

AYUNTAMIENTO
DE GUÍA DE ISORA

gesplan



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN
ADAPTACIÓN A LAS DIRECTRICES DE ORDENACIÓN GENERAL Y DEL TURISMO
GUÍA DE ISORA

MODIFICACIONES ACUERDO COTMAC
(23-12-2009)

Enero 2010



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE GUÍA DE ISORA ADAPTACIÓN A LAS DIRECTRICES DE ORDENACIÓN GENERAL Y DEL TURISMO

DILIGENCIA.- Para hacer constar que el presente documento se corresponde con el Plan General de Ordenación 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 (Texto Refundido) una vez subsanadas, mediante Acuerdo plenario de fecha 25 de febrero de 2010, las deficiencias advertidas en el Acuerdo de la Cotmac de fecha 23 de diciembre de 2009 por el que se aprueba definitivamente el plan general.

Guía de Isora a 26 de febrero de 2010.

El Secretario Acctal,
Román Calvo de Mora

**MODIFICACIONES ACUERDO
COTMAC 23-12-2009**

La Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, acordó la APROBACIÓN DEFINITIVA del presente expediente en sesión de fecha

23 DIC 2009

Santa Cruz de Tenerife



La Secretaria de la Comisión
Belén Díaz Elías
P.A.

Demetza García Marichal



DIRECTOR REDACTOR:

Arquitecto: Jorge Coderch Figueroa



EQUIPO DE COLABORADORES:

Cristina Bilbao Ruiz	Abogada
Concepción Ulé Delgado	Abogada
Alejandro Afonso Coderch	Arquitecto
Juan Lima Coderch	Arquitecto
Ana Gámez García	Arquitecto Técnico
Florentín Rodríguez González	Delineante
Eva León Pérez	Auxiliar Administrativo
Conchy Franchy De Castro	Diseño Gráfico

EQUIPO EXTERNO ESTUDIO DEL MEDIO FÍSICO

Sociedad Canaria de Cogestión, S.L.

José Julián Naranjo Pérez Biólogo



En sesión celebrada con fecha 23 de diciembre de 2009 la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias acordó en primer lugar, considerar subsanadas las deficiencias de la Memoria Ambiental del Plan General de Ordenación de Guía de Isora, aprobada por la COTMAC en sesión celebrada el 24 de noviembre de 2008 y en segundo lugar aprobar definitivamente el Plan General de Ordenación de Guía de Isora y a reserva de que se subsanen las consideraciones que se enumeran en el citado acuerdo y supeditando su publicación al cumplimiento de esta obligación por el Ayuntamiento. (Este acuerdo se anexa al final de este documento).

En este documento se relacionan en que documentos o planos del Plan General de Ordenación se han subsanado las observaciones relacionadas en el citado acuerdo de la COTMAC.

A) CONSIDERACIONES RESPECTO AL CONTENIDO DOCUMENTAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN

1.- Se ha incorporado a la Memoria de Información Urbanística un epígrafe de antecedentes en el que se recogen las consideraciones sobre el contenido documental del Plan General.

B) CONSIDERACIONES DE CARÁCTER AMBIENTAL

2.- Se ha presentado el documento sobre el Estudio Básico de Riesgos de Avenidas y Riesgos de Desprendimientos.

C) CONSIDERACIONES TÉCNICO JURÍDICAS

- Con carácter general:

3.- Se ha definido el sistema general de espacios libre públicos en cuanto a características, superficie, relación de fincas y propietarios en el Anexo del documento denominado "La organización de la gestión y la programación de la ejecución pública". El único espacio libre a obtener por expropiación es el del parque periurbano de Chirche y Aripe.



4.- Los espacios libres que se han considerado para el cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 36.1 del Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias no forman parte del sistema general de espacios libres.

Los sistemas generales de espacios libres públicos se han relacionado en el epígrafe 5.9.1 de la Memoria de Ordenación, y se ha incorporado una ficha de cada uno de estos espacios libres públicos.

5.- Se ha incluido en el Fichero de Ámbitos Urbanísticos una ficha del Parque periurbano de Chirche y Aripe donde se establecen los objetivos y determinaciones a desarrollar por el Plan Especial.

6.- En el epígrafe 5.3.1 y 5.3.2 de la Memoria de Ordenación se ha completado con los requisitos de la Directriz de Ordenación General 67.1 a.

7.- La readscripción de las áreas homogéneas del Plan Insular se encuentra recogido en el epígrafe 4.1 de la Memoria de Ordenación, así como en el artículo 5.1.1.5 NOE en donde se ha regulado.

8.- Se ha incluido un número 4 en la Disposición Transitoria Segunda NOP que recoge lo indicado en el acuerdo.

9.- Se ha corregido la redacción del artículo 5.2.1.3 NOE en el sentido indicado en el acuerdo.

10.- Se ha corregido la redacción del artículo 5.2.1.2 NOE en el sentido indicado en el acuerdo.

SUELO URBANO Y URBANIZABLE (con carácter general)

11.- Se incluye un Anexo con el Certificado del Secretario del Ayuntamiento de Guía de Isora en el que se acredita el estado de tramitación de los ámbitos y sectores de régimen transitorio, así como de las unidades de actuación.



SUELO URBANO

12.- La ordenación pormenorizada de los suelos urbanos no consolidados y de los sectores de suelo urbanizable ordenados directamente por el Plan General se refleja en los planos de ordenación pormenorizada del plan general, mediante el establecimiento de las alineaciones y rasantes de cada una de las manzanas, la asignación de los usos y las tipologías y la aplicación de las normas urbanísticas. Las instalaciones y servicios de urbanización, así como las conexiones a las redes generales de infraestructuras se establecerán en el proyecto de urbanización.

