 2022 concluye (..) que analizados los criterios de la Ley 21/2013, y a efectos de la aplicación de su artículo 31, la “MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE GUÍA DE ISORA. ABAMA SUBÁMBITO 1. ÁMBITO: Parcelas AB2B*; AB2C*; AB4* y Campo de Golf”, no tiene efectos significativos sobre el medio ambiente, por lo que no deberá someterse al procedimiento de evaluación de impacto ambiental ordinaria siempre y cuando se cumplan las condiciones y medidas previstas para prevenir, reducir y corregir cualquier efecto negativo relevante sobre el medio ambiente establecidas en el documento ambiental del mismo; supeditándose igualmente al cumplimiento de las condiciones ambientales establecidas en el Informe Ambiental Estratégico de fecha 18 de junio de 2021 respecto a las recomendaciones del informe emitido por el Servicio de Medio Ambiente del Cabildo de Tenerife.”

El informe ambiental estratégico sobre “modificación del plan general de ordenación de Guía de Isora. Abama Subámbito 1: PARCELAS AB2B*; AB2C*; AB4* y Campo de Golf” fue publicado en el BOP nº 143, de 28 de noviembre de 2022.

IX.- Con fecha 10 de febrero de 2023 se emite informe técnico municipal sobre la nueva propuesta de modificación.

X.- Con fecha 20 de febrero de 2023 el Pleno del Ayuntamiento adoptó el siguiente Acuerdo:

“PRIMERO.-Nueva aprobación inicial de la Modificación del Plan General de Ordenación de Guía de Isora ordenación del Subámbito 1: Parcelas AB2B; AB2C*; AB4* y Campo de Golf, promovida a instancias de las entidades mercantiles: TROPICAL TURÍSTICA CANARIA S.L., ABAMA RESIDENCIAL Y TURÍSTICA S.L. y ABAMA FASE IV S.L. una vez subsanadas las deficiencias advertidas por la Comisión Autonómica de Informe Unico en el trámite de consulta.*

SEGUNDO.- Someter nuevamente la presente modificación del plan general al trámite de información pública por el plazo de UN MES, computados a partir de la publicación del correspondiente Anuncio en el Boletín Oficial de Canarias. El periodo de información pública se anunciará en, al menos, uno de los periódicos de mayor difusión de la isla y en la sede electrónica del ayuntamiento.

TERCERO.- Someter nuevamente la presente modificación del plan general al trámite de consulta a las administraciones afectadas por el plazo de UN MES.”

Dicho acuerdo fue publicado en el Boletín Oficial de Canarias núm 50 de fecha 13 de marzo de 2023; en el periódico Diario de Avisos con fecha 13 de marzo de 2023 y en el Tablón de Anuncios del Ayuntamiento sin que se hayan formulado alegaciones.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.- *Son de aplicación al presente expediente siguientes textos legales:*

- Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias (en adelante LSC)
- Reglamento de planeamiento de Canarias aprobado por Decreto 181/2018, de 26 de diciembre (en adelante RP).
- Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental.
- Plan General de Ordenación del municipio de Guía de Isora en su Adaptación Plena al D.L. 1/2000 y a las Directrices de Ordenación General y del Turismo de Canarias, aprobado definitivamente según acuerdo de la C.O.T.M.A.C de 23 de diciembre de 2009 condicionándose su publicación y entrada en vigor a la subsanación de una serie de consideraciones, siendo publicado en el B.O.C. nº 119 con fecha 18 de junio 2010 una vez subsanadas las deficiencias señaladas en el citado acuerdo y posteriormente en el B.O.P. nº 130 de 1 de julio de 2010.

SEGUNDO.- *Sobre el objeto de la modificación*

Sobre la nueva propuesta de modificación una vez subsanadas las deficiencias advertidas por la Comisión Autonómica de Informe Unico el ámbito de la modificación se sitúa en el Sector Abama, en la zona intermedia del Subámbito 1 (antiguo Plan Parcial “Club de Campo”), en el término municipal de Guía de Isora. Abarca parte de la parcela Campo de Golf, las parcelas de uso turístico AB2B* y AB2C*, la parcela de equipamiento recreativo AB4* (Club de Tenis) y parte del viario público que sirve de acceso al ámbito de la modificación.

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

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

La necesidad y oportunidad de la ordenación se justifica en la necesidad de seguir modernizando y mejorando sus instalaciones, actuando sobre el entorno de las parcelas alojativas turísticas, los espacios no alojativos del sector (campo de golf y club de tenis) así como en el espacio público que las rodea.

En concreto se pretende:

- En base al estado de ejecución de las obras de urbanización, del campo de golf y de la configuración viaria actual, se propone establecer las determinaciones necesarias para mejorar la movilidad y accesibilidad del complejo de Abama mediante la ampliación de la sección viaria existente en el ámbito de la modificación y la introducción de un nuevo viario de conexión con el Subámbito 2 (no ordenado).

- Establecer los parámetros y condiciones específicos para la implantación de la instalación de Academia de golf en la zona del campo de prácticas (actuación ya contemplada en el proyecto original del Campo de Golf ya evaluado ambientalmente), lo que permitirá mejorar y aumentar os servicios ofertados y con ello la calidad del propio campo de golf. La superficie edificable necesaria se detraerá de otras parcelas.

- Establecer la ordenación pormenorizada necesaria para habilitar un nuevo acceso de servicio desde la vía existente a la parcela AB2B* y un nuevo espacio reservado a contenedores clasificados según se establece en la ordenanza municipal de urbanización (art. 3.1.2.e).

- Actualizar la ordenación pormenorizada del ámbito de la modificación, en tanto que cuestiones sobrevenidas, adecuando las alineaciones al estado actual y a la nueva cartografía existente.

Desde el punto de vista del interés público, esto permitirá, entre otros objetivos, la culminación del proceso urbanizador y edificatorio del ámbito que redundará en un aumento de la mejora de la oferta turística alojativa y equipamientos recreativos que aportan una oferta turística complementaria significativa y acorde a los objetivos del correspondiente modelo turístico establecido por el PGO del municipio de Guía de Isora a la vez que mejora la movilidad y accesibilidad del ámbito.

El alcance de la modificación supone:

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

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

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

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

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

Respecto a la propuesta inicial de la modificación aprobada inicialmente, al margen de las modificaciones de carácter documental del documento, respecto a la ordenación propuesta su evaluación ambiental estratégica se han incorporados los siguientes cambios:

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

TERCERO.- Sobre el resultado del trámite de información pública y consulta al documento de aprobación inicial (29 de julio de 2021).

Tal como se expuso en los antecedentes del presente informe por Acuerdo plenario de fecha 29 de julio de 2021 se acuerda aprobar inicialmente la Modificación del Plan General de Ordenación de Guía de Isora ordenación del Subámbito 1: Parcelas AB2B*; AB2C*; AB4* y Campo de Golf, promovida a instancias de las entidades mercantiles: TROPICAL TURÍSTICA CANARIA S.L., ABAMA RESIDENCIAL Y TURÍSTICA S.L. y ABAMA FASE IV S.L.

Dicha aprobación fue publicada mediante Anuncio de 3 de agosto de 2021, en el Boletín Oficial de Canarias, nº 168 de fecha 17 de agosto de 2021 así como en el periódico “El Día” con fecha 27 de agosto de 2021.

Durante el plazo de información pública no se presentaron alegaciones.

Se realizó el trámite de consulta a las siguientes Administraciones:

ADMINISTRACION CONSULTADA	FECHA REMISION	RESULTADO TRAMITE CONSULTA
Ayuntamiento de Adeje	05/08/2021	-----
Ayuntamiento de la Orotava	05/08/2021	-----
Ayuntamiento Santiago del Teide	05/08/2021	-----
Cabildo Insular de Tenerife	05/08/2021	Informe 09/09/2021: informe favorable
Consejo Insular de Aguas	05/08/2021	Informe 21/09/2021: informe favorable
Ministerio de Asuntos Económicos y Transformación Digital (Secretaría de Estado de Telecomunicaciones e infraestructuras digitales)	05/08/2021	Informe 07/09/2021:Informe favorable
Gobierno de Canarias	10/08/2021	Informe propuesta para la Comisión de Informe Único 16/03/2022
Ministerio de Transición Ecológica	05/08/2021	Informe 27/01/2023: compatible con normativa de costas

En relación a la propuesta de informe único por parte de la Secretaría de la Comisión Autonómica se Informe Único se procedió a solicitar los siguientes informes en fecha 15 de octubre de 2021:

SERVICIO O DEPARTAMENTO CONSULTADO	FECHA REMISION	INFORMES
CONSEJERÍA DE TRANSICIÓN ECOLÓGICA, LUCHA CONTRA EL CAMBIO CLIMÁTICO Y PLANIFICACIÓN TERRITORIAL Servicio Jurídico Administrativo de Planeamiento Urbanístico Occidental	15/10/2021	13 de enero de 2022. Se emite informe con carácter desfavorable
CONSEJERÍA DE TRANSICIÓN ECOLÓGICA, LUCHA CONTRA EL CAMBIO CLIMÁTICO Y PLANIFICACIÓN TERRITORIAL Servicio Técnico de Planeamiento Urbanístico Occidental	15/10/2021	21 de octubre de 2021. Informa que no hay observaciones que realizar.
CONSEJERÍA DE TRANSICIÓN ECOLÓGICA, LUCHA CONTRA EL CAMBIO CLIMÁTICO Y PLANIFICACIÓN TERRITORIAL/Servicio Jurídico de Ordenación del Suelo Rústico y Espacios Naturales Protegidos	15/10/2021	.
CONSEJERÍA DE TRANSICIÓN ECOLÓGICA, LUCHA CONTRA EL CAMBIO CLIMÁTICO Y PLANIFICACIÓN TERRITORIAL Servicio Técnico de Ordenación del Suelo Rústico y Espacios Naturales Protegidos	15/10/2021	23 de noviembre de 2021. Informa que no existe afectación a ningún ámbito incluido en la Red Canaria de Espacios Naturales Protegidos ni a suelo rústico
CONSEJERÍA DE TRANSICIÓN ECOLÓGICA, LUCHA CONTRA EL CAMBIO CLIMÁTICO Y PLANIFICACIÓN TERRITORIAL Servicio Jurídico-Administrativo de Planeamiento Territorial	15/10/2021	
CONSEJERÍA DE TRANSICIÓN ECOLÓGICA, LUCHA CONTRA EL CAMBIO CLIMÁTICO Y PLANIFICACIÓN TERRITORIAL/ Servicio Técnico de Planeamiento Territorial Occidental	15/10/2021	3 de noviembre de 2021. Informa que no tiene ninguna observación o sugerencia que realizar.
CONSEJERÍA DE TRANSICIÓN ECOLÓGICA, LUCHA CONTRA EL CAMBIO CLIMÁTICO Y PLANIFICACIÓN TERRITORIAL/Servicio de Ordenación del Litoral Occidental	15/10/2021	11 de noviembre de 2021. Informa que el área objeto de modificación se sitúa fuera del Dominio Público Marítimo-Terrestre y de sus zonas de servidumbre de tránsito y protección, por lo que no hay competencias de este Servicio que puedan resultar afectadas por dicha modificación
CONSEJERÍA DE TRANSICIÓN ECOLÓGICA, LUCHA CONTRA EL CAMBIO CLIMÁTICO Y PLANIFICACIÓN TERRITORIAL/ Dirección General de Aguas	15/10/2021	
CONSEJERÍA DE TRANSICIÓN ECOLÓGICA, LUCHA CONTRA EL CAMBIO CLIMÁTICO Y PLANIFICACIÓN TERRITORIAL/ Dirección General de Energía / Jefatura de Área de Energía	15/10/2021	
CONSEJERÍA DE AGRICULTURA, GANADERÍA Y PESCA/ Dirección General de Agricultura	15/10/2021	
CONSEJERÍA DE EDUCACIÓN UNIVERSIDADES, CULTURA Y DEPORTES/ Dirección General de Promoción Cultural / Oficina Técnica	15/10/2021	18 de octubre de 2021. Informa que según el artículo 16 apartado i, de la Ley 11/2019 de Patrimonio Cultural de Canarias la emisión del informe preceptivo y vinculante en los instrumentos de planeamiento territorial y urbanístico que afecten a bienes de interés cultural o bienes del catálogo insular es competencia de los Cabildos Insulares respectivos
CONSEJERÍA DE EDUCACIÓN UNIVERSIDADES, CULTURA Y DEPORTES/ Servicio de Planificación, Proyectos y Construcciones	15/10/2021	
CONSEJERÍA DE TURISMO, INDUSTRIA Y COMERCIO/ Dirección General de Infraestructura Turística	15/10/2021	3 de noviembre de 2011. Informa que las cuestiones señaladas en el informe anterior realizado por el servicio, de 22 de marzo de 2021, se

		han justificado, por lo que no hay ninguna cuestión más a añadir relacionada con asuntos de competencia de esta Dirección General.
CONSEJERÍA DE DERECHOS SOCIALES, IGUALDAD, DIVERSIDAD Y JUVENTUD / Instituto Canario de Igualdad	15/10/2021	
CONSEJERÍA DE HACIENDA, PRESUPUESTOS Y ASUNTOS EUROPEOS / Secretaría General Técnica / Unidad de Apoyo	15/10/2021	
CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS, TRANSPORTES Y VIVIENDA / Secretaría General Técnica	15/10/2021	
CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS, TRANSPORTES Y VIVIENDA / Instituto Canario de la Vivienda	15/10/2021	
CONSEJERÍA DE SANIDAD / Dirección General de Recursos Económicos del Servicio Canario de Salud / Servicio de Normativa, Análisis y Estudios	15/10/2021	
PRESIDENCIA DEL GOBIERNO / Secretaría General Técnica / Unidad de Apoyo	15/10/21	10 de noviembre de 2021. Informa que no tiene competencias afectadas por el asunto

Del informe propuesta del Gobierno de Canarias se formulan las siguientes observaciones:

De carácter documental:

1. *Programa de actuación: De conformidad con el artículo 6.1 del RGEPC, esta modificación también debe incorporar la programación para la presentación a trámite de la modificación del proyecto de compensación (proyecto de reparcelación) y del proyecto de urbanización que plantea, y, en su caso, para realizar las obras de urbanización modificadas y para la solicitud de licencia de edificación de las parcelas afectadas – si es que esta programación resultase modificada respecto a la prevista en la ordenación vigente –.*

2. *Estudio económico financiero: El epígrafe C) del estudio económico financiero, titulado “Derechos indemnizatorios”, deberá tener en cuenta que las indemnizaciones a las que se refieren los artículos 64.2.k) L4/2017, 38.3.f) RGEPC y 55.2 in fine RPE no son las relativas a las indemnizaciones por eventual responsabilidad patrimonial del artículo 48 TRLS’15, sino a las que procedan por la desaparición de construcciones, edificaciones y/o derechos civiles sobre los predios que forman parte de la reparcelación, por ser incompatibles con la nueva ordenación, como deber de los propietarios de suelo urbanizable [artículo 44.h) L4/2017].*

3. *Documentación suplementaria para urbanizaciones de iniciativa particular: La obligación de cesión de suelo y de costeamiento de la urbanización es un deber de la totalidad de los propietarios del suelo urbanizable (artículo 44 L4/2017), quedando vinculados al proceso urbanizador y edificatorio, así como al cumplimiento de los deberes legales todos los terrenos incluidos en el sector, “debiendo asumir como carga, en la parte proporcional que corresponda, los gastos de gestión y ejecución de la actuación” (artículo 21 RGEPC). Por tanto, y aunque conste una asunción por escrito de la representación de las 3 entidades mercantiles propietarias de las parcelas objeto de alteración, corresponde a la totalidad de los propietarios de la promoción de la urbanización la asunción de dichas cargas. Por ello, y a los efectos del artículo 48 TRLS’15, se recomienda que esta asunción de compromisos sea suscrita por la totalidad de los propietarios que conformen la junta de compensación, en caso de existir otro u otros.*

4. *Análisis de integración paisajística: No se encuentra el análisis de integración paisajística [apartado 3 del artículo 140 L4/2017].*

5. *Zonificación acústica: No se encuentra referencia alguna a la zonificación acústica, de conformidad con los artículos 5.1 y 13.1 del Real Decreto 1367/2007, de 19 de octubre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido (en adelante, RD 1367/2007) .*

Respecto a la evaluación ambiental estratégica.../

6.1. *Respecto a la cuestión de la “alternativa cero”. En el Anexo T.1. del documento aprobado inicialmente, denominado “Memoria del trámite de consulta al Borrador y Documento Ambiental Estratégico”, en el epígrafe 2.2.5, dedicado a tratar el informe de este departamento autonómico, se expone lo siguiente:*

“2.2.5. Consejería de Transición Ecológica, Lucha contra el Cambio Climático y Planificación Territorial. Gobierno de Canarias.

*Se señala en el informe que el documento carece de alternativa “cero”.
(...)*

En relación con las consideraciones habidas cabe aclarar que:

- Si bien en el documento de Borrador la Modificación no se emplea expresamente la expresión “alternativa cero”, esta expresión sí se utiliza en el Documento Ambiental Estratégico (epígrafe 3.3.1). En cualquier caso, en el documento de Borrador se ha tenido en cuenta la “alternativa 0” en tanto que se corresponde con el vigente PGO de Guía de Isora (sometido a Evaluación Ambiental Estratégica), toda vez que en el cuadro comparativo donde se justifica la alternativa elegida, se compara el “PGO Vigente” con las Alternativas 1 y 2. Y todo ello considerando que, si bien en la Ley 9/2006 sí se alude expresamente a la “Alternativa 0”, en la Ley 21/2013 para la Evaluación Ambiental Estratégica de planes y programas no se hace tal mención (dado que la expresión “alternativa 0” se reserva sólo para la Evaluación Ambiental de Proyectos).”.../

\\.. Esta cuestión podría considerarse disipada si se hubiesen incorporado expresamente al documento ambiental estratégico los impactos significativos que, en su caso, el plan general vigente hubiera detectado para la ordenación que ahora se quiere modificar, de forma que se ofreciera un marco de comparación de los impactos de cada una de las alternativas; o bien si el órgano ambiental municipal, de conformidad con el artículo 13 de la Ley 21/2013, hubiese adoptado un acuerdo de incorporación de actos administrativos de la evaluación ambiental del plan general al presente procedimiento, cuestión que no consta realizada en el acuerdo de 18 de junio de 2021.

6.2. Respecto a la cuestión de las “invariantes de ordenación”. En el Anexo T.1. del documento aprobado inicialmente, denominado “Memoria del trámite de consulta al Borrador y Documento Ambiental Estratégico”, en el epígrafe 2.2.5, dedicado a tratar el informe de este departamento autonómico, se expone lo siguiente:

“2.2.5. Consejería de Transición Ecológica, Lucha contra el Cambio Climático y Planificación Territorial. Gobierno de Canarias.

(...)

Se alude a que se señalan seis zonas donde la ordenación vigente se ve afectada, y que sin embargo, cinco de estas alteraciones se consideran invariantes, limitándose las alternativas al trazado de la vía de conexión con el Subámbito 2. Se estima que la consideración como “invariantes” de estas modificaciones ha sido el resultado de analizar otras opciones que, finalmente han sido descartadas, por lo que el documento podría recoger también estas alternativas.

(...)

- Sobre las “invariantes” de ordenación, y habida cuenta de que el término induce a confusión, en el presente documento de Modificación se sustituye el término “invariante” por “elementos comunes de ordenación de ambas alternativas”. Tal consideración como elementos comunes tanto en la Alternativa 1 como en la 2, se justifica con base a que no existe más de una alternativa técnicamente viable que permita alcanzar dichos objetivos de la planificación en tanto que responden a cuestiones sobrevenidas (reflejar el estado actual del campo de golf ejecutado), a establecer la regulación de la Academia de golf en el único espacio adecuado para ello (campo de prácticas, conforme a la ubicación establecida en el campo de golf original, sometido al trámite de Evaluación Ambiental de Proyectos), o bien en cuanto a habilitar la parcela AB8 (Club Infantil) por tener la dimensión y posición adecuada para ello sin comprometer el actual recorrido del campo de golf en funcionamiento. No obstante, en cuanto al establecimiento de un nuevo viario de conexión entre el Subámbito 1 y el Subámbito 2, sí existe más de una alternativa técnicamente viable para conseguir dicho objetivo de planificación de manera diferenciada, que se plasmaron en las Alternativas 1 y 2.”*

Respecto a la “invariante” o “elemento común de ordenación para ambas alternativas” consistente en habilitar una nueva parcela para un “Club Infantil”, se ha detectado que ya se encuentra ejecutado, al menos, desde 2018. Y respecto a la “invariante” o “elemento común de ordenación para ambas alternativas” consistente en habilitar un nuevo acceso viario de servicio a la parcela AB2B en túnel bajo el actual viario, también se detecta que ya se encuentra ejecutado, habiéndose iniciado su ejecución, al menos, en 2019.*

Es decir: se ha tomado como una “invariante” o “elemento común de ordenación”, sin plantear alternativas, la legalización de actuaciones ya realizadas. En este sentido, establece el artículo 4.1 del TRLS’15, que “1. La ordenación territorial y la urbanística son funciones públicas no susceptibles de transacción que organizan y definen el uso del territorio y del suelo de acuerdo con el interés general, determinando las facultades y deberes del derecho de propiedad del suelo conforme al destino de éste.

Esta determinación no confiere derecho a exigir indemnización, salvo en los casos expresamente establecidos en las leyes.

El ejercicio de la potestad de ordenación territorial y urbanística deberá ser motivado, con expresión de los intereses generales a que sirve. En el mismo sentido, el artículo 10.1 de la Ley 4/2017..../

\\..Respecto a la ordenación propuesta.

7. Respecto a la motivación de la modificación. Tal y como se explicitó en el apartado anterior, en realidad el club infantil y el nuevo acceso viario de servicio a la parcela AB2B ya se encuentran ejecutados, por lo que se remite a lo expuesto en dicho apartado respecto a la necesidad de justificar los intereses públicos que justifiquen su legalización.”*

CUARTO.- Resultado de la Evaluación ambiental simplificada

Tal como consta en los antecedentes del presente informe tras la aprobación inicial de la modificación, con fecha 29 de julio de 2021, tras el periodo de consulta y a la vista del Informe Unico de la Comisión Autonómica de Informe Único por parte de los promotores se presenta con fecha 16 y 26 de mayo de 2022, con registro de entrada nº 2561 y 2773, de nueva propuesta de modificación una vez subsanadas las deficiencias advertidas por la Comisión Autonómica de Informe Unico a los efectos de su tramitación.

Dicha circunstancia determinó la necesidad de iniciar un nuevo proceso de evaluación ambiental estratégica motivado por el hecho de que: se incluye la totalidad del campo de prácticas a fin de que, para el objetivo de la planificación denominado “Desarrollo de edificación destinada a Academia de Golf”, se puedan plantear diferentes alternativas de ubicación para la implantación de la citada instalación, así como incluir su evaluación ambiental en el DAE; y para el objetivo de planificación denominado “Mejora de la conexión viaria y la movilidad entre el Subámbito 1 y 2” se consideran, además de la alternativa cero, dos alternativas de acceso de servicio a la parcela AB2B* y zona de contenedores clasificados a la parcela, justificándose el interés público de tal ampliación de la superficie viaria

Por Resolución de Alcaldía nº 1773/22, de 9 de junio de 2022, se remite a la Comisión Ambiental del Ayuntamiento de Guía de Isora el Documento Ambiental Estratégico y borrador del documento de la Modificación del Plan General de Ordenación de Guía de Isora ordenación del Subámbito 1: Parcelas AB2B*; AB2C*; AB4* y Campo de Golf, una vez subsanadas las deficiencias advertidas por la Comisión Autonómica de Informe Único, a los efectos de lo previsto en el artículo 29 y siguientes de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental.

Como consecuencia de lo anteriormente expuesto y en base a lo dispuesto en el artículo 29 de Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación Ambiental se acuerda efectuar nuevo trámite de consultas a las Administraciones públicas afectadas y a las personas interesadas, poniendo a su disposición el documento ambiental estratégico y el borrador del plan o programa de LA MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE GUÍA DE ISORA ORDENACIÓN DEL SUBÁMBITO 1: Parcelas AB2B*, AB2C*; AB4* y Campo de Golf, una vez subsanadas las deficiencias advertidas por la Comisión Autonómica de Informe Único según lo previsto en el artículo 29 y siguientes de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental con el siguiente resultado:

ADMINISTRACION CONSULTADA	FECHA REMISION	RESULTADO TRAMITE CONSULTA
AYUNTAMIENTO DE ADEJE	21/06/2022	-----
ADENA-WWF	21/06/2022	-----
ATAN	21/06/2022	-----
AREA DE DESARROLLO SOSTENIBLE Y LUCHA CONTRA EL CAMBIO CLIMATICO CABILDO INSULAR DE TENERIFE	21/06/2022	-----
AREA DE PLANIFICACION DEL TERRITORIO, PATRIMONIO HISTORICO Y TURISMO. CABILDO INSULAR DE TENERIFE	21/06/2022	-----
CONSEJERIA DE AGRICULTURA, GANADERIA Y PESCA	21/06/2022	-----
CONSEJERIA DE SANIDAD	21/06/2022	20/09/2022
CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS, TRANSPORTES Y VIVIENDA	21/06/2022	-----
CONSEJO INSULAR DE AGUAS	21/06/2022	07/07/2022

CONSEJERIA EDUCACION, UNIVERSIDADES, CULTURA Y DEPORTES (DG PATRIMONIO CULTURAL)	21/06/2022	-----
CONSEJERIA DE HACIENDA, PRESUPUESTOS Y ASUNTOS EUROPEOS (D.G. PATRIMONIO Y CONTRATACION)	21/06/2022	-----
CONSEJERIA DE ADMINISTRACIONES PUBLICAS, JUSTICIA Y SEGURIDAD (D.G. TELECOMUNICACIONES Y NUEVAS TECNOLOGIAS)	21/06/2022	-----
FEDERACION BEN MAGEC ECOLOGISTAS EN ACCION	21/06/2022	-----
MINISTERIO PARA LA TRANSICION ECOLOGICA (SECRETARIA ESTADO MEDIO AMBIENTE)	21/06/2022	-----
MINISTERIO DE DEFENSA (S.S.G PATRIMONIO)	21/06/2022	29/06/2022
MINISTERIO DE HACIENDA (D. G. DE PATRIMONIO DEL ESTADO)	21/06/2022	-----
MINISTERIO DE INDUSTRIA, COMERCIO Y TURISMO	21/06/2022	-----
MINISTERIO DE TRANSPORTE, MOVILIDAD Y AGENDA URBANA (D.G. AVIACION CIVIL)	21/06/2022	-----
AYUNTAMIENTO DE LA OROTAVA	21/06/2022	05/07/2022
CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS, TRANSPORTES Y VIVIENDA PUERTOS CANARIOS	21/06/2022	-----
AYUNTAMIENTO DE SANTIAGO DEL TEIDE	21/06/2022	-----
VICECONSEJERIA DE LUCHA CONTRA EL CAMBIO CLIMATICO	21/06/2022	29/08/2022
CONSEJERIA DE TURISMO, INDUSTRIA Y COMERCIO	21/06/2022	-----
VICECONSEJERIA DE PLANIFICACION TERRITORIAL Y TRANSICION ECOLOGICA	21/06/2022	-----
VICECONSEJERIA DE TURISMO	21/06/2022	-----

La Comisión Ambiental del Ayuntamiento de Guía de Isora, mediante Acuerdo de 2 de noviembre de 2022 concluye (..) que analizados los criterios de la Ley 21/2013, y a efectos de la aplicación de su artículo 31, la “MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE GUÍA DE ISORA. ABAMA SUBÁMBITO 1. ÁMBITO: Parcelas AB2B*; AB2C*; AB4* y Campo de Golf”, no tiene efectos significativos sobre el medio ambiente, por lo que no deberá someterse al procedimiento de evaluación de impacto ambiental ordinaria siempre y cuando se cumplan las condiciones y medidas previstas para prevenir, reducir y corregir cualquier efecto negativo relevante sobre el medio ambiente establecidas en el documento ambiental del mismo; supeditándose igualmente al cumplimiento de las condiciones ambientales establecidas en el Informe Ambiental Estratégico de fecha 18 de junio de 2021 respecto a las recomendaciones del informe emitido por el Servicio de Medio Ambiente del Cabildo de Tenerife

El informe ambiental estratégico sobre “modificación del plan general de ordenación de Guía de Isora. Abama Subámbito 1: PARCELAS AB2B*; AB2C*; AB4* y Campo de Golf” fue publicado en el BOP nº 143, de 28 de noviembre de 2022.

De la nueva evaluación ambiental estratégica no se infieren nuevos condicionantes respecto al Informe Ambiental Estratégico de fecha 18 de junio de 2021 que ya se integraron y justificaron en el documento de aprobación inicial.

En ese sentido se modificó el Fichero de Ámbito Urbanístico del PGO “Abama-Subámbito 1” (que se incluye en el Anexo O.1) a los efectos de integrar los condicionantes ambientales establecidos en el Informe Ambiental Estratégico.

QUINTO.- Sobre el resultado del trámite de información pública y consulta al documento de la nueva aprobación inicial (20 de febrero de 2023).

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 23 del RP: “si como consecuencia de las alegaciones formuladas o de los informes emitidos se introdujeran cambios sustanciales en relación con el documento aprobado inicialmente, por el órganos promotor se llevará a cabo un nuevo periodo de información pública, consulta y de solicitud de informes preceptivos”.

Con fecha 20 de febrero de 2023 el Pleno del Ayuntamiento acordó una nueva aprobación inicial de la Modificación del Plan General de Ordenación de Guía de Isora ordenación del Subámbito una vez subsanadas las deficiencias advertidas por la Comisión Autonómica de Informe Unico en el trámite de consulta, así como someter nuevamente la presente modificación del plan general al trámite de información pública y consulta por el plazo de UN MES.

Dicho acuerdo fue publicado en el Boletín Oficial de Canarias núm 50 de fecha 13 de marzo de 2023; en el periódico Diario de Avisos con fecha 13 de marzo de 2023 y en el Tablón de Anuncios del Ayuntamiento sin que se hayan formulado alegaciones.

Se realizó el trámite de consulta a las siguientes Administraciones:

ADMINISTRACION CONSULTADA	FECHA REMISION	RESULTADO TRAMITE CONSULTA
Ayuntamiento de Adeje	23/02/2023	-----
Ayuntamiento de la Orotava	23/02/2023	-----
Ayuntamiento Santiago del Teide	23/02/2023	-----
Cabildo Insular de Tenerife	23/02/2023	Informe 28/04/2023: se reitera informe emitido 7 de septiembre de 2021.
Consejo Insular de Aguas	23/02/2023	Informe 11/04/2023: informe favorable
Ministerio de Asuntos Económicos y Transformación Digital (Secretaría de Estado de Telecomunicaciones e infraestructuras digitales)	23/02/2023	Informe 25/04/2023: Informe favorable
Gobierno de Canarias	28/02/2023	-----
Ministerio de Transición Ecológica		Informe 27/01/2023: ya informada compatibilidad con normativa de costas

SEXTO.- Sobre el cumplimiento de las determinaciones urbanísticas del instrumento de ordenación modificado

Resulta de aplicación el Plan General de Ordenación del municipio de Guía de Isora en su Adaptación Plena al D.L. 1/2000 y a las Directrices de Ordenación General y del Turismo de Canarias, aprobado definitivamente según acuerdo de la C.O.T.M.A.C de 23 de diciembre de 2009 condicionándose su publicación y entrada en vigor a la subsanación de una serie de consideraciones, siendo publicado en el B.O.C. nº 119 con fecha 18 de junio 2010 una vez subsanadas las deficiencias señaladas en el citado acuerdo.

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

El Plan General clasifica el ámbito de Abama (antes Club de Campo) como Sector de Suelo Urbanizable Ordenado Subámbito1 cuyas determinaciones de ordenación se incorporan a las fichas correspondientes del fichero de ámbitos urbanísticos.

A la vista del Informe Unico de la Comisión Autonómica de Informe Único por parte de los promotores se presenta con fecha 16 y 26 de mayo de 2022, con registro de entrada nº 2561 y 2773, de nueva propuesta de modificación una vez subsanadas las deficiencias advertidas por la Comisión Autonómica de Informe Unico a los efectos de su tramitación.

En la propuesta presentada se subsanan las deficiencias evidenciadas en la propuesta de informe único del Gobierno de Canarias que se concretan en lo siguiente:

A) De carácter documental:

A.1.- Programa de Actuación: Se añade en el Fichero de Ámbitos Urbanísticos los plazos máximos para la gestión y ejecución el planeamiento (anexo O.1)

A.2.- Estudio Económico Financiero: Se incorpora el análisis de las indemnizaciones a las que se refieren el artículo 44.h de la L4/2017 (anexo O.4)

A.3.- Estudio Económico Financiero: Se incorpora en lo referido al coste de urbanización, el marco normativo en el que el correspondiente instrumento de gestión debe incorporar la asunción de compromisos (anexo O.4)

A.4.- Análisis de Integración Paisajística: Se incluye un nuevo capítulo en la Memoria, apartado 2.6.) donde se realiza el análisis de integración paisajística.

A.5.- Zonificación Acústica: Se incluye un nuevo capítulo en la Memoria (apartado 5.5.3.) donde incorpora la justificación al cumplimiento de la legislación sectorial sobre la Zonificación Acústica.

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

B.1.- Excluyendo el suelo establecido para el desarrollo de un uso recreativo (Club Infantil) y con ello dicho objetivo de planificación, eliminando las determinaciones encaminadas a configurar una nueva parcela destinada a equipamiento recreativo de esparcimiento en espacio adaptado (incluyendo el trasvase de edificabilidad desde la parcela AB4* para este uso).

B.2.- Incluyendo la totalidad del campo de prácticas a fin de que, para el objetivo de la planificación denominado “Desarrollo de edificación destinada a Academia de Golf”, se puedan plantear diferentes alternativas de ubicación para la implantación de la citada instalación, así como incluir su evaluación ambiental en el DAE.

B.3.-Para el objetivo de planificación denominado “Mejora de la conexión viaria y la movilidad entre el Subámbito 1 y 2” se consideran, además de la alternativa cero, dos alternativas de acceso de servicio a la parcela AB2B* y zona de contenedores clasificados a la parcela, justificándose el interés público de tal ampliación de la superficie viaria.

B.4.- En virtud de lo anteriormente expuesto, se elimina el término de “invariante” de las alternativas de ordenación.

Respecto al documento inicial, con las variaciones introducidas en el nuevo documento presentado para su tramitación se siguen cumpliendo las determinaciones del planeamiento, y a tal fin:

- Consta la emisión de informe técnico municipal sobre el alcance y contenido de las modificaciones anteriormente descritas.

- Conforme a lo establecido en el artículo 140 de la LSC; y 58 y siguientes del Decreto 181/2018, de 26 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento de Canarias, el contenido documental la modificación contiene la documentación necesaria para su tramitación.

Asimismo, con motivo de la modificación se procede a adecuar el Estudio de Detalle vigente para la parcela AB2B* - aprobado de forma definitiva por acuerdo del Pleno del Excmo. Ayuntamiento de Guía de Isora, en sesión de carácter ordinario celebrado el 27 de abril de 2018 -y publicado en el Boletín Oficial de la Provincia nº 68 de 6 de junio de 2018- respetando los criterios establecidos por el mismo y realizando las siguientes modificaciones en las determinaciones en base a la nueva ordenación establecida:

a) Reajustar los trazados de los retranqueos establecidos.

b) Reajustar el Área de Movimiento de la Edificación.

c) Reajustar las determinaciones de la sección transversal en lo referente a la diferencia de cotas entre los niveles de planta baja.

A este respecto las modificaciones propuestas se adecuan al objeto y determinaciones establecidos en el artículo 150 de la LSC para los estudios de detalle.

SEPTIMO.- *Naturaleza de la modificación y alcance de la modificaciones presentadas*

Tras las modificaciones efectuadas en el nuevo documento no se altera la naturaleza de la modificación menor de planeamiento.

A resultas de lo dispuesto en el artículo 164.1 de la LCS se identifica como cualquier alteración de los instrumentos de ordenación que no tenga la consideración de sustancial; no encontrándose la presente modificación en ningunos de los supuestos de carácter sustancial previstos en el artículo 163 de la LCS, a saber:

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

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

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

No obstante lo anterior, a tenor de lo dispuesto en el artículo 23 del RP *“si como consecuencia de las alegaciones formuladas o de los informes emitidos se introdujeran cambios sustanciales en relación con el documento aprobado inicialmente, por el órganos promotor se llevará a cabo un nuevo periodo de información pública, consulta y de solicitud de informes preceptivos..”*

En el mismo sentido, aplicando de forma análoga lo dispuesto en el artículo 28 de la Ley 21/2013, de evaluación ambiental, para las evaluaciones ambientales estratégicas ordinarias, se establece que *“la declaración ambiental estratégica de un plan o programa aprobado podrá modificarse cuando concurren circunstancias que determinen la incorrección de la declaración ambiental estratégica, incluidas las que surjan durante el procedimiento de evaluación de impacto ambiental, tanto por hechos o circunstancias de acaecimiento posterior a esta última como por hechos o circunstancias anteriores que, en su momento, no fueron o no pudieron ser objeto de la adecuada valoración”*

Tras las modificaciones introducidas en el documento se dan algunas de las premisas referidas en las disposiciones mencionadas para entender que las mismas como cambios sustanciales:

- Se excluye el suelo establecido para el desarrollo de un uso recreativo (Club Infantil) y con ello dicho objetivo de planificación, eliminando las determinaciones encaminadas a configurar una nueva parcela destinada a equipamiento recreativo de esparcimiento en espacio adaptado (incluyendo el trasvase de edificabilidad desde la parcela AB4* para este uso).

- Se incluye la totalidad del campo de prácticas a fin de que, para el objetivo de la planificación denominado “Desarrollo de edificación destinada a Academia de Golf”, se puedan plantear diferentes alternativas de ubicación para la implantación de la citada instalación, así como incluir su evaluación ambiental en el DAE.

- Para el objetivo de planificación denominado “Mejora de la conexión viaria y la movilidad entre el Subámbito 1 y 2” se consideran, además de la alternativa cero, dos alternativas de acceso de servicio a la parcela AB2B* y zona de contenedores clasificados a la parcela, justificándose el interés público de tal ampliación de la superficie viaria.

En base a lo anterior, justificó la tramitación de una nueva evaluación ambiental a la que se hizo referencia en el presente informe en el apartado cuarto y quinto que hizo necesaria la habilitación de un nuevo periodo de información pública, consulta y de solicitud de informes preceptivos como consecuencia de los cambios de carácter esencial recogidos en la nueva propuesta.

OCTAVO.-Órgano competente para su aprobación

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 70.2 del RP, con carácter general, el acuerdo de iniciación, la aprobación inicial y la aprobación definitiva corresponden al Pleno del Ayuntamiento.

El artículo 47 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local, preceptúa que se requiere el voto favorable de la mayoría absoluta del número legal de miembros de las corporaciones para, entre otros supuestos, la adopción de acuerdos que corresponda adoptar a la corporación en la tramitación de los instrumentos de planeamiento general previstos en la legislación urbanística. A su vez, el artículo 22 de la propia Ley asigna al pleno municipal, entre otras, “aquellas atribuciones que deban corresponder al Pleno por exigir su aprobación una mayoría especial”. Asimismo, la propia Ley en el artículo 22.2.c. atribuye al pleno municipal “la aprobación inicial del planeamiento general y la aprobación que ponga fin a la tramitación municipal de los planes y demás instrumentos de ordenación previstos en la legislación urbanística”.

Visto el informe técnico municipal de fecha 10 de febrero de 2023.

Visto el informe jurídico de fecha 4 de mayo de 2023.

Visto el informe de Departamento de intervención de fecha 8 de mayo de 2023.

Vista la propuesta de la Concejalía de Urbanismo.

Visto el dictamen de la Comisión Informativa de Desarrollo Municipal, Régimen Interior y Especial de Cuentas, celebrada con fecha 18 de mayo de 2023

Abierto el turno de intervenciones no se produce debate.

A tenor del resultado de la votación el Pleno del Ayuntamiento acuerda con doce votos a favor, que representa la mayoría absoluta del número legal de miembros de la corporación municipal, la adopción del siguiente ACUERDO:

PRIMERO.- Aprobar definitivamente la Modificación del Plan General de Ordenación de Guía de Isora ordenación del Subámbito 1: Parcelas AB2B*; AB2C*; AB4* y Campo de Golf, del Sector Abama, Subámbito 1.

SEGUNDO.- Ordenar su publicación en el Boletín Oficial de Canarias y en el Boletín Oficial de la Provincia.

TERCERO.- La modificación del Plan General de Ordenación aprobada definitivamente mediante este acuerdo entrará en vigor a los quince días hábiles de la completa publicación en el Boletín Oficial de la Provincia del acuerdo de aprobación definitiva y de la normativa.

CUARTO.- Los planos y el resto de documentos que conformen el documento de información y ordenación del plan, así como la documentación prevista en el documento de evaluación ambiental serán objeto de inclusión en el Registro de Planeamiento de Canarias, conforme a lo establecido en el artículo 23 de la Ley 4/2017 de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias, de acuerdo con lo previsto en el artículo 155 del citado texto legal.

QUINTO.- Contra el presente acuerdo cabe interponer por los interesados recurso contencioso-administrativo, ante la Sala de lo Contencioso Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Canarias, en el plazo de DOS MESES contados desde el día siguiente a aquel en que se notifique/publique este acuerdo, todo ello, sin perjuicio de que por parte del interesado, se ejerciten aquellas otras acciones que se consideren convenientes en defensa de sus derechos e intereses.

SEXTO.- Notificar el presente Acuerdo a los interesados.”

ANEXO NORMATIVO

Fichero del ámbito urbanístico Abama S1

SECTOR	ABAMA SUBÁMBITO 1
USO CARACTERÍSTICO	TURÍSTICO
INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN	Plan General de Ordenación 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 regirán según las concesiones otorgadas.

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

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

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

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

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:

- o En las labores de ajardinamiento, realizar la plantación de especies arbóreas y arbustivas principalmente con especies autóctonas y/o con otras especies que hayan configurado los paisajes agrarios tradicionales del entorno.
- o En caso de utilizar especies alóctonas, seleccionar aquellas con pocos requerimientos hídricos.
- o La selección de especies alóctonas deberá realizarse evitando aquellas especies acreditadas como invasoras o consideradas potencialmente invasoras en la isla de Tenerife. Igualmente, se deberá tener presente la prohibición de utilización para las especies catalogadas como especie exótica invasora según el Real Decreto 630/2013, de 2 de agosto, por el que se regula el Catálogo Español de Especies Exóticas Invasoras.
- o 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**

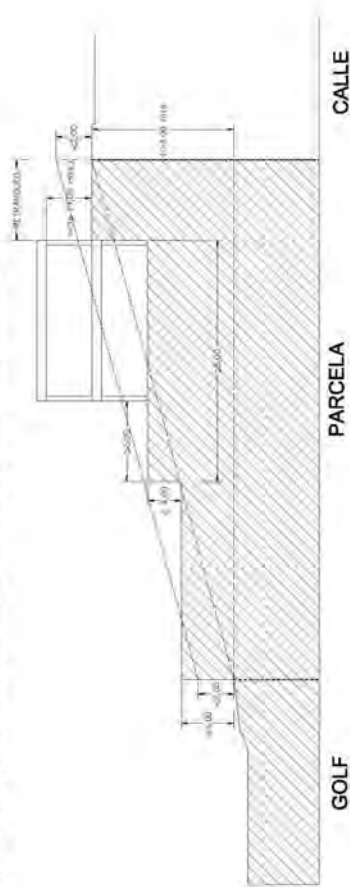
Ficha de parámetros y condiciones específicas

Código	Tipología	Parcela Sup Fachada m ² s	Parcela mínima Fachada m	Ocupación %	Retranqueos calle m	Retranqueos lindes edifi m	Superficie Edificable m ² c ó m ² o/m ² s	Altura m n ^o p	Usos Específicos	Vivi/Plazas N ^o	OBSERVACIONES
CJ3A*	Ciudad Jardín 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 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 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 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 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 4 II (9)	832	Con carácter previo o simultáneo a la presentación del proyecto de edificación se tramitará un estudio de detalle, permitiéndose la ejecución en subfases.
AB3*	Abierta	Indivisible		30	5,00		3.000	11,00 3	E. Recreativo (11)	-	Casa Club de Golf (≥ 30 aparcamientos)
AB4*	Abierta	Indivisible		10	5,00	3,00	2.150	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 pomenorizada 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 m². Se considera compatible la tipología de Ciudad Jardín Aislada Grado 1 y el uso de residencial unifamiliar, siempre que las parcelas den frente a viano de dominio público y tengan una superficie igual o superior a 1.000 m².
- (2) Será de aplicación lo establecido en el artículo 4.6.12 de las Normas Urbanísticas de ordenación pomenorizada 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 m². Se considera compatible la tipología de Ciudad Jardín Aislada Grado 1 y el uso de residencial unifamiliar, siempre que las parcelas den frente a viano 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. Este 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 torresones 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 m².
- (7) Mediante Modificación de la Ordenación Pomenorizada 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 m² de superficie útil, una superficie edificable máxima de uso terciario de 10.000 m²c y una total de ambos usos 19.675 m²c. 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 Pomenorizadas).
- (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 pomenorizada, 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 viano o espacio libre inferior no podrá ser superior a 2,00 metros y no podrá superar la rasante del viano o espacio libre superior.
 - Se incluirán los siguientes subapartados g) y h):

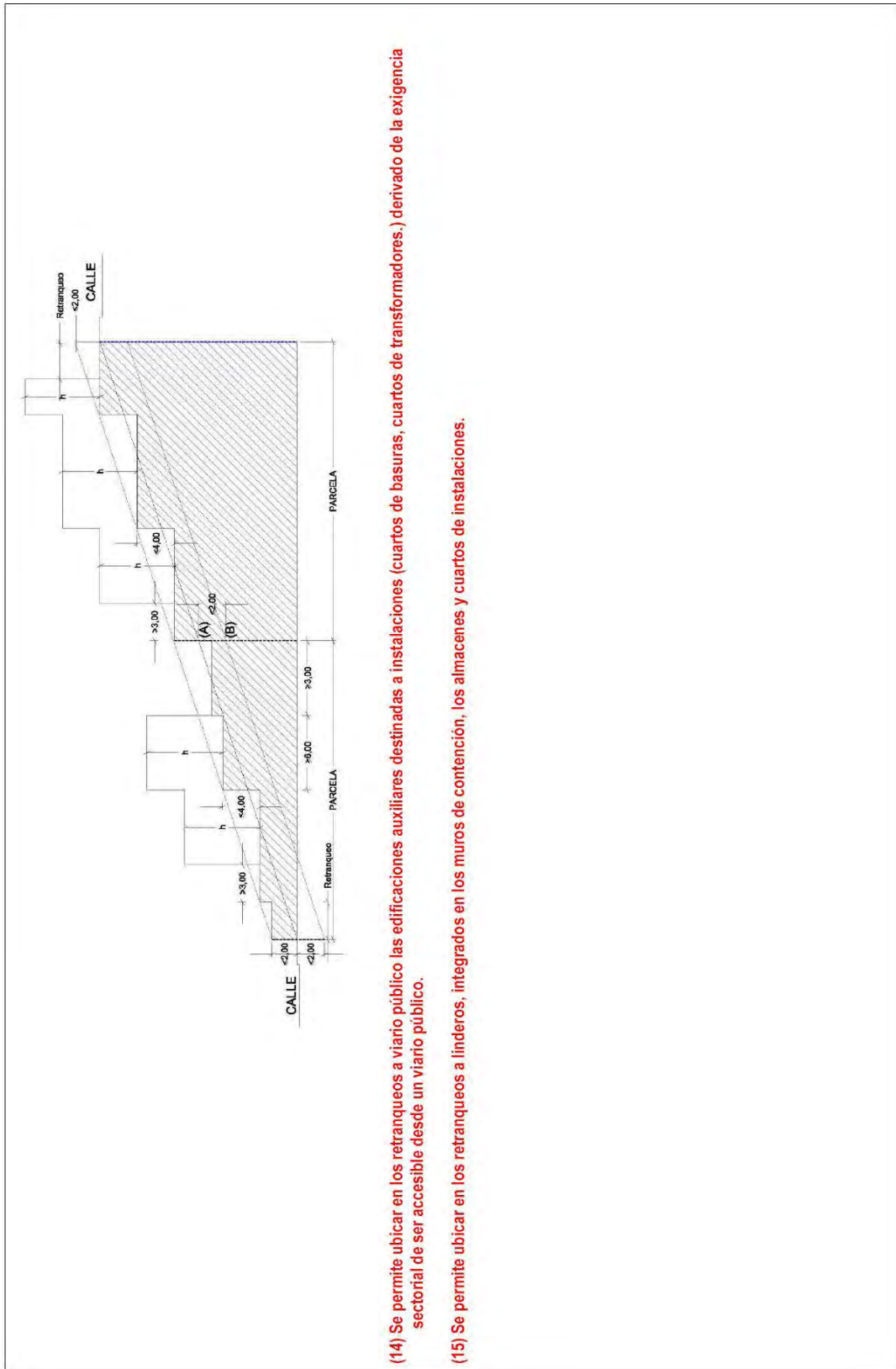
g) Cuando la parcela esté delimitada en su linderro inferior por campo de golf y en su linderro superior por viario y la diferencia de rasante fuera superior a 4,00 metros, la altura máxima sobre la rasante del viario será de 4,00 metros (1 planta), no permitiéndose por encima de esta planta las cubiertas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



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

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

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



El ancho máximo del área de movimiento de la edificación sobre el nivel de suelo urbanizado es 20,00 m.

La longitud máxima del área de movimiento de la edificación sobre el nivel de suelo urbanizado es 80,00 m.

La cota del espacio urbanizado es la cota actual del campo de prácticas.

La dimensión máxima de los cuerpos edificables cerrados sobre el nivel del suelo urbanizado destinados a Academia de Golf es de 20,00 m.

La ocupación máxima de las edificaciones destinadas a Academia de Golf incluidas sus construcciones auxiliares (pérgolas) es de 600,00 m²s.

La ocupación máxima en sótanos es 250 m²s, debiéndose garantizar el ajardinamiento de sus cubiertas.

Si se pretendiera desarrollar más de un cuerpo edificable la distancia entre los mismos 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.

Estudio de Detalle Modificado

Anexo O.2

Estudio de Detalle Modificado

INFORMACIÓN

1.5. DESCRIPCIÓN Y SUPERFICIE DE LA PARCELA DE ACTUACIÓN

SITUACION: Fase III (Parcela AB2B*)

SUPERFICIE: 68.382,00 m²s

FORMA:

Según planos. Tal y como se puede observar en los planos, la parcela se divide en dos subzonas por una vía pública. La zona situada al Este, tiene una dimensión de 17.048 m²s y la situada al Oeste, su dimensión es de 51.334 m²s.

TOPOGRAFIA:

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

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

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

LINDEROS:

La zona Este de la parcela linda al sur con **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 abanalamiento 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:

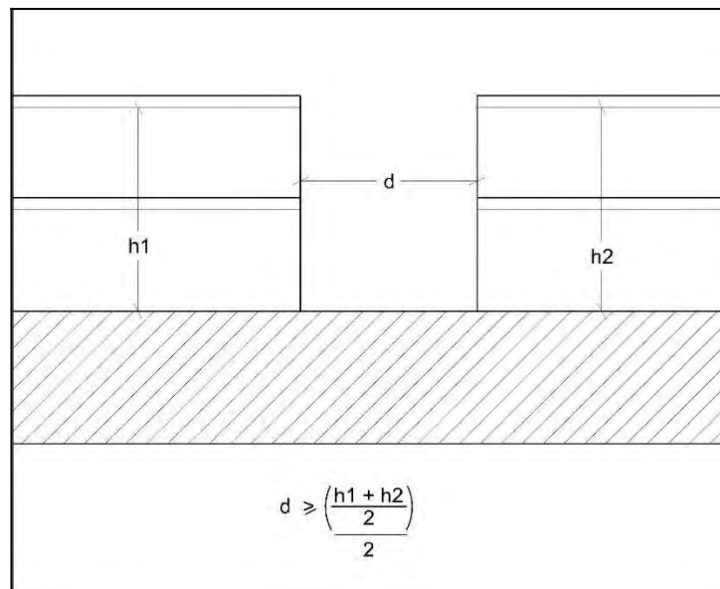
- a) Altura máxima: 2 plantas.
b) La 2ª planta no podrá ocupar un porcentaje superior al 40% del que ocupe la 1ª planta en la totalidad de la zona.

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.

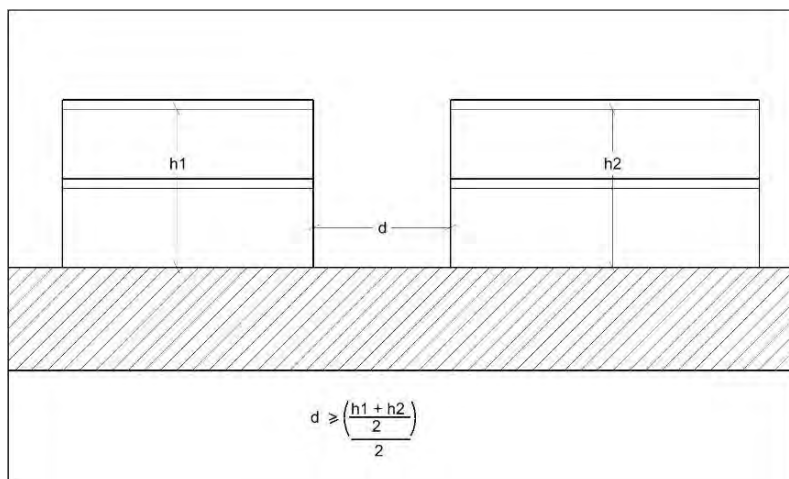
ZONA B:

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.

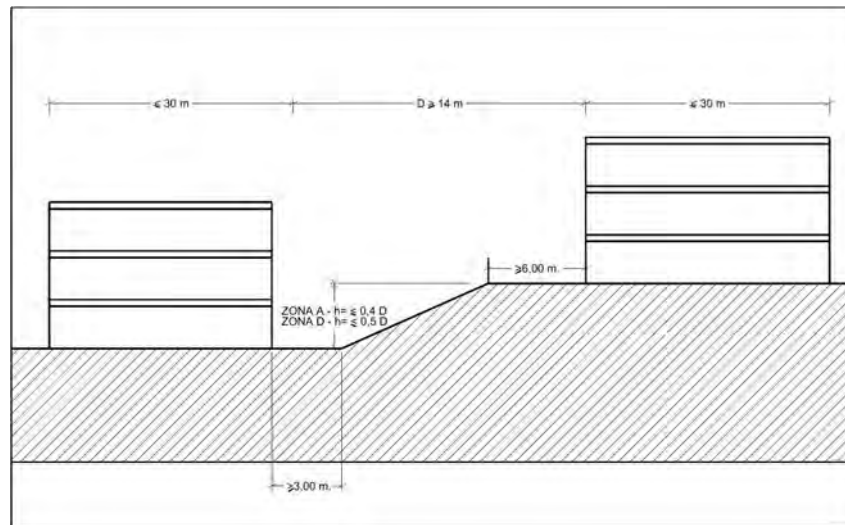


El retranqueo entre las edificaciones es $h/2$, siendo h la semisuma de las alturas.

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.

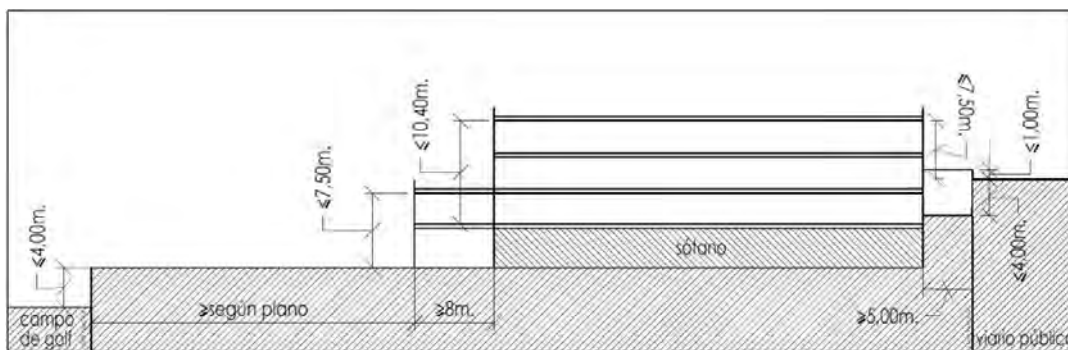


Sección transversal, Zonas A y D

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.

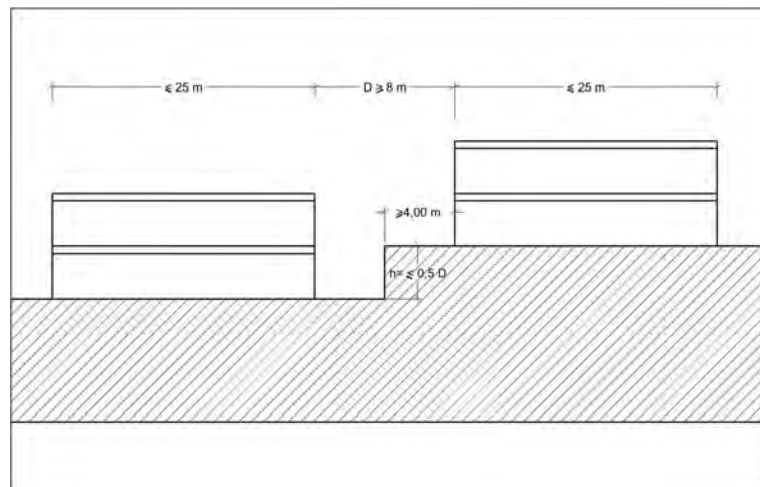


Sección transversal, Zona B

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.
- 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.



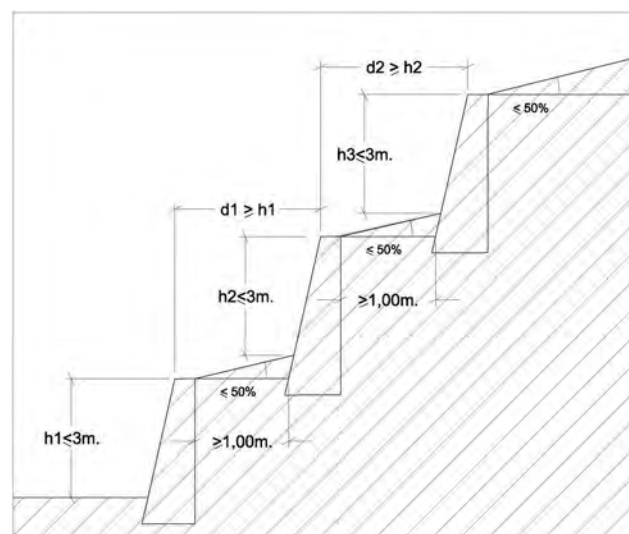
Sección transversal, Zona C

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 banales 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 bancalel 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).



Muros de contención (Zona A y D)

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

ZONA B:

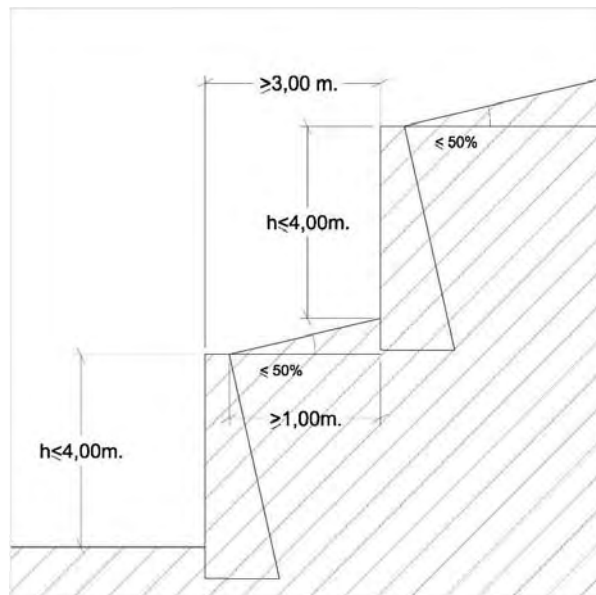
La diferencia de cotas entre las plataformas delantera y trasera, establecida en el apartado anterior, así como cualquiera de éstas con respecto a los linderos de la parcela se podrá resolver en base a los siguientes criterios:

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

ZONA C:

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

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



Muros de contención (Zona C)

La normativa será objeto de su publicación en el Boletín Oficial de la Provincia y los planos y el resto de documentos que conforman el plan parcial serán objeto de inclusión en la página web del Ayuntamiento.

Contra el presente Acuerdo, en aplicación del artículo 112.3 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento administrativo Común de las Administraciones Públicas, y dado que aprueba una disposición de carácter general, podrá interponerse Recurso Contencioso-Administrativo, ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Canarias con sede en Santa Cruz de Tenerife, en el plazo de DOS MESES, a contar desde el día siguiente al de su publicación en el Boletín Oficial de la Provincia, de conformidad con el artículo 46 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa. Todo ello sin perjuicio de que pueda interponer cualquier otro recurso que pudiera estimar más conveniente a su derecho.

En Guía de Isora, a dieciséis de junio de dos mil veintitrés.

LA ALCALDESA-PRESIDENTA (EN FUNCIONES), Josefa María Mesa Mora, documento firmado electrónicamente.