

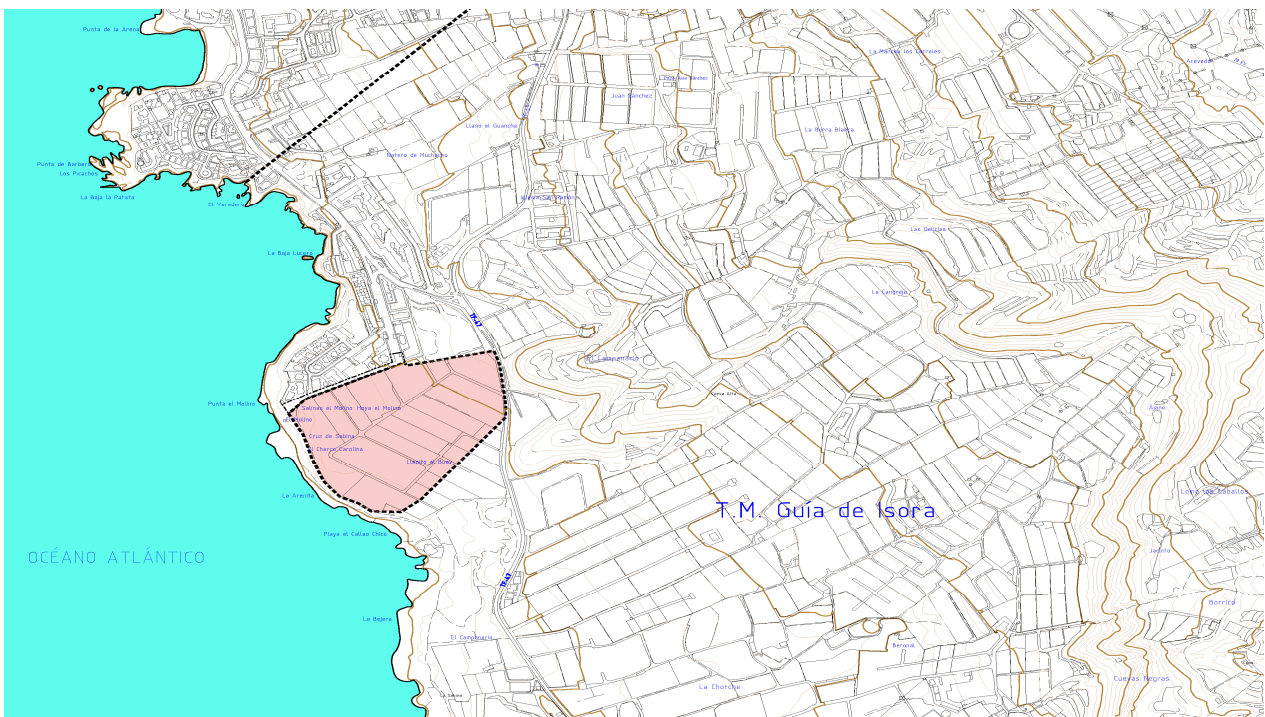
MODIFICACIÓN PUNTUAL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN GUÍA DE ISORA - TENERIFE Sector "Cueva del Polvo"

Abril 2019

Promotor: PRIMPARES, S.L

REDACTOR:

PALERM & TABARES DE NAVAS, S.L.P.
ARQUITECTOS



DOCUMENTO URBANÍSTICO

0.- MEMORIA DE LA TRAMITACIÓN Y DE LA INFORMACIÓN PÚBLICA

MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN GUÍA DE ISORA Sector "Cueva del Polvo"

DOCUMENTO URBANÍSTICO

0.- MEMORIA DE LA TRAMITACIÓN Y DE LA INFORMACIÓN PÚBLICA

ÍNDICE:

<i>Abreviaturas:</i>	5
MEMORIA DE LA TRAMITACIÓN Y DE LA INFORMACIÓN PÚBLICA	7
1. INTRODUCCIÓN	9
2. CRONOLOGÍA DEL PROCESO DE TRAMITACIÓN DE LOS DOCUMENTOS	10
2.1. FASE PREVIA	10
2.2. ENTREGA DE LOS PRIMEROS DOCUMENTOS E INICIO DEL EXPEDIENTE (junio a agosto de 2015)	10
2.3. TRÁMITE DEL DOCUMENTO (AGOSTO 2015) DE EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA SIMPLIFICADA (EAES)	11
2.3.1. Solicitud de inicio de la EAES	11
2.3.2. Trámite de información pública y de consultas interadministrativas sobre el Documento de la EAES de agosto de 2015	11
2.3.3. Ponencia Técnica (01-03-2016)	13
2.3.4. COTMAC (10-03-2016)	13

2.3.5. Observaciones planteadas en los informes emitidos por las Administraciones públicas, contestaciones a las mismas y modificaciones practicadas en el Documento	13
2.3.6. Cambios introducidos en el Documento de Modificación Puntual por causas diversas	20
2.4. TRÁMITE DE CONSULTAS INTERADMINISTRATIVAS Y DE INFORMACIÓN PÚBLICA DE LOS DOCUMENTOS DE MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGO PARA LA APROBACIÓN INICIAL Y DE EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA ORDINARIA (EASo) (abril a junio de 2016)	23
2.4.1. Entrega del Documento	23
2.4.2. Anuncios	23
2.4.3. Consultas solicitadas e informes emitidos	24
2.4.4. Notificaciones realizadas	25
2.4.5. Ponencia Técnica (23-11-2016)	26
2.4.6. Observaciones planteadas en los informes emitidos por las Administraciones públicas, contestaciones a las mismas y modificaciones practicadas en el Documento	26
2.4.7. Cambios introducidos en el Documento de Modificación Puntual por causas diversas	32
2.5. TRÁMITE DE APROBACIÓN Y CONSULTAS INTERADMINISTRATIVAS DE LA PROPUESTA FINAL DEL DOCUMENTO DE MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGO Y ESTUDIO AMBIENTAL ESTRATÉGICO (enero 2017 a junio de 2018)	34
2.5.1. Entrega del Documento	34
2.5.2. Aprobación	34
2.5.3. Nueva entrega del Documento	34
2.5.4. Consultas solicitadas e informes emitidos	35
2.5.5. Competencias para la emisión de la declaración Ambiental Estratégica (DAE)	35
2.5.6. Ponencia Técnica (22-06-2018)	36
2.5.7. COTMAC (Sesión 6-07-2018)	36
2.5.8. Observaciones planteadas en los informes emitidos por las Administraciones públicas entre los meses de septiembre y diciembre de 2017, contestaciones a las mismas y modificaciones practicadas en el Documento	37
2.5.9. Cambios introducidos en el Documento de Modificación Puntual por causas diversas	43
2.6. TRÁMITE DE APROBACIÓN DEFINITIVA (julio 2018 a diciembre de 2018)	45
2.6.1. Entrega del Documento	45
2.6.2. Informes emitidos	45
2.6.3. Observaciones planteadas en el informe emitido por la Dirección General de Sostenibilidad de la Costa y el Mar	45
2.7. TRÁMITE DE APROBACIÓN DEFINITIVA (diciembre 2018 a marzo de 2019)	48
2.7.1. Entrega del Documento	48
2.7.2. Informes emitidos	48
2.7.3. Observaciones planteadas en el informe emitido por la Dirección General de Sostenibilidad de la Costa y el Mar	48

<i>2.8. TRÁMITE DE APROBACIÓN DEFINITIVA (marzo a abril de 2019)</i>	<i>50</i>
<i>2.8.1. Entrega del Documento</i>	<i>50</i>
<i>2.8.2. Revisión de las contestaciones y modificaciones practicadas en documentos anteriores con relación a las observaciones planteadas por la Dirección General de Ordenación del Territorio (Resolución del 16-7-2018) y por la Dirección General de Sostenibilidad de la Costa y el Mar (Informe del 26-2-2019)</i>	<i>50</i>

PROMOTOR:

PRIMPARES, S.L.

REDACTOR:

Contenidos Urbanísticos

PALERM & TABARES DE NAVA, S.L.P.

COLABORADORES:

Contenidos Jurídicos

UA ABOGADOS, S.L.

Contenidos Ambientales

SOLITEC, S.L.

GEODOS, S.L.

Abreviaturas:

MJ-O:	Memoria Justificativa-Ordenación.
NU:	Normas Urbanísticas.
PGO:	Plan General de Ordenación del Municipio de Guía de Isora. (BOCA nº 119, de 18 de junio de 2010 y corrección de errores BOCA nº 229, de 21 de noviembre de 2011).
NUOP:	Normas Urbanísticas de Ordenación Pormenorizada del PGO.
OMEU:	Modificación de la Ordenanza reguladora de Edificación y Urbanización del municipio de Guía de Isora. (BOP nº 76, de 8 de junio de 2012).
PMM:	El Plan de Modernización, Mejora e Incremento de la Competitividad de Puerto Santiago (municipios de Santiago del Teide y Guía de Isora, Tenerife). (BOCA nº 147, de 30 de julio de 2015).
PTOTT:	Plan Territorial Especial de Ordenación del Turismo de Tenerife. (BOCA nº 168, de 26 de agosto de 2005).
PIOT:	Plan Insular de Ordenación de Tenerife. (BOCA nº 58, de 21 de marzo de 2011).
LC:	Ley 22/1988 de 28 de julio de Costas (BOE nº 181, de 29 de julio de 1988), modificada mediante Ley 2/2013, de 29 de mayo, de protección y uso sostenible del litoral y de modificación de la Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas. (BOE nº 129, de 30 de mayo de 2013).
RGLC:	Real Decreto 876/2014, de 10 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento General de Costas. (BOE nº 247, de 11 de octubre de 2014).
DOG y DOT:	Ley 19/2003, de 14 de abril, por la que se aprueban las Directrices de Ordenación General y las Directrices de Ordenación del Turismo de Canarias. (BOCA nº 73, de 15 de abril de 2003 y corrección de errores BOCA nº 91, de 14 de mayo de 2003).
TRLOTENC:	Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de mayo, por el que se aprueba el Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias. (BOCA nº 60, de 15 de mayo de 2000). Derogado.
LSC:	Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias (BOCA nº 138, de 19 de julio de 2017).
EEPPMA:	Ley 9/2006, de 28 de abril, sobre evaluación de los efectos de determinados planes y programas en el medio ambiente. (BOE nº 102, de 29 de abril de 2006).
LBRL:	Ley 7/1985, de 2 de abril, de Bases del Régimen Local. (BOE nº 80, de 3 de abril de 1985).
COTMAC:	Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias.
CIATF:	Consejo Insular de Aguas de Tenerife
BOE:	Boletín Oficial del Estado.
BOCA:	Boletín Oficial de Canarias.
BOP:	Boletín Oficial de la Provincia de Santa Cruz de Tenerife.

MEMORIA DE LA TRAMITACIÓN Y DE LA INFORMACIÓN PÚBLICA

1. INTRODUCCIÓN

La presente Memoria contiene la cronología del proceso de tramitación de los documentos de Modificación Puntual del Plan General de Ordenación de Guía de Isora, Sector "Cueva del Polvo" y de su Evaluación ambiental estratégica, que se han ido produciendo hasta la fecha, así como los datos, consideraciones descriptivas y resultados de los periodos de información pública.

Asimismo, incluye la presente Memoria la metodología utilizada para la elaboración de los informes y propuestas de resolución de las alegaciones presentadas durante los periodos de información pública, con la relación de todas ellas.

Al propio tiempo, en los apartados correspondientes y en los Anejos de esta Memoria, se aportan las referencias sobre los informes emitidos por las administraciones públicas en los trámites de consulta habidos, las observaciones planteadas en cada caso y las consideraciones y correcciones realizadas para atenderlas, así como justificaciones complementarias a las contestaciones de los informes emitidos.

2. CRONOLOGÍA DEL PROCESO DE TRAMITACIÓN DE LOS DOCUMENTOS

2.1. FASE PREVIA

Los documentos siguientes, que se corresponden con informes emitidos por Administraciones públicas, se relacionan de forma resumida, constituyen actos previos al inicio del expediente:

- (18-09-2013) Informe Urbanístico sobre el Sector de Suelo Urbanizable Turístico "Cueva del Polvo" emitido por la Oficina Técnica del Ayuntamiento de Guía de Isora, que no se adjunta como Anejo de la presente Memoria.
- (23-09-2013) Entrega de copias de planos de Deslinde, aprobados por Orden Ministerial de fecha 17-04-2002 del Tramo conocido como "Punta Blanca" Municipio de Guía de Isora. Isla de Tenerife por parte del Servicio Provincial de Costas de Tenerife, que no se adjuntan como Anejo de la presente Memoria.
- (28-11-2013) Informe del Consejo Insular de Aguas sobre información relativa y sobre los condicionantes a tener en cuenta en la redacción del Plan Parcial Sector Turístico Cueva del Polvo, T. M. de Guía del Isora, que figura en el Anejo 1 de esta Memoria.
- (28-05-2014) Informe del Consejo Insular de Aguas sobre condicionados técnicos a tener en cuenta en la redacción del Plan Parcial de Ordenación Sector de Suelo Urbanizable Turístico "Cueva del Polvo", T. M. de Guía del Isora, que figura en el Anejo 2 de esta Memoria.

2.2. ENTREGA DE LOS PRIMEROS DOCUMENTOS E INICIO DEL EXPEDIENTE (junio a agosto de 2015)

- (30-06-2015) Entrega en el Ayuntamiento por parte del Promotor de 3 ejemplares en formato digital del documento denominado "MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE GUÍA DE ISORA - TENERIFE, SECTOR "CUEVA DEL POLVO". (Documento para la aprobación inicial). Se considera esta fecha la de inicio del expediente administrativo.
- (13-07-2015) Entrega en el Ayuntamiento por parte del Promotor de 3 ejemplares en formato digital y 2 juegos en papel del documento denominado "EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA SIMPLIFICADA DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE GUÍA DE ISORA, SECTOR "CUEVA DEL POLVO". (Documento para el inicio de la tramitación).

2.3. TRÁMITE DEL DOCUMENTO (AGOSTO 2015) DE EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA SIMPLIFICADA (EAES)

2.3.1. Solicitud de inicio de la EAES

- (17-08-2015) Registro de entrada del oficio remitido por el Ayuntamiento a la Dirección General de Ordenación del Territorio, por el cual se solicita el inicio de la Evaluación ambiental estratégica simplificada de la Modificación puntual del Plan General de Ordenación, adjuntando el Documento Ambiental Estratégico, adjuntando:
 - tres ejemplares del expediente administrativo;
 - un ejemplar del documento ambiental estratégico;
 - quince ejemplares en formato o soporte digital del documento ambiental estratégico y del borrador del documento de planeamiento.

2.3.2. Trámite de información pública y de consultas interadministrativas sobre el Documento de la EAES de agosto de 2015

Consultas solicitadas e informes emitidos

Con fechas 21 y 22 de septiembre de 2015 se realizaron por parte de la Dirección General del Territorio las siguientes consultas por un plazo de 45 días hábiles:

CONSULTAS A LAS ADMINISTRACIONES Y ORGANISMOS PÚBLICOS E INFORMES EMITIDOS		
ADMINISTRACIÓN O ENTIDAD CONSULTADA	REGISTRO DE ENTRADA O ACUSE DE RECIBO	FECHA INFORME EMITIDO (en su caso)
ADENA-WWF	29/09/15	-
ATAN	06/10/15	-
FEDERACIÓN BEN MAGEC	29/09/15	-
CONSEJERÍA DE HACIENDA /Dirección General de Patrimonio y Contratación	23/09/15	-
CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS / Viceconsejería de Infraestructuras y Planificación	23/09/15	2 de noviembre de 2015 (R.E. 02/11/2015). Concluye que la modificación puntual no afecta a ninguna infraestructura presente o futura de su competencia.
CONSEJERÍA DE PRESIDENCIA, JUSTICIA E IGUALDAD / Dirección General de Telecomunicaciones y Nuevas Tecnologías	23/09/15	-
CONSEJERÍA DE SANIDAD	23/09/15	-
CONSEJERÍA DE TURISMO, CULTURA Y DEPORTES / Dirección General de Infraestructura Turística	23/09/15	-

MINISTERIO DE FOMENTO / Dirección General de Aviación Civil / Subdirección General de Aeropuertos y Navegación Aérea	29/09/15	14 de octubre de 2015 (R.E. 20/10/2015). Concluye que el término municipal no incide ni en la zona de servicio aeroportuario ni en las servidumbres aeronáuticas de las Instalaciones aeronáuticas civiles; