

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE GARACHICO (T.R.) ADAPTACIÓN PLENA Y ADAPTACIÓN A LAS DIRECTRICES DE ORDENACIÓN GENERAL Y DEL TURISMO



JULIO '12

ORDENACIÓN PORMENORIZADA

ORGANIZACIÓN DE LA EJECUCIÓN PÚBLICA DEL PLAN GENERAL. INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA





Excmo. Ayuntamiento
Villa y Puerto de
Garachico

DILIGENCIA: Que se extiende para hacer constar que el presente expediente fue APROBADO DEFINITIVAMENTE Y DE FORMA PARCIAL mediante acuerdo de la COTMAC de 27/04/2011, y APROBADO DEFINITIVAMENTE, LEVANTADA LA SUSPENSIÓN respecto al Suelo Urbanizable Sectorizado No Ordenado "La Culata", mediante acuerdo de la COTMAC de 2/07/2012 (rectificado por acuerdo de la COTMAC de 26/09/2012).

En Santa Cruz de Tenerife, a 12 de noviembre de 2012.

La Secretaria de la COTMAC, Belén Díaz Elías
P.A. Demelza García Marichal

DILIGENCIA.- Para hacer constar que el presente documento "ORDENACIÓN PORMENORIZADA - ORGANIZACIÓN DE LA EJECUCIÓN PÚBLICA DEL PLAN GENERAL. INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA", que consta de un índice de 2 folios, 19 folios de texto, un Anexo de 1 folio, y Anexo Plano de Situación con 1 plano y 3 folios, sellado y rubricado por esta Secretaría, integra la documentación técnica y preceptiva del Texto Refundido del Proyecto "Plan General de Ordenación de Garachico, Adaptación Plena y Adaptación a las Directrices de Ordenación General y del Turismo", que ha sido tomado en consideración por este Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día 28 de septiembre de 2012.

Garachico, 1 de octubre de 2012



EL SECRETARIO GENERAL,

Juan Luis de la Rosa Aguilar

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE GARACHICO

ORGANIZACIÓN DE LA GESTIÓN PÚBLICA DEL PLAN. INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA



- 1 OCT 2012



- DIRECTOR REDACTOR:

Arquitecto: Jorge Coderch Figueroa

- EQUIPO REDACTOR:

Cristina Bilbao Ruiz	Abogado
Alejandro Afonso Coderch	Arquitecto
Juan Lima Coderch	Arquitecto y Paisajista
Ana Gámez García	Arquitecto Técnico
Florentín Rodríguez González	Delineante
Eva León Pérez	Administrativo

- EQUIPO COLABORADOR AMBIENTAL:

David Prieto Rodríguez	Ldo. en Historia
Victor Rodríguez Coello	Ldo. en Geografía
Luis Alarcó López	Ldo. en Ciencias Medioambientales
Ana Barro Rois	Ldo. en Geografía e Historia



- ESTUDIO BÁSICO DE RIESGOS:

Empresa GEODOS, Planificación y Servicios, S.L.

- EQUIPO COLABORADOR:

Conchy Franchy de Castro	Diseño Gráfico
Elisa Tapia	Informática
Alejandro Larraz Mora	Ldo. en Geografía e Historia



Fernando Davara Méndez	Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos
Emilio J. Grande de Azpeitia	Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos
Silvia Fdez del Castillo Ascanio	Licenciada en Ciencias y Técnicas Estadísticas Ingeniera Técnica de Obras Públicas
Mauricio Pérez Viña	Ldo. en Geografía
Fabio Alberto Correa Plasencia	Ldo. en Geografía
José Carlos Salcedo Javier	Ldo. en Administración y Dirección de Empresas
Sonia Salcedo Javier	Ldo. en Administración y Dirección de Empresas
Juan Manuel Poveda Suárez	Topógrafo



- 1 OCT 2012



ÍNDICE

1.	INTRODUCCIÓN	1
2.	CRITERIOS ECONÓMICOS DE LA OBTENCIÓN DEL SUELO Y DE LA EJECUCIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN	3
2.1	VALORACIÓN DE LA OBTENCIÓN DEL SUELO Y DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN EN SUELO URBANO CONSOLIDADO	7
2.2.	VALORACIÓN DE LOS SISTEMAS GENERALES EN SUELO URBANO	9
2.3	VALORACIÓN DEL COSTE DE REDACCIÓN DE LOS INSTRUMENTOS DE DESARROLLO DEL PLAN GENERAL	9
2.4.	DERECHOS INDEMNIZATORIOS	10
3.	PROGRAMA DE LA EJECUCIÓN PÚBLICA	11
3.1	PROMOCIÓN DE LA EJECUCIÓN PARA EL DESARROLLO DEL SUELO URBANO Y URBANIZABLE	11
3.2	PROGRAMACIÓN DE LOS INSTRUMENTOS NORMATIVOS COMPLEMENTARIOS	12
4.	INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA	15
4.1.	IMPACTO DE LAS ACTUACIONES DE SISTEMAS TERRITORIALES EN LAS HACIENDAS PÚBLICAS	15
4.2.	SISTEMAS TERRITORIALES INSULARES O COMARCALES	15
4.3.	SISTEMAS MUNICIPALES O LOCALES	17
4.4.	MANTENIMIENTO DE LAS INFRAESTRUCTURAS Y PRESTACIÓN DE LOS SERVICIOS	17
4.5.	SUFICIENCIA Y ADECUACIÓN DEL SUELO A USOS PRODUCTIVOS	18



-1 OCT 2012

ANEXO:

.- RELACIÓN DE PROPIETARIOS Y DESCRIPCIÓN DE LAS FINCAS INCLUIDAS EN EL
PARQUE PERIURBANO DE LA MONTAÑETA

.- VALORACIÓN DE LA OBTENCIÓN DEL SUELO Y DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN
DEL PARQUE PERIURBANO DE LA MONTAÑETA



- 1 OCT 2012



1.- INTRODUCCIÓN

Aunque en el Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias, se establece que las determinaciones y el contenido documental de los Planes Generales serán objeto de un posterior desarrollo reglamentario, su artículo 32 contiene ya una definición genérica del objeto y del contenido de tales instrumentos, diferenciando entre la ordenación estructural y la ordenación pormenorizada, y determinando el contenido de cada una de ellas. De tal forma que dicho Texto Refundido establece en su artículo 32.2.B) que la ordenación urbanística pormenorizada del Plan General comprende, entre otros aspectos, la organización de la gestión y la programación de la ejecución pública del mismo; y por tanto, tales determinaciones deben integrarse en el Plan Operativo del instrumento de planeamiento general.

Además el artículo 14.2 del Decreto 183/2004, de 21 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de gestión y ejecución del sistema de planeamiento de Canarias determina la organización temporal para el desarrollo del planeamiento.

Así, el contenido de este documento da cumplimiento a la exigencia de organizar la gestión y programar las actuaciones públicas previstas en el Plan General, expresando la previsión temporal para su desarrollo.

Por otro lado, en cumplimiento del artículo 15, en su apartado 4, del Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo se hace necesario elaborar también en este documento un informe de sostenibilidad económica, cuyo contenido se incluye en el epígrafe correspondiente.

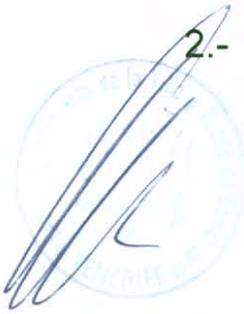


- 1 OCT 2012



- 1 OCT 2012





- 1 OCT 2012

2.- CRITERIOS ECONOMICOS DE LA OBTENCIÓN DEL SUELO Y DE LA EJECUCIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN

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



A) SUELO URBANIZABLE Y SUELO URBANO NO CONSOLIDADO:

Los artículos 71.3 y 72.2 y del Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias regulan, entre otros extremos, los deberes de los propietarios del Suelo Urbanizable Ordenado y los deberes de los propietarios del Suelo Urbano No Consolidado, tal como se enuncia a continuación:

“Artículo 71.- Régimen Jurídico del suelo urbanizable ordenado

(..) 3. Los propietarios de suelo urbanizable ordenado tendrán los siguientes deberes:

- a) Ceder obligatoria y gratuitamente al ayuntamiento, el suelo necesario, de acuerdo con la ordenación urbanística, para los viales, parques y jardines, zonas deportivas y de recreo y expansión públicos, dotaciones culturales y docentes y los precisos para la instalación y el funcionamiento de los restantes servicios públicos previstos*
- b) Ceder obligatoria y gratuitamente el suelo necesario para la ejecución de los sistemas generales que el planeamiento general, en su caso, incluya o adscriba al sector correspondiente.*
- c) Ceder obligatoria y gratuitamente en parcela urbanizadas y en concepto de participación de la comunidad en las plusvalías, la superficie de suelo precisa para la materialización del 10% del aprovechamiento del sector...”*

“Artículo 72.- Régimen Jurídico del suelo urbano no consolidado

(..) 2. Los propietarios de suelo urbano no consolidado tendrán los siguientes deberes:

- a) *Ceder obligatoria y gratuitamente al ayuntamiento, el suelo necesario, de acuerdo con la ordenación urbanística, para los viales, parques y jardines, zonas deportivas y de recreo y expansión públicos, dotaciones culturales y docentes y los precisos para la instalación y el funcionamiento de los restantes servicios públicos previstos*
- b) *Ceder obligatoria y gratuitamente el suelo necesario para la ejecución de los sistemas generales que el planeamiento general, en su caso, incluya en el sector correspondiente.*
- c) *Ceder obligatoria y gratuitamente en parcelas urbanizadas y en concepto de participación de la comunidad en las plusvalías, la superficie de suelo precisa para la materialización del 10% del aprovechamiento urbanístico del ámbito correspondiente...*
- (..)
- d) *Costear y en su caso ejecutar la urbanización*

Dado lo anterior, tanto el suelo como las obras de urbanización a realizar en los ámbitos de las unidades de actuación delimitadas en el suelo urbano no consolidado y en sectores de suelo urbanizable, correrán a cargo de los propietarios del suelo mediante cesiones cuando se trate de suelo y a través de las cuotas de urbanización a asumir por los propietarios de terrenos incluidos en las respectivas unidades y resto de sectores cuando se trate de obras de urbanización, que se determinarán en cada caso en el instrumento de gestión correspondiente según el sistema de actuación que se determine.

Por tanto, serán los propietarios del suelo los que habrán de ceder el suelo correspondiente a viarios, espacios libres, equipamiento públicos e infraestructuras y asumir los gastos de las obras de urbanización, establecidas legalmente, incluidas en unidades de actuación de suelo urbano, ya que para ninguna de ellas se determina el sistema de ejecución pública por expropiación. Lo mismo ocurre en los sectores de suelo urbanizable, es decir, serán los propietarios del suelo los que habrán de ceder el suelo correspondiente a viarios, espacios libres, equipamiento públicos e infraestructuras y asumir los gastos de las obras de urbanización.