Por lo tanto, los sectores ordenados directamente por el plan general y las unidades de actuación, cuentan con la ordenación completa y con el mismo grado de precisión exigido a un plan parcial (artículo 32.2.B 1 del Texto Refundido), que es según lo estipulado en el artículo 35.2 del Texto Refundido que *"la ordenación pormenorizada comprenderá todas las determinaciones que sean precisas para posibilitar la ejecución del planeamiento incluyendo las referidas al destino urbanístico preciso y la edificabilidad de los terrenos y construcciones, las características de las parcelas y las alineaciones y rasantes de éstas y las reservas de dotaciones y equipamientos complementarias de las integrantes de la ordenación estructural"*.

13.- En la Ua Industrial Chío y la Ua Industrial Playa San Juan se ha eliminado del cómputo a efectos del cumplimiento de estándares de cesión de suelo, las áreas ajardinadas de las servidumbres de protección de carreteras.

Se han reordenado las unidades de actuación eliminando del cómputo las áreas afectadas por la servidumbre de protección de carreteras y en la Ua de Playa San Juan la ordenación establecida no condiciona las posibles soluciones que se quieran desarrollar en el viario de carácter general por parte de las Administraciones competentes.



14.- Como ya se ha indicado en el apartado 12 anterior, la ordenación pormenorizada del SUSO Industrial Guía se encuentra definida. No se computan a efectos del cumplimiento de estándares de cesión de suelo, las áreas ajardinadas de las servidumbres de protección de carreteras. En la ficha del sector de suelo urbanizable ordenado Industrial Guía se ha establecido la instrucción de " por razones de seguridad, el Proyecto de Urbanización deberá establecer, para la parte inferior del sector, las limitaciones al tonelaje y a la velocidad de los vehículos."

SUELO URBANIZABLE

15.- Se ha incluido en la descripción de la ordenación pormenorizada de Maguenes- Abama (epígrafe 7 de la Memoria de Ordenación) la justificación solicitada y se incluye un Anexo con el Certificado del Secretario del Ayuntamiento de Guía de Isora en el que se acredita la conformidad de los propietarios de estos sectores con la ordenación del Plan General.

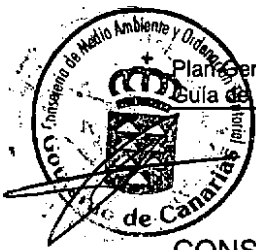
CONVENIO URBANÍSTICO

16.- Se ha incluido el Convenio Urbanístico ya suscrito entre el Ayuntamiento de Guía de Isora y la entidad mercantil Edustro S.A., así como la valoración realizada por los servicios municipales.

FICHERO DE ÁMBITOS URBANÍSTICOS

17.- Como ya se indicó en el punto 11 anterior, se incluye en Anexo un Certificado del Secretario del Ayuntamiento de Guía de Isora en el que se acredita el estado de tramitación de las unidades de actuación de régimen transitorio.

18.- En el epígrafe 4.1 de la Memoria de Ordenación se ha motivado la elección de un sistema público de gestión para las unidades de actuación.



CONSIDERACIONES RESPECTO A LA NORMATIVA

19.- Se ha eliminado el artículo 1.0.5 NOE.

20.- Se ha corregido la redacción del artículo 1.0.6.3 y 4 NOE en el sentido indicado en el acuerdo (dado que se ha eliminado el artículo 1.0.5, el artículo 1.0.6 es ahora el 1.0.5.).

21.- Se ha eliminado el artículo 2.2.2.4 NOE.

22.- Se ha eliminado el artículo 2.2.3.4 NOE.

23.- Se ha eliminado el término "obligatoria" del artículo 2.2.4.1 NOE.

24.- Se ha corregido el artículo 3.0.3.1 NOE en el sentido indicado en el acuerdo.

25.- Se han corregido los artículos 3.0.6. y 5.3.3.6 b) NOE en el sentido indicado en el acuerdo.

26.- Se ha corregido el artículo 5.3.3.6 a) NOE en el sentido indicado en el acuerdo.

27.- Se han eliminado los artículos 5.3.5.6 y 5.2.5.1 NOE y en el artículo 5.2.5.5. 6 y 7 NOE se han establecido para el suelo rústico de protección de infraestructuras las determinaciones de ordenación pormenorizada, al no quedar remitido a planeamiento especial.

28.- Se ha corregido la Disposición Adicional Primera NOE, apartado 1 y 2 en el sentido indicado en el acuerdo, y derivado de esta corrección se ha modificado el fichero de ámbitos urbanísticos y el programa de actuación.

29.- Se ha corregido la Disposición Adicional Segunda NOE en el sentido indicado en el informe.



30.- Se han corregido los artículos 1.1.3.1 y 3.1.4.1 NOP en el sentido indicado en el acuerdo.

31.- Se ha corregido el artículo 2.1.4.2 NOP en el sentido indicado en el acuerdo.

32.- Se ha corregido el artículo 2.1.7.5 NOP en el sentido indicado en el acuerdo.

33.- Se ha eliminado el artículo 2.1.7.6 NOP.

34.- Se han corregido los artículos 2.1.9.2 f) y 2.1.9.3.f) NOP en el sentido indicado en el acuerdo.

35.- Se ha corregido el artículo 2.1.14.1 NOP en el sentido indicado en el acuerdo.

36.- Se han eliminado en las normas urbanísticas generales, en las normas urbanísticas de ordenación pormenorizada y en los planos de ordenación pormenorizada las referencias a los edificios precatalogados y por lo tanto se han modificado los artículos 3.1.4.3, 3.2.8, 3.2.9, 3.2.10 (antes 3.2.11), 3.3.1, 4.1.3.h, 4.1.5.4, 4.4.3.2, 4.4.4.3, 5.2.5.2, 5.2.5.4, y 5.3.11 NOP y los artículos 5.2.1.2, 5.2.6.2 y 5.3.2.1 NOE, así como los planos de ordenación pormenorizada. Los artículos 3.2.10 y 4.1.4.5 NOP se han eliminado

37.- Se ha corregido el artículo 4.1.4.9 NOP en el sentido indicado en el acuerdo, aunque ahora ha modificado su numeración al 4.1.4.8, al haberse eliminado el artículo 4.1.4.5 tal y como se indicó anteriormente.