B) SUELO URBANO CONSOLIDADO:

Para esta categoría de suelo, las obras de urbanización (espacios libres, viario e infraestructuras) correrán a cargo del Ayuntamiento tanto la obtención del suelo como la ejecución de las mismas, sin perjuicio de que existan obras que se ejecuten de acuerdo a lo establecido en el artículo 2.1.11 de las Normas Urbanísticas de Ordenación Pormenorizada en virtud del cual:

- “1. Las obras públicas ordinarias de urbanización son las necesarias para ejecutar la ordenación pormenorizada establecida en este Plan General, en terrenos no incluidos en una Unidad de Actuación o Sector.*
- 2. La obtención del suelo afectado por una obra pública ordinaria de urbanización, viarios y espacios libres que conforman las alineaciones exteriores de la parcela, si no fuera de titularidad pública, se obtendrá por cesión gratuita o bien por expropiación u ocupación directa.*
- 3. Los costos de las obras públicas de urbanización podrán repercutirse sobre los propietarios que resulten especialmente beneficiados por las mismas, mediante la imposición de contribuciones especiales y previo el expediente administrativo correspondiente.”*

Asimismo el artículo 73.3 del Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias cuando regula los deberes de los propietarios del Suelo Urbano Consolidado dispone que:

“Artículo 73.- Régimen Jurídico del suelo urbano consolidado

- (..) 3. Los propietarios de suelo urbano consolidado tendrán los siguientes deberes:*
- b) Costear y, en su caso, ejecutar la urbanización de los terrenos para que adquieran la condición de solar”...*

En este sentido, el Reglamento de gestión y ejecución del sistema de planeamiento de canarias en sus artículos 187.2 y 189.1 determina:



[Handwritten signature]
- 1 OCT 2012

“Artículo 187.- Presupuestos para el ejercicio de la actividad de gestión y ejecución en suelo urbano consolidado

(..) 2. En el resto del suelo urbano consolidado, el desarrollo de la actividad de ejecución se llevará a cabo mediante las actuaciones urbanísticas que resulten necesarias para completar la urbanización de los terrenos o para la ejecución de los sistemas generales y locales, según las determinaciones establecidas en el planeamiento que contenga la ordenación pormenorizada”.

“Artículo 189.- Actuaciones precisas para que los terrenos obtengan la condición de solar

1. En el suelo urbano consolidado, los terrenos deberán vincularse a los usos previstos por la ordenación urbanística, y en su caso, a la construcción o edificación, estando asimismo afectados por la carga de la ejecución y la financiación de todas las obras de urbanización que aún resten para que la parcela correspondiente adquiera la condición de solar y, en otro caso, al pago de la cuota de urbanización correspondiente”

Por último, el apartado 1.3.2. del anexo relativo a los conceptos fundamentales utilizados por el Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias establece el concepto de solar en los siguientes términos:

“1.3.2. Solar

Parcela ya dotada con los servicios que determine la ordenación territorial y urbanística y, como mínimo los siguientes:

1º Acceso por vía pavimentada, debiendo estar abiertas al uso público, en condiciones adecuadas, todas las vías que lo circunden...

2º Suministro de agua potable y energía eléctrica con caudal y potencia suficientes para la edificación, construcción o instalación prevista.

3º Evacuación de aguas residuales a la red de alcantarillado o a un sistema de tratamiento con suficiente capacidad de servicio...

4º Acceso peatonal, encintado de aceras y alumbrado público en, al menos, una de las vías que lo circunden”



- 1 OCT 2012

En consecuencia en el suelo urbano consolidado, las obras que sean necesarias para que los terrenos adquieran la condición de solar por no contar con los requisitos anteriormente mencionados correrán a cargo de los propietarios de los mismos. Los costes que se derivan de la obtención del suelo así como los gastos de urbanización correspondientes a espacios libres y viarios serán por cuenta del Ayuntamiento mediante el sistema de ejecución pública de expropiación.

2.1. VALORACIÓN DE LA OBTENCIÓN DEL SUELO Y DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN EN SUELO URBANO CONSOLIDADO

A continuación se refleja para cada núcleo clasificado y categorizado como suelo urbano consolidado, en primer lugar, el cuadro con la valoración estimada para la obtención del Ayuntamiento del suelo de titularidad privada, cuyo uso previsto por el Plan General de Ordenación es el de espacios libres y red viaria.

Para el cálculo de la valoración del suelo se ha tenido en cuenta la superficie de suelo a expropiar y el valor catastral de la zona del cual se extrapola el valor catastral que aparece reflejado en el cuadro y para la valoración de las obras de urbanización a ejecutar se ha establecido un precio por metro cuadrado en función del tipo de obra de urbanización de que se trate, y en base a los valores de referencia del Colegio Oficial de Arquitectos de Canarias.

Por último se debe tener en cuenta que en el Suelo Urbano Consolidado de La Caleta existe una edificación cuya valoración catastral asciende a 1.676 €, sin perjuicio de la valoración que se establezca en el expediente expropiatorio correspondiente.



- 1 OCT 2012

VALORACIÓN DE SUELO (SUELO URBANO CONSOLIDADO)				
Área	Uso	Suelo (m ² s)	Valoración	Propiedad
Las Cruces	E.L. Protección (c/ Las Palmitas)	1.841	48.475 €	Privada
	Plaza (c/ Las Palmitas)	417	9.418 €	Privada
	Viario (c/ Isla del Hierro)	140	4.011 €	Privada
	Viario (c/ Las Palmitas)	444	12.720 €	Privada
	Área Ajardinada (c/ Las Palmitas)	195	5.587 €	Privada
La Caleta	Viario (c/ San Andrés)	508	9.692 €	Privada
El Genovés	Plaza (c/ Real, nº 54)	347	16.754 €	Privada
	Plaza (c/ Los Pinos, nº 4)	99	4.031 €	Privada

VALORACIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN (SUELO URBANO CONSOLIDADO)				
Área	Uso	Suelo (m ² s)	Precio (m ²)	Valoración
Las Cruces	E.L. Protección (c/ Las Palmitas)	1.841	0 €	0 €
	Plaza (c/ Las Palmitas)	417	101,92 €	42.500 €
	Viario (c/ Isla del Hierro)	140	109,20 €	15.288 €
	Viario (c/ Las Palmitas)	444	109,20 €	48.485 €
	Área Ajardinada (c/ Las Palmitas)	195	43,67 €	8.516 €
La Caleta	Viario (c/ San Andrés)	508	109,20 €	55.474 €
El Genovés	Plaza (c/ Los Pinos, nº 4)	99	101,92 €	10.090 €


- 1 OCT 2012



2.2. VALORACIÓN DE LOS SISTEMAS GENERALES EN SUELO URBANO.

Se prevé como sistema general la ampliación del Cementerio de Las Cruces cuya valoración es la que se establece a continuación

VALORACIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN (SUELO URBANO CONSOLIDADO)				
Área	Uso	Suelo (m ² s)	Precio (m ²)	Valoración
Las Cruces	Ampliación Cementerio	174	101,92 €	17.734 €

2.3 VALORACIÓN DEL COSTE DE REDACCIÓN DE LOS INSTRUMENTOS DE DESARROLLO DEL PLAN GENERAL

Además de la obtención del suelo y las obras de urbanización deben elaborarse instrumentos normativos cuya redacción es imprescindible para poder desarrollar las determinaciones contenidas en el Plan General y cuyo coste correrá también a cargo del Ayuntamiento. Para ello se ha establecido un cálculo estimativo en función de los baremos orientativos establecidos por el Colegio Oficial de Arquitectos de Canarias para los trabajos de ordenación territorial y urbanística.

A continuación se muestra un cuadro que refleja los instrumentos normativos a elaborar con cargo al Ayuntamiento de Garachico y el importe estimativo de los mismos.

En este sentido se indica que los honorarios de los diferentes tipos de Ordenanzas se han establecido en base al criterio de adaptar ordenanzas tipo a las características del municipio de Garachico.




- 1 OCT 2012

Instrumentos Normativos a Desarrollar	Coste
Ordenanzas Municipales de Edificación	6.000 €
Ordenanzas Municipales de Urbanización	9.000 €
Catálogo de Protección del Patrimonio Arquitectónico	40.000 €
Catálogo de Protección del Patrimonio Etnográfico y Arqueológico	24.000 €
Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico de la Villa y Puerto de Garachico y su entorno	*
Plan Especial del Parque Periurbano de La Montañeta	50.000 €
Ordenanza Municipal de Actividades Clasificadas	6.000 €
Ordenanza Municipal Ambiental	9.000 €

* El Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico de la Villa y Puerto de Garachico y su entorno ya ha sido encargado y se encuentra en tramitación.

2.4 DERECHOS INDEMNIZATORIOS

El artículo 35 del Texto Refundido de la Ley del Suelo regula los supuestos indemnizatorios por la lesión en los bienes y derechos que resultan de los supuestos en este artículo regulado.

La ordenación de los terrenos y construcciones de este Plan General no confiere derecho alguno a los propietarios a exigir indemnización, al no generarse ninguno de los supuestos regulados en este artículo 35.

Las Normas Subsidiarias vigentes datan del año 1994, habiendo pasado 16 años desde su entrada en vigor. Por lo que han transcurrido los plazos que tenían los suelos urbanizables para ejercer sus derechos de urbanizar y edificar, en base a los términos establecidos en la legislación urbanística. En los sectores de reciente desarrollo el Plan General ha respetado su ordenación.




- 1 OCT 2012

3.- PROGRAMACIÓN DE LA EJECUCIÓN PÚBLICA

3.1. PROGRAMACIÓN DE LA EJECUCIÓN PARA EL DESARROLLO DEL SUELO URBANO Y URBANIZABLE

UNIDADES DE ACTUACIÓN	Reparcelación y Urbanización
	Plazo
ZONA: SAN PEDRO DAUTE	
U.A. San Pedro	6 meses desde la entrada en vigor del P.G. para presentar el Proyecto de Reparcelación. Resto de plazos según Normas Urbanísticas.
ZONA: LAS CRUCES	
U.A. Magallanes	1 año desde la entrada en vigor del P.G. para presentar el Proyecto de Reparcelación. Resto de plazos según Normas Urbanísticas.
ZONA: LA CALETA	
U.A. Viera y Clavijo	6 meses desde la entrada en vigor del P.G. para presentar el Proyecto de Reparcelación. Resto de plazos según Normas Urbanísticas.
U.A. El Lagar	6 meses desde la entrada en vigor del P.G. para presentar el Proyecto de Reparcelación. Resto de plazos según Normas Urbanísticas.
ZONA: EL GUINCHO	
U.A. Flandes	6 meses desde la entrada en vigor del P.G. para presentar el Proyecto de Reparcelación. Resto de plazos según Normas Urbanísticas.
ZONA: EL GENOVÉS	
U.A. Trasera Real	6 meses desde la entrada en vigor del P.G. para presentar el Proyecto de Reparcelación. Resto de plazos según Normas Urbanísticas.
ZONA: SAN JUAN DEL REPARO	
U.A. Monturrio	6 meses desde la entrada en vigor del P.G. para presentar el Proyecto de Reparcelación. Resto de plazos según Normas Urbanísticas.
SUSNO. Industrial La Culata	6 meses a partir de la entrada en vigor del P.G. para presentar el Plan Parcial. Resto de plazos según Normas Urbanísticas.



- 1 OCT 2012

3.2. PROGRAMACIÓN DE LOS INSTRUMENTOS NORMATIVOS COMPLEMENTARIOS

La normativa urbanística y las determinaciones de protección contenidas en este Plan General se desarrollarán mediante los instrumentos y en los plazos que a continuación se señalan:

1. En el plazo de seis meses desde la entrada en vigor del presente Plan General el Ayuntamiento deberá:

- Complementar y desarrollar las Ordenanzas de Edificación y Urbanización para abordar los aspectos contenidos en el artículo 40 del Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias.

2. En el plazo de un año desde la entrada en vigor del presente Plan General:

El Ayuntamiento deberá formular y tramitar los siguientes instrumentos normativos complementarios:

- Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico de la Villa y Puerto Garachico y su entorno.

- Catálogo de Protección del Patrimonio Arquitectónico.

- Catálogo de Protección del Patrimonio Etnográfico y Arqueológico.

3. En el plazo de un año desde la entrada en vigor del presente Plan General el Ayuntamiento deberá:

- Aprobar la Ordenanza Municipal de Actividades Clasificadas.

- Aprobar la Ordenanza Municipal Ambiental.



- 1 OCT 2012



4. En el plazo de cuatro años desde la entrada en vigor del presente Plan General el Ayuntamiento deberá formular y tramitar:

- Plan Especial del Parque Periurbano La Montañeta.



- 1 OCT 2012



A handwritten signature in blue ink is written over a circular blue stamp. The stamp contains the text "CONSEJO REGULADOR DE OBRAS PÙBLICAS" and "TRANSPORTES".

- 1 OCT 2012



A handwritten signature in blue ink is written over a circular blue stamp. The stamp contains the text "Consjería de Obras Pùblicas y Transportes" and "Gobierno de Canarias".



4.- INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

La necesidad de redactar el Informe de Sostenibilidad Económica viene determinada por la exigencia contenida en el artículo 15, en su apartado 4, del Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo que establece en relación a la evaluación y seguimiento de la sostenibilidad del desarrollo urbano que la documentación de los instrumentos de ordenación de las actuaciones de urbanización debe incluir un informe o memoria de sostenibilidad económica, en el que se ponderará en particular el impacto de la actuación en las Haciendas Públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos.

4.1. IMPACTO DE LAS ACTUACIONES DE SISTEMAS TERRITORIALES EN LAS HACIENDAS PÚBLICAS

Se consideran como sistemas generales territoriales aquellos que por su incidencia en la ordenación del territorio son de carácter comarcal o insular y, los sistemas municipales y locales como aquellos que inciden en el ámbito municipal o en una zona del mismo respectivamente.

4.2. SISTEMAS TERRITORIALES INSULARES O COMARCALES

En Garachico se prevén los siguientes sistemas generales territoriales de carácter comarcal o insular:

- Sistemas Generales de Accesibilidad, se concreta en:
 - a) Uno de los tramos que forman parte del anillo insular y que une el municipio de Icod de Los Vinos con el de El Tanque. Este trazado pretende dar respuesta a la necesidad de mejorar las comunicaciones de la zona Norte de la Isla, concretamente desde Los Realejos a Icod

de Los Vinos y Buenavista del Norte con la zona del Sudeste y Área Metropolitana. En lo que respecta a Garachico la nueva vía discurrirá por encima del núcleo de San Juan del Reparó cruzando el espacio natural protegido de la Reserva Natural Especial del Chinyero de forma soterrada.

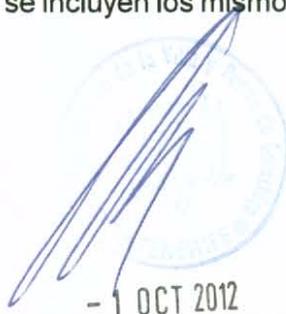
b) La vía de acceso al nuevo Puerto que parte desde la TF-42.

- Sistema General de espacio libre, consiste en el parque periurbano previsto en la zona de La Montañeta y que servirá de área recreativa sustitutoria a la de Arenas Negras.

- Sistemas Generales de Infraestructuras se concreta en el Puerto de Garachico.

Todos estos sistemas generales territoriales no producirán impacto alguno en la Hacienda Municipal, salvo el Parque Periurbano, dado que alguno de ellos se está ejecutando como es el caso del anillo insular y el Puerto y, los otros están claramente vinculados a las anteriores, como es el caso de la vía de acceso al Puerto, que en cualquier caso, tal y como se ha establecido en este Plan General se sitúa en un sector de suelo urbanizable y se considera como sistema general adscrito de cesión gratuita.

En relación al Parque Periurbano de La Montañeta, se ha de indicar que los responsables del Cabildo Insular han manifestado su conformidad con la ubicación propuesta, que responde a una política previamente establecida por dicha administración como es la reubicación y reestructuración de las áreas recreativas existentes. Dado que a la fecha actual el Cabildo Insular no ha confirmado formalmente la asunción por el mismo de los gastos de gestión del suelo y ejecución del Parque, es por lo que se incluyen los mismos en las intervenciones a asumir por el Ayuntamiento.



- 1 OCT 2012



4.3. SISTEMAS MUNICIPALES O LOCALES

Cuando se trate de sistemas municipales o locales tal como establecen los artículos 2.1.2 y 2.1.3 de las Normas Urbanísticas de Ordenación Pormenorizada será a cargo de las unidades de actuación y de los sectores la ejecución de la totalidad de las obras de urbanización interiores al mismo, tanto locales como generales, y las exteriores para conectarse a los sistemas generales de infraestructuras (viario, abastecimiento de agua, saneamiento, depuración..).

4.4. MANTENIMIENTO DE LAS INFRAESTRUCTURAS Y PRESTACIÓN DE LOS SERVICIOS

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

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

Corren a cargo de las distintas empresas suministradoras y en última instancia en el consumidor a través del abono de las facturas por los servicios correspondientes cuando se trate de ámbitos territoriales que exceden del municipio.




- 1 OCT 2012

4.5. SUFICIENCIA Y ADECUACIÓN DEL SUELO A USOS PRODUCTIVOS

Tal como se desprende del cuadro de clasificación de suelo y de los cuadros de características de la Ordenación de este Plan General contenidos en el Fichero de ámbitos Urbanísticos, el 13,69% del suelo del término municipal se destina a usos productivos, (industrial y agrario).

Con uso industrial se delimitan los sectores de suelo urbanizable denominados Industrial Las Cruces e Industrial La Culata, situados uno en la zona baja y otro en la zona alta del municipio, que permitirán las categorías de industria ligera, talleres industriales, almacenes y comercio mayorista. Estos sectores se consideran necesarios dada la carencia de suelos industriales en el municipio y con el fin de dar cumplimiento a lo contenido en el artículo 7 de la Ley 6/2009, de 6 de mayo que establece que los Planes Generales de Ordenación deberán incluir dentro de sus determinaciones industrial para la sustitución de las actividades nocivas, peligrosas e insalubres, así como de las actividades industriales y de servicios ubicadas en el casco urbano, a fin de propiciar su relocalización en los suelos urbanizables de uso industrial. Además los dos sectores acogerán como sistema general adscritos la reserva de suelo que se deberá destinar a la implantación de infraestructuras de residuos (Minipunto Limpio).

En cuanto al uso agrario, según lo determinado legalmente, se incluyen los terrenos que precisan de protección por su aptitud agrológica y potencialidad productiva y que se consideran idóneos para su aprovechamiento agrícola o ganadero, así como los necesarios para preservar la actividad agropecuaria tradicional. Este suelo supone el 13,57% de la superficie total del municipio, considerándose suficiente para el desarrollo de los usos agrarios en sus diferentes categorías.

Por otro lado, se diferencia entre el suelo rústico agrícola intensivo y el tradicional, según el carácter y la potencialidad para la producción. El agrícola intensivo (136,31 ha) está constituido por aquellas áreas que por las condiciones edáficas y agrológicas del suelo y por su situación y accesibilidad, admiten un uso

intensivo de producción agrícola. El suelo agrícola tradicional (259,1498 ha), se integra por las áreas en las que las condiciones topográficas del terreno y su situación de medianía, crean unas condiciones óptimas para el mantenimiento del cultivo tradicional, y para preservar el paisaje rural característico en la zona.

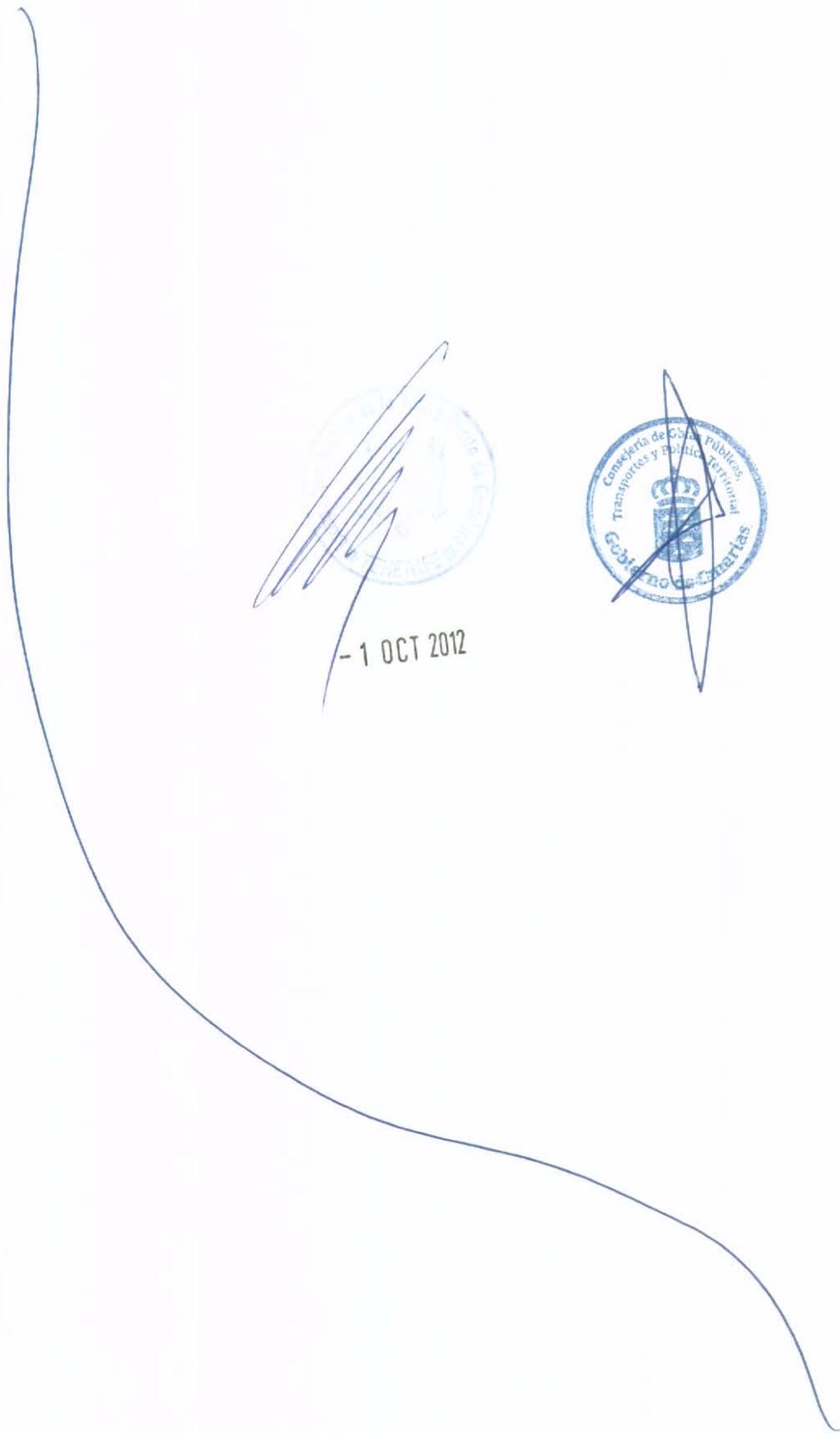
Las cifras anteriores puestas en relación, con las de la actividad agrícola, en producción según los datos del Cabildo Insular, 232 ha totales, de las que corresponde al plátano una superficie cultivada de 98,3 ha, así como 37,7 y 37,3 ha de viñas y papas respectivamente, suponen una reserva importante para la recuperación y crecimiento de la actividad agrícola en el municipio.

Además se debe indicar que el Plan General ha tenido en cuenta lo contenido en el Plan Territorial Ganadero sin establecer criterios más restrictivos al desarrollo de la actividad ganadera.





- 1 OCT 2012



ANEXO:



- 1 OCT 2012

.- RELACIÓN DE PROPIETARIOS Y DESCRIPCIÓN DE LAS FINCAS INCLUIDAS EN EL PARQUE PERIURBANO DE LA MONTAÑETA

a) FINCA 1

PROPIEDAD DE LA FAMILIA LÓPEZ AYALA

Finca catastral número 3801A01000487, formada por un trozo de terreno situado en La Montañeta en el término municipal de Garachico, con una extensión superficial total según catastro de 12.919 m²s, quedando incluida en el Parque Periurbano de La Montañeta una superficie de 11.763 m²s.

b) FINCA 2

PROPIEDAD EN INVESTIGACIÓN SEGÚN CATASTRO

Finca catastral número: 3801A00900209, formada por un trozo de terreno situado en La Montañeta en el término municipal de Garachico, con una extensión superficial según catastro de 1.377 m²s, quedando incluida en el Parque Periurbano de La Montañeta una superficie de 732 m²s.

c) FINCA 3

PROPIEDAD EN INVESTIGACIÓN SEGÚN CATASTRO

Finca Catastral: 3801A00900207, formada por un trozo de terreno situado en La Montañeta en el término municipal de Garachico, con una extensión superficial total según catastro de 8.389 m²s, quedando incluida en el Parque Periurbano de La Montañeta una superficie de 8.250 m²s.

d) FINCA 4

PROPIEDAD DE LA FAMILIA LÓPEZ AYALA

Finca Catastral: 3801A01000488, formada por un trozo de terreno situado en La Montañeta en el término municipal de Garachico, con una extensión superficial total según catastro de 25.617 m²s, quedando incluida en el Parque Periurbano de La Montañeta una superficie de 12.439 m²s.



[Handwritten signature]
- 1 OCT 2012

e) **FINCA 5**

PROPIEDAD DE LA FAMILIA LÓPEZ AYALA

Finca Catastral: 3801A00900022, formada por un trozo de terreno situado en La Montañeta en el término municipal de Garachico, con una extensión superficial total según catastro de 45.808 m²s, quedando incluida en el Parque Periurbano de La Montañeta una superficie de 11.451 m²s



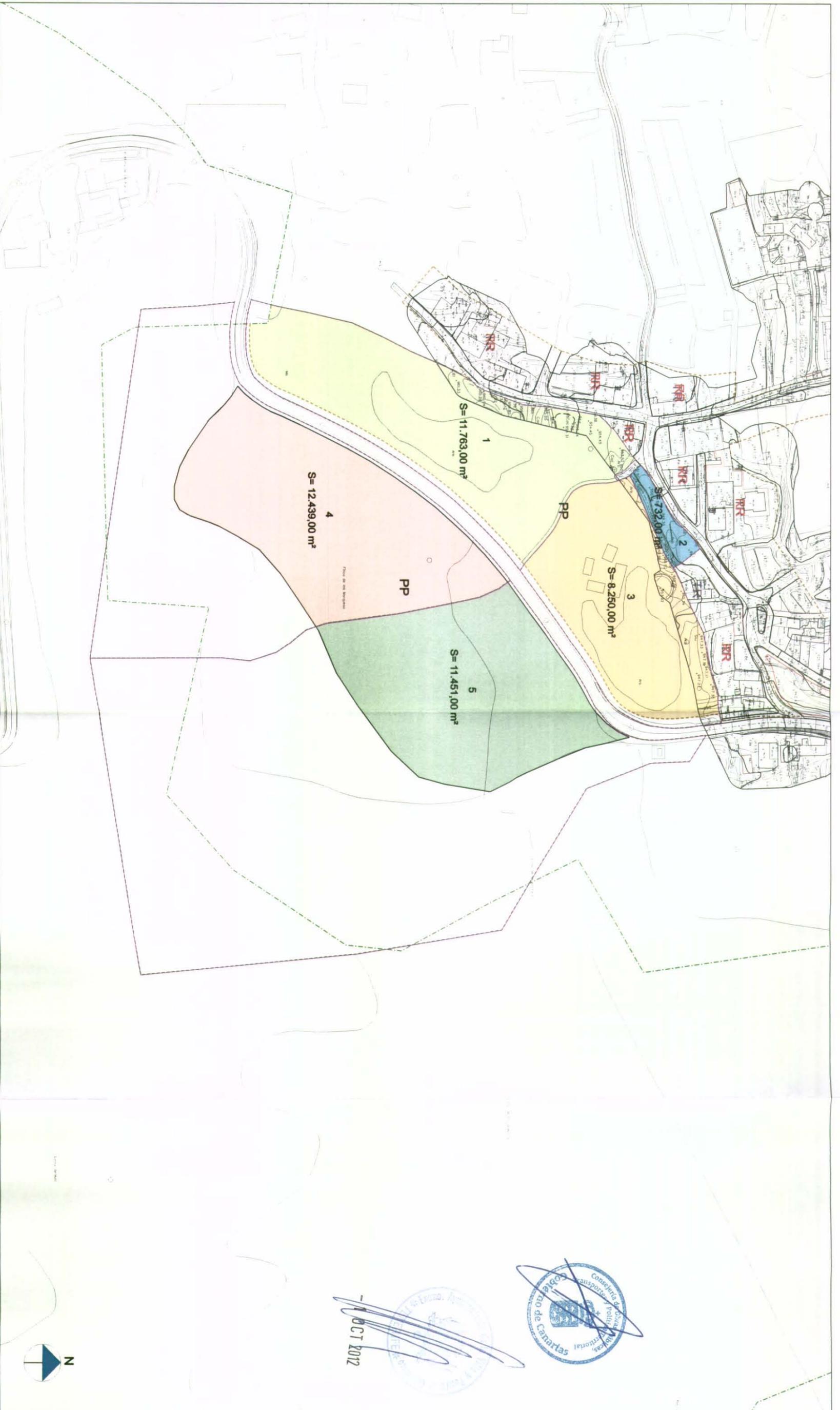
- 1 OCT 2012

The image shows a handwritten signature in blue ink over a circular official stamp. The stamp contains the text 'Consejería de Obras Públicas, Transportes y Política Territorial' and 'Gobierno de Canarias'. Below the signature, the date '- 1 OCT 2012' is printed.

PLANO DE SITUACIÓN



- 1 OCT 2012




 - 1 OCT 2012



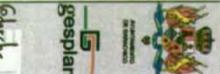
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN (T.R.)

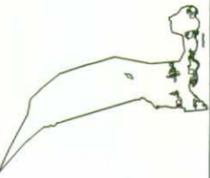
ADAPTACIÓN PLANO Y ADAPTACIÓN A LAS DIRECTRICES DE ORDENACIÓN GENERAL VOTEL TURISMO) GARACHICO

INFORMACIÓN

FINCAS CATASTRALES

PARQUE PERIURBANO EN LA MONTAÑETA

		ESCALA 1/2.000
PLANO Nº:		FECHA: JULIO 2012



.- VALORACIÓN DE LA OBTENCIÓN DEL SUELO DEL PARQUE PERIURBANO DE LA MONTAÑETA.

La valoración estimada para la obtención del suelo de titularidad privada por parte del Ayuntamiento se ha realizado en función de la superficie de suelo incluida en el Parque y el valor catastral de cada una de las fincas afectadas.

A continuación se anexa un cuadro que establece la superficie de suelo incluida en el Parque de cada una de las fincas afectadas así como la valoración catastral de las mismas señalando además la que corresponde a cada propietario.



**VALORACIÓN SUELO
PARQUE PERIURBANO EN LA MONTAÑETA**

REFERENCIA CATASTRAL	CÓDIGO	TITULAR	CATASTRO							Valor Catastral Euros	VALORACIÓN OBTENCIÓN DEL SUELO Euros	
			Edificado m ² s	Pinar Maderable m ² s	Pastos m ² s	Improductivo m ² s	Labrado Secano m ² s	Total Superficie Suelo m ² s				
38015A01000487	1	Familia López Ayala					12.919			12.919	384,21	349,83
38015A00900209	2	En Investigación según Catastro	106			1.271				1.377	46.303,45	24.614,47
38015A00900207	3	En Investigación según Catastro				8.389				8.389	76.256,01	74.992,50
38015A01000488	4	Familia López Ayala		15.716			9.901			25.617	439,79	213,55
38015A00900022	5	Familia López Ayala		30.688	15.120					45.808	338,66	84,66
										44.635	100.255	


- 1 OCT 2012



La valoración estimada de la ejecución de las obras de urbanización, se ha realizado estableciendo un precio por metro cuadrado en función del tipo de obra de urbanización de que se trate, y en base a los valores de referencia del Colegio Oficial de Arquitectos de Canarias.

VALORACIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN Y EDIFICACIÓN				
Área	Uso	Suelo (m ² s)	Precio (m ²)	Valoración
La Montañeta	Parque Periurbano	44.695	10 €	446.950 €



En Santa Cruz de Tenerife, julio de 2012

* 1 OCT 2012

fdo. Jorge Coderch Figueroa