CORRECCIÓN DE ERRORES

38.- Se ha corregido la página 136 de la Memoria de Ordenación.

39.- Se ha corregido el artículo 5.2.5 NOE en el sentido indicado en el acuerdo.

40.- Se ha corregido la Disposición Transitoria Primera NOP y los planos de ordenación estructural en el sentido indicado en el acuerdo.



41.- Se ha corregido la leyenda de los planos O-2.1 y O-2.2 en el sentido de que la escala de los planos es 1/10.000.

42.- Se ha corregido el CD y la Memoria de Ordenación en relación a la relación de los planos ambientales.

43.- Se han corregido las tramas de la leyenda en el plano de superposición con el PIOT incluido en la Memoria de Ordenación.

44.- Se ha corregido la Memoria de Ordenación en el sentido de indicar que los Acantilados de Isorana se encuentran clasificados como suelo rústico agrícola intensivo.

45.- La presa de Abama se encuentra clasificada como suelo rústico de protección natural compatible con suelo rústico de protección de infraestructuras. Se modifica la redacción del artículo 2.1.2. B NOE y los planos de clasificación y categorización del suelo.

46- Se ha incluido en los planos de ordenación estructural el Punto de Limpio de Playa San Juan.

D) CONSIDERACIONES DERIVADAS DE LOS INFORMES SECTORIALES

47.-Informe del Consejo Insular de Aguas. Tras el informe del Consejo Insular de Aguas de Tenerife de fecha 14 de agosto de 2008, este organismo emitió otro informe el día 24 de septiembre de 2009 en el que se analizaba el cumplimiento de los condicionantes señalados en el informe de fecha 14 de agosto de 2008, en el que se concluía que se habían resuelto ade

Tras el análisis del informe se ha procedido a corregir las siguientes determinaciones:

- Se ha corregido la Disposición Adicional Primera nº 5, en el sentido indicado en el informe.



- Se ha incluido en todos los planos de ordenación estructural la delimitación del Complejo Hidráulico de Aripe.
- Se ha incluido en el plano O-3 de infraestructuras la franja de terreno que corresponde al Corredor de conducciones del Sistema Oeste Guía – Santiago del Teide.
- Se ha corregido en todos los planos de ordenación estructural la delimitación del Complejo Hidráulico de Las Charquetas.
- Se ha incluido en todos los planos de ordenación estructural la EBAR del Barranco de San Juan, como suelo rústico de protección de infraestructuras.

En Santa Cruz de Tenerife, enero de 2010

fdo. Jorge Coderch Figueroa
Arquitecto



ANEXO:

ACUERDO COTMAC 23-12-2009



REGISTRO DE ENTRADA DE GUÍA DE ISORA

19 ENE. 2010

1135

Gobierno de Canarias

SECRETARÍA GENERAL

PASE A: *Sec*

SE REQUIERE:

FECHA RETORNO:

0121

Gobierno de Canarias

Consejería de Medio Ambiente y Ordenación Territorial

REGISTRO GENERAL

Fecha: 14/01/2010

SALIDA

Número: 14724

MAOT: 211 Hora:

N/Rfa.: BDE/ria - Expte. 2006/1254

* Por favor especifique esta rfa. para posteriores trámites con esta Dirección General

Ayuntamiento de Guía de Isora

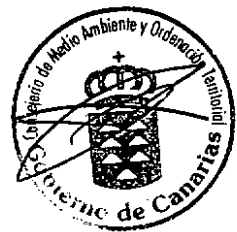
Adjunto se remite acuerdo de la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, de fecha 23 de diciembre de 2009, relativo a Aprobación Definitiva del Plan General de Ordenación Guía de Isora.

En Las Palmas de Gran Canaria a 12 de enero de 2010



Belén Díaz Elías

Belén Díaz Elías
Secretaria de la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias





Consejería de Medio Ambiente
y Ordenación Territorial
Secretaría General Técnica



EXPEDIENTE

ASTO. AC 23/12/2009. (EXP. 2006/1254)
13.- APROBACIÓN DEFINITIVA. P.G.O. GUÍA DE ISORA

Las Palmas de Gran Canaria a 23 diciembre de 2009

La Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias en sesión celebrada el 23 de diciembre de 2009 en su sede de Santa Cruz de Tenerife, adoptó, entre otros, el siguiente ACUERDO:

PRIMERO. Considerar subsanadas las deficiencias de la Memoria Ambiental del Plan General de Ordenación de Guía de Isora, aprobada por la COTMAC en sesión celebrada el 24 de noviembre de 2008.

SEGUNDO. APROBAR DEFINITIVAMENTE el Plan General de Guía de Isora (EXP. 2006/1254), de conformidad con lo establecido en el artículo 43.2.b) del Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio y Espacios Naturales de Canarias, aprobado por Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de mayo, y artículo 44 del Reglamento de Procedimientos de los instrumentos de ordenación del sistema de planeamiento de Canarias, aprobado mediante Decreto 55/2006, de 9 de mayo, a reserva de que se subsanen las consideraciones que se enumeran a continuación y SUPEDITANDO SU PUBLICACIÓN al cumplimiento de esta obligación por el Ayuntamiento.

A. CONSIDERACIONES RESPECTO AL CONTENIDO DOCUMENTAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN:

1. Se debe aportar memoria de información con el contenido mínimo del artículo 38 del Reglamento de Planeamiento y planos de información con las características del artículo 39, o en su defecto, justificar las razones por las que no es posible cumplir con el requerimiento documental de este apartado, con base al acuerdo de la COTMAC por el que se exoneró de avance al presente Plan General.

B. CONSIDERACIONES DE CARÁCTER AMBIENTAL

2. Deberá cumplimentarse en el Estudio Básico de Riesgos de Avenidas y Riesgos de Desprendimientos lo contemplado en la DOG 50.4 sobre "Prevención de Riesgos" si una vez analizado por los Servicios Técnicos y Jurídicos el documento presentado en esta Consejería con fecha 14 de diciembre de 2009, se acredita el incumplimiento de la citada Directriz.

C. CONSIDERACIONES TÉCNICO - JURÍDICAS

Con carácter general

3. Debe definirse el sistema general de espacios libres públicos del PGO en cuanto a características, superficie, relación de fincas, etc., incluso la relación de propietarios (artículo 142 del Reglamento de Gestión).
4. No se pueden considerar, simultáneamente, los Espacios Libres del artículo 36.1 del Texto Refundido como integrantes del Sistema General de Espacios Libres, conforme dispone el artículo 36.2 del Texto Refundido. Además, deben reunir las condiciones adecuadas de uso, topografía y dimensiones, en concordancia con el Anexo del Reglamento de Planeamiento.
5. El PGO debe establecer, al menos, los objetivos y determinaciones a desarrollar por el Plan Especial del Parque Periurbano de Chirche - Aripe.

6. Debe completarse los requisitos relacionados en la Directriz de Ordenación General 67.1.a.
7. En relación con la ordenación del suelo rústico, se han identificado una serie de recintos en los que se está produciendo de facto la readscripción de varias Áreas de regulación Homogénea del Plan Insular. Esto implica que en unos casos determinados usos permitidos por el PIOT se prohíban en el Plan General y viceversa, que usos prohibidos en el Plan Insular se permitan en el Plan General. Estas "readscripciones" son las siguientes:
 - a) ARH de Protección Ambiental 1 Montañas a ARH de Protección Económica
 - b) ARH de Protección Económica 2 a ARH de Protección Económica 1.
 - c) ARH de Protección Económica 2 y 3 a ARH de Protección Ambiental 1, 2 ó 3 (S.R.P. Paisajística 1, Paisajística 2 y Natural).Se debe justificar la readscripción en la Memoria y en la normativa de ordenación estructural.
8. Condicionar la compatibilidad del uso industrial en parcelas con uso principal residencial mixto y en las parcelas con uso industrial principal insertas en áreas urbanas residenciales, a que éstos no superen los límites de emisión de ruidos regulados en el artículo 3142 y de emisión de partículas regulados en el artículo 3141 y los que emitan efluentes que requieran de un tratamiento especial previamente a su incorporación a la red de evacuación de aguas residuales (art. 3623.3AD).
9. Condicionar las intervenciones de movimientos de tierra y muros de contención en los suelos rústicos de protección ambiental a su vinculación a las actividades permitidas y cuando se vinculen a los usos agrícolas sólo se podrán permitir las de aporte de tierra vegetal (art. 2325.4AD).
10. Prohibir los usos recreativos en espacios adaptados con carácter general en los suelos rústicos de protección ambiental salvo donde los defina expresamente el Plan General (art. 2335.2D).

Suelo urbano y urbanizable (con carácter general)

11. Debe acreditarse el concreto grado o fase de ejecución de los ámbitos y sectores considerados de régimen transitorio, a los efectos de poder ser considerados como tal.

Suelo urbano

12. La ordenación pormenorizada de los suelos urbanos no consolidados y los suelos urbanizables realizada directamente por el PGO, además de definir usos, tipologías y ámbitos de gestión, debe establecer alineaciones y rasantes, remitiendo el resto de la ordenación pormenorizada a los proyectos de urbanización.
13. En las siguientes Unidades de Actuación se debe eliminar del cómputo a efectos del cumplimiento de estándares de cesión de suelo, las áreas ajardinadas de las vías de comunicación comprendidas en las servidumbres legales de su legislación específica: UA Industrial Chío y UA Industrial Playa San Juan. Además, en esta última se debe tener en cuenta que su inclusión en el PGO puede condicionar futuras actuaciones en materia de infraestructuras viarias previstas por el Cabildo Insular.
14. El SUSO Industrial Guía debe definir la ordenación pormenorizada de conformidad con lo dispuesto en el apartado 9. Respecto a los espacios libres, debe cumplir los estándares del artículo 36.1.c) del Texto Refundido, sin poder computarse las áreas ajardinadas de las servidumbres de protección de las carreteras.
Por otro lado y dada la pendiente de la parte inferior del sector, por razones de seguridad se deben establecer limitaciones al tonelaje y a la velocidad de los vehículos.



Consejería de Medio Ambiente
y Ordenación Territorial
Secretaría General Técnica



15. Debe justificarse de forma clara y definida, tanto en la Memoria de Ordenación como en el Fichero de Ámbitos Urbanísticos, la motivación que origina la delimitación de una parte del SUSNO-T Maguenes, su segregación de éste y su acoplamiento al SUSO Abama como subámbito 2 del mismo, ordenando la presentación futura de una Modificación Puntual del PGO que establezca su ordenación pormenorizada. Puesto que este subámbito 2, al ser SUSNO, debe aparecer en el Fichero con los demás de esta categoría, mientras que Abama tendría que situarse entre los SUSO, se propone hacer una ficha intermedia entre los SUSO y los SUSNO, estableciendo las determinaciones de desarrollo de los dos subámbitos. Debe acreditarse que las variaciones de la capacidad alojativa de estos sectores cuentan con la conformidad de los promotores de los mismos. Debe justificarse la no necesidad de la cesión del 10% del aprovechamiento en concepto de participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la acción urbanística.

Convenio urbanístico

16. El convenio urbanístico que se incluye como Anexo al PGO debe ser suscrito por las partes intervinientes, conforme dispone el artículo 237.1 del Texto Refundido; así como debe adjuntar la valoración realizada por los servicios municipales sobre el aprovechamiento urbanístico correspondiente a la Administración municipal, conforme dispone el artículo 236.4 del Texto Refundido y 246.4 del Reglamento de Gestión.

Fichero de ámbitos urbanísticos

17. Debe acreditarse la aprobación de los instrumentos de gestión correspondientes, para poder considerar las Unidades de Actuación indicadas en el Fichero como de régimen transitorio.
18. Debe motivarse la elección por el Plan General de un sistema público de gestión para las Unidades de Actuación así indicadas en el Fichero.

Consideraciones respecto a la normativa

19. No se ha atendido la observación respecto al artículo 1.0.5 NOE, en el sentido que la totalidad de este artículo no es propiamente una norma jurídica.
20. No se ha atendido la observación respecto al artículo 1.0.6.4 NOE, destinado a establecer un orden de jerarquía de las "fuentes interpretativas". Además, su nueva redacción crea confusión, al hacer prevalecer en primera instancia los planos de ordenación estructural, pero posteriormente introducir que prevalecen las determinaciones de ordenación pormenorizada sobre la estructural.
21. El artículo 2.2.2.4 hace referencia a la posibilidad de que la ordenación de los aprovechamientos edificatorios de las actuaciones en suelo rústico de protección de infraestructuras se establezca a través de Plan Especial. Sin embargo, se ha de clarificar qué infraestructuras se remiten a Planes Especiales.
22. El artículo 2.2.3.4 NOE puede permitir que los PP de los SUSNO establezcan sus propios coeficientes, derivados de su ordenación detallada; pero no puede permitir que, si es el PGO quien fija los coeficientes de la ordenación pormenorizada de un ámbito, un posterior PP los modifique, porque estaría alterando determinaciones del PGO.



Consejería de Medio Ambiente y Ordenación Territorial
Secretaría General Técnica



3-02/rwf (2009-12-23 CERTIFICADO OD 13)

- 23. El artículo 2.2.4.1 no puede establecer como condición previa a la concesión de licencia de edificación la cesión de suelo, pues este deber no se encuentra entre los recogidos en el artículo 73 del Texto Refundido. Se debe eliminar el término "obligatoria".
- 24. El artículo 3.0.3.1 NOE hace referencia a la posibilidad de la existencia de PE autónomos, no recogida en la legislación urbanística canaria.
- 25. El artículo 3.0.6.2 NOE se refiere a las Calificaciones Territoriales y a los Proyectos de Actuación Territorial como instrumentos de ordenación; este artículo debe adaptarse a lo dispuesto ahora en el artículo 62-quinquies del Texto Refundido, que ha transformado su naturaleza jurídica. Esta previsión también se extiende al artículo 5.3.3.6.a) NOE.
- 26. El artículo 5.3.3.6.a) NOE admite depósitos de riego en Suelo Rústico de Protección Ambiental, lo cual no parece compatible con el régimen de protección a que dicho suelo está sometido (artículo 63.1.a) del Texto Refundido).
- 27. El artículo 5.3.5.6 NOE refiere los parámetros de aplicación de las infraestructuras de tratamiento de residuos a un Plan Especial; sin embargo, ni en el Fichero ni en la DA 1ª NOE – relativa a los instrumentos normativos complementarios – no se observa mandato alguno de redacción de Plan Especial para este objeto.
- 28. Los plazos establecidos en la DA 1ª NOE, apartados 1 y 2, deben acompasarse a lo previsto en el artículo 30.2 de la Ley de Patrimonio Histórico y a la fecha actual.
- 29. La DA 2ª NOE no puede contener mandato a planes de superior jerarquía o a competencias pertenecientes a otras Administraciones Públicas; y algunas determinaciones de la Directriz 50 son propias de un PGO.
- 30. El artículo 1.1.3.1 NOP debe redactarse de forma que el catálogo esté incluido, obligatoriamente, dentro del Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico.
- 31. El artículo 2.1.4.2 NOP debe eliminar la posibilidad de que las Unidades de Actuación puedan ser delimitadas por un procedimiento específico que no sea a través de la formulación del plan correspondiente.
- 32. El artículo 2.1.7.5 NOP debe redactarse conforme dispone el artículo 110.1 del Reglamento de Gestión.
- 33. El artículo 2.1.7.6. NOP debe redactarse en el sentido puesto de manifiesto por la Sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Canarias nº 346, de 11 de julio de 2008.
- 34. Los plazos para iniciar y terminar las obras de edificación establecidos en los artículos 2.1.9.2.f) y 2.1.9.3.f) NOP deben acompasarse a lo dispuesto en el artículo 169.1 del Texto Refundido, modificado por la Ley 6/2009.
- 35. El artículo 2.1.14.1 NOP debe adecuarse a lo previsto en el artículo 192.2.3 del Reglamento de Gestión.
- 36. Sin perjuicio de lo que disponga al respecto la Administración competente, el régimen jurídico de los edificios precatalogados, según los artículos 3.2.10, 3.2.11 y 4.1.4.5 NOP, no puede ser el mismo que correspondería a si estuviesen catalogados.
- 37. El artículo 4.1.4.9 NOP debe referirse a la representación cualificada de la propiedad conforme a la legislación específica.



Corrección de errores

38. Se debe corregir la página 136 de la Memoria de Ordenación añadiendo que también se encuentra declarado BIC en categoría de Conjunto Histórico el casco de Guía de Isora.
39. La última frase del apartado 4º del artículo 5.2.5 NOE se repite en el siguiente apartado 5º
40. Debe corregirse la redacción de la DT 1ª, segundo párrafo y los planos de ordenación estructural respecto a la categoría correcta de suelo rústico a asignar a los Espacios Naturales Protegidos cuyo Plan o Norma no se hubiera aún aprobado en el mismo sentido que señala correctamente el artículo 2.1.2.A de las Normas de Ordenación Estructural: Suelo Rústico de Protección Natural.
41. Los Planos O-2.1. y O-2.2. no están a escala 1/20.000, tal y como se refleja en la carátula, sino 1/10.000.
42. En el CD hay 29 planos ambientales y en papel sólo 27. En el índice de la Memoria de Ordenación, sin embargo, se enumeran 26 (Falta el IA-17b UNIDADES PAISAJÍSTICAS). En el CD, tanto IA-8 CUENCAS como IA-11 VEGETACIÓN están dos veces, pero tienen capacidades diferentes. Parece ser que uno está firmado y el otro no.
43. El Plano de Superposición con el PIOT (incluido en la MO) no tiene color en las tramas de la leyenda.
44. En la Memoria de Ordenación dice que clasifica suelo agrícola tradicional (AT1) en el entorno de los Acantilados de Isorana, pero en los planos de ordenación es Agrícola Intensivo.
45. Si se categoriza la Presa de Abama como SRPN, puede tener problemas a la hora de autorizar las obras de mantenimiento que la obra hidráulica requiera. Parecería procedente superponer la categoría de Protección de Infraestructuras.
46. El Plan Territorial Especial de Ordenación de Residuos de Tenerife prevé un Punto Limpio en Playa de San Juan. La Directriz de Ordenación General 41.7. dice que el documento que establezca la ordenación pormenorizada debe determinar la localización de estas instalaciones.

D. Consideraciones derivadas de los informes sectoriales

47. Se deberán cumplimentar los condicionantes establecidos en el informe del Consejo Insular de Aguas de fecha 14 de agosto de 2008, debiendo ser verificado dicho cumplimiento por ese organismo.

TERCERO. En cumplimiento de lo dispuesto en la Directriz de Ordenación del Turismo 25.3, y de conformidad con lo manifestado por el Cabildo de Tenerife, el Plan General de Ordenación de Guía de Isora se adapta al Plan Territorial Especial Turístico de la Isla de Tenerife en las previsiones relativas a la capacidad de carga y al modelo turístico.

CUARTO. El plazo de subsanación del que dispone el Ayuntamiento de Guía de Isora es de seis meses, a contar a partir del día siguiente a la notificación del presente acuerdo.

QUINTO. Encomendar al Director General de Urbanismo la facultad de comprobar que la subsanación se ha efectuado correctamente, previos informes técnico y jurídico. Una vez comprobada la subsanación, se procederá a la publicación del presente acuerdo en el Boletín Oficial de Canarias.

SEXTO. Notificar el presente acuerdo al Ayuntamiento de Guía de Isora y al Cabildo Insular de Tenerife.

Contra el presente acto, que pone fin a la vía administrativa, cabe interponer recurso contencioso-administrativo en el plazo de dos meses ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Canarias, contado desde el siguiente día al de notificación del presente acuerdo, sin perjuicio de que tratándose de una Administración Pública se opte por efectuar el Requerimiento previo, en el plazo de dos meses, para que anule o revoque el acto.



Todo ello de conformidad con lo dispuesto en los artículos 109, 114 y 115 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, en su redacción modificada por la Ley 4/1999, de 13 de enero; en los artículos 44 y 46 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa; en el artículo 248 del Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de mayo, sobre Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias y en el artículo 22 del Decreto 129/2001, de 11 de junio, por el que se aprueba del Reglamento de Organización y Funcionamiento de la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, modificado por Decreto 254/2003, de 2 de septiembre.



3-02/rwf (2009-12-23 CERTIFICADO OD 13)

La presente notificación se expide a reserva de los términos exactos que resulten de la ratificación del acta correspondiente, a tenor de lo previsto en el artículo 18.2 del Reglamento de Organización y Funcionamiento de la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, aprobado por Decreto 129/2001, de 11 de junio.

Juan José Santana Rodríguez

Secretario Accidental de la Comisión de
Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias



ANEXO:

CERTIFICACIONES SECRETARIO DEL
AYUNTAMIENTO DE GUÍA DE ISORA



ILUSTRE AYUNTAMIENTO DE GUÍA DE ISORA

SECRETARÍA



DON ROMÁN CALVO DE MORA DE BRITO CUNHA, SECRETARIO ACCTAL. DEL ILUSTRE AYUNTAMIENTO DE GUIA DE ISORA, PROVINCIA DE SANTA CRUZ DE TENERIFE.

C E R T I F I C O: Que en aras a la tramitación y aprobación definitiva del Plan General de Ordenación en su Adaptación Plena al D.L. 1/2000 y a las Directrices de Ordenación General y del Turismo de Canarias, y a los efectos de acreditar los ámbitos y sectores considerados de régimen transitorio conforme a lo dispuesto a la Disposición Transitoria 2ª del Reglamento de Gestión y Ejecución del Sistema de Planeamiento de Canarias, cuentan con instrumentos de gestión aprobados los ámbitos y sectores que se mencionan a continuación:

AMBITOS DE SUELO URBANO

- U.A. INSTITUTO (Guía de Isora): La Junta de Gobierno Local del Ilustre Ayuntamiento de Guía de Isora, en sesión celebrada el 21 de febrero de 2006, acordó aprobar definitivamente el Proyecto de Reparcelación de la UNIDAD DE ACTUACIÓN INSTITUTO.
- U.A. SANTA TERESA (Tejina): Mediante acuerdo adoptado por la Junta de Gobierno Local celebrada el 1 de junio de 2004, se suscribió con el propietario único de la U.A. Santa Teresa, la entidad CONSTRUCCIONES STUART Y LEON S.L., convenio urbanístico de gestión para el desarrollo y ejecución de la Unidad de Actuación Santa Teresa, situada en Tejina, Guía de Isora, y que fue ratificado por el Pleno de esta Corporación en sesión celebrada el 14 de octubre de 2004.
- U.A. PIEDRA HINCADA: La U.A. Piedra Hincada se corresponde con el sector de suelo urbanizable P.P. Piedra Hincada del planeamiento en vigor, y a este respecto: El presente sector cuenta con plan parcial aprobado con fecha 13 de marzo de 1992. El Proyecto de Urbanización fue aprobado definitivamente el 26 de Octubre de 1.992. El Sistema de Compensación establecido se desarrolló sin necesidad de constituir Junta de Compensación al ser propietario único, aceptándose mediante acuerdo del Ayuntamiento Pleno de fecha 16 de Junio de 1.994, la cesión de terrenos de la primera etapa, lo que se formalizó mediante escritura pública de cesión de terrenos a favor del Ayuntamiento, otorgada el día 20 de octubre de 1.994, ante el Notario con residencia en Santa Cruz de Tenerife, Don Fernando González de Vallejo, bajo el nº 4.144 de su protocolo. Las cesiones de la segunda etapa se realizaron mediante escritura de 4 de julio de 2002, otorgada ante el Notario Don Julio Fernando Bercedo.
- U.A. ALCALA 2 (Alcalá): Que con fecha 29 de abril de 2003 se ratifica por el Pleno del Ayuntamiento el Convenio de Gestión Concertada de la U.A. Alcalá 2 a los efectos de su desarrollo y ejecución.
- U.A. VARADERO (Varadero): La U.A. Varadero se corresponde con la U.A. Varadero 3 del planeamiento en vigor. El proyecto de compensación fue aprobado mediante acuerdo del Pleno en sesión celebrada el 7 de abril de 1999.
- U.A. EL LOMO: Mediante Acuerdo Plenario de 17 de diciembre de 2009 se ratifica el Convenio Urbanístico de planeamiento suscrito entre el Ayuntamiento de Guía de Isora y la entidad EDUSTRO S.A. por el que se incorpora al plan general de Guía de Isora la unidad de Actuación "El Lomo", de nueva creación, cuyos terrenos se encontraban incluidos en el Plan Parcial denominado "Santiago del Teide" en ámbito municipal dicha localidad. En ese sentido, la nueva definición de la línea límite jurisdiccional de los municipios de Santiago del Teide y Guía de Isora determina la inclusión de parte del ámbito del Plan Parcial Santiago del Teide en el municipio de Guía de Isora.

Nº C.I.F.: P - 3801900 F - Teléfono: 922 850 100 - Fax: 922 850 354

C./ Del Ayuntamiento, nº4

38680 GUÍA DE ISORA - SANTA CRUZ DE TENERIFE





ILTRE. AYUNTAMIENTO DE GUÍA DE ISORA

SECRETARÍA



Según consta en los antecedentes del referido Convenio, el Plan Parcial Santiago del Teide, que incluí los terrenos anteriormente referidos, fue aprobado definitivamente en sesión de 13 de noviembre de 1992 por la Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente de Canarias. Dicho acuerdo fue objeto de publicación en el Boletín Oficial de Canarias núm. 56, de 30 de abril de 1993.

Con fecha 19 de septiembre de 1994 el Pleno del Ayuntamiento de Santiago del Teide adoptó el acuerdo de aprobación definitiva de los Estatutos y Bases de Actuación de la Junta de Compensación del Plan Parcial Santiago del Teide.

Mediante escritura pública otorgada el 24 de febrero de 1995 ante el Notario de Icod de los Vinos, don Manuel de Cueto García, al número 458 de su protocolo, se constituyó la Junta de Compensación del Plan Parcial Santiago del Teide.

Mediante Decreto nº 110/1999, de 19 de marzo de 1999, del Alcalde-Presidente del Ayuntamiento de Santiago del Teide se aprobó definitivamente el Proyecto de Compensación del Plan Parcial Santiago del Teide.

Mediante Decreto nº 199/1999, de 14 de mayo se produce la aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización del Plan Parcial Santiago del Teide (Boletín Oficial de la Provincia nº 66, de 31 de mayo de 1999).

- U.A. LA CHIQUITA: La U.A. la Chiquita se corresponde con la U.A. Abama del Planeamiento en vigor. De la información obrante en este Ayuntamiento consta que los terrenos incluidos en dicho ámbito formaban parte del Plan Parcial Finca Abama cuya aprobación definitiva se publicó el 27 de febrero de 1987. El proyecto de Urbanización fue aprobado con fecha 8 de mayo de 1987.

Con la Adaptación Básica del Plan General de Guía de Isora parte de los terrenos anteriormente aludidos se integran en la U.A. Abama del planeamiento vigente.

Con fecha 6 de abril de 2005 se presenta a instancia de la entidad mercantil TRANSOCEAN DEVELOPMENTS S.A. y los esposos Klauss-Dieter y Doña Linda Anne Rossner propuesta de Convenio Urbanístico de Gestión Concertada con el fin de desarrollar la mencionada unidad de actuación por el sistema de concierto.

Mediante Oficio de fecha 14 de abril y 27 de junio de 2005 se pone en conocimiento de las deficiencias encontradas a los efectos de su subsanación para poder dar inicio al procedimiento de adjudicación de la ejecución y determinación del procedimiento establecido sin haberse procedido, hasta la fecha, a la subsanación de los mismos.

Con fecha 14 de julio de 2006, y registro de entrada nº 13292, se presenta ante esta Corporación la solicitud de aprobación del proyecto de los Estatutos y Bases de Actuación de la referida Unidad de Actuación a los efectos del desarrollo de dicho ámbito.

Con fecha 19 de mayo de 2009, y registro de entrada nº 10251, se aporta nueva documentación a los efectos de continuar con la tramitación del expediente.



AYUNTAMIENTO DE GUÍA DE ISORA

SECRETARÍA



922

SECTOR DE SUELO URBANIZABLE

- **SECTOR SUELO URBANIZABLE ORDENADO ABAMA:** Este sector se corresponde con el sector de suelo urbanizable ordenado denominado P.P. Club de Campo del planeamiento vigente. Que el Proyecto de Compensación fue aprobado por la Comisión de Gobierno en sesión celebrada el 10 de julio de 2001 habiéndose producido su toma de conocimiento por el Pleno de este Ayuntamiento con fecha 11 de diciembre de 2001.
- **SECTOR SUELO URBANIZABLE ORDENADO LA JAQUITA:** A los efectos de la reparcelación y gestión de dicho sector se suscribió un Convenio Urbanístico de Gestión Concertada del Plan Parcial "La Jaquita" aprobado por el Pleno del Ayuntamiento en sesión celebrada el 21 febrero de 2003.
- **SECTOR SUELO URBANIZABLE ORDENADO VILLA ERQUES:** La Junta de Gobierno Local de este Ayuntamiento, en sesión celebrada con carácter ordinaria, el ocho de abril de 2003 acordó aprobar el Proyecto de Compensación de Villa Erques formulado por la entidad mercantil "Finca Erques S.A."

Y para que así conste y surta los efectos oportunos, expido la presente orden y con el visto bueno del Sr. Alcalde, en Guía de Isora a 8 de febrero de dos mil diez.

El Alcalde
Fdo: Pedro M. Martín Domínguez.



Ante mí,

El Secretario Acctal.,
Fdo.: Román Calvo de Mora.



ILUSTRE AYUNTAMIENTO DE GUÍA DE ISORA

SECRETARÍA



023

DON ROMÁN CALVO DE MORA DE BRITO CUNHA, SECRETARIO ACCTAL. DEL ILUSTRE AYUNTAMIENTO DE GUÍA DE ISORA, PROVINCIA DE SANTA CRUZ DE TENERIFE.

C E R T I F I C O: Que en aras a la tramitación del Plan General de Ordenación en su Adaptación Plena al D.L. 1/2000 y a las Directrices de Ordenación General y del Turismo de Canarias, y a los efectos de subsanar el reparo número 15 del Acuerdo Segundo de la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias celebrada el 23 de diciembre de 2009 en relación a la conformidad de las variaciones de la capacidad alojativa de los sectores SUSNO-T Maguenes y SUSO Abama. En ese sentido, a resultados de la documentación presentada consta en el expediente administrativo del plan general los siguientes documentos:

- a) Contrato de promesa de permuta ABAMA-MAGUENES suscrito con fecha 26 de abril de 2006 entre la entidad TROPICAL TURISTICA CANARIA S.L. y la entidad "INVERSIONES TURISTICAS CASAS BELLAS S.L., propietarios de los sectores SUSO Abama y SUSNO-T Maguenes en que consta expresamente lo siguiente:

/... "Ambas entidades en la fase de información pública del Plan Territorial Especial de Ordenación Turística de la isla de Tenerife, aprobado definitivamente por la COTMAC- promovido por el Exmo. Cabildo Insular de Tenerife, solicitaron la incorporación de los terrenos del SUBSECTOR MAGUENES 2 al Sector de Abama (Plan Parcial "Club de Campo de Guía de Isora), ambos colindantes y de la propiedad de TROPICAL TURISTICA CANARIA S.L. mediante la tramitación y aprobación de una Adaptación Parcial del Planeamiento General del municipio de Guía de Isora (DT Tercera, punto 4 de la Ley de Directrices de 2003)...."

Asimismo, tal como se hace constar en la Estipulación Segunda /... Las entidades mercantiles comparecientes TROPICAL TURISTICA CANARIA S.L. y la entidad "INVERSIONES TURISTICAS CASAS BELLAS S.L. se obligan, desde esta misma fecha, a solicitar al Ayuntamiento de Guía de Isora-conforme al antecedente expositivo IV- la Resectorización de ambos sectores de Abama y Maguenes que habrá de plasmarse como contenido de la Adaptación del PGO, de modo que aprobada definitivamente tal modificación del Plan General, puedan ambas entidades obtener la licencia municipal de segregación de las parcelas de su respectiva propiedad objeto de la presente promesa de permuta.

- b) Alegación presentada con fecha 30 de abril de 2008 por el promotor del Sector del Suelo Urbanizable No Ordenado Turístico Maguenes en el se formula, entre otras, la siguiente propuesta:

/...1. En la ficha del PGO del PGO correspondiente al Sector Maguenes se especifica, como superficie edificable máxima, la de 84.140180 m²c. Teniendo en cuenta el proyecto planteado para este sector, y dado el cálculo resultante de 60.000 m²c máximos, se estima procedente la incorporación de esta nueva cifra a la ficha, con la correspondiente renuncia, por parte de la propiedad, de la

82.932 m²c



024

ILTRE. AYUNTAMIENTO DE GUÍA DE ISORA

SECRETARÍA

edificabilidad sobrante. Así mismo, se reducirían las plazas alojativas a 800 plazas...../



Con fecha 4 de febrero de 2010 tiene entrada en este Ayuntamiento escrito presentado por la entidad TROPICAL TURISTICA CANARIA S.L. por el que esta empresa, como promotora del "Plan Parcial Club de Campo de Guía de Isora" (hoy sector Abama en el PGO), manifiesta su conformidad con los aprovechamientos asignados por el Plan General aprobado para el Sector Abama, en el Fichero de ámbitos urbanísticos, para los siguientes subámbitos del este Sector:

- Subámbito 1.- La Edificabilidad de 271.509 m2 edificables, proveniente del Plan Parcial citado y Proyecto de Compensación inscrito en el Registro de la Propiedad, se reduce, con la conformidad de esta Empresa a 244.479 m2 edificables.

- Subámbito 2.- La capacidad alojativa máxima a ubicar en este Subámbito será de 336 plazas en apartamentos turísticos de categoría mínima de 4 llaves y de 26 viviendas.

Y para que así conste y surta los efectos oportunos, expido la presente orden y con el visto bueno del Sr. Alcalde en Guía de Isora a 8 de febrero de dos mil diez.

El Alcalde
Fdo: Pedro M. Martín Domínguez.

Ante mí,
El Secretario Acctal.,
Fdo: Román Calvo de Mora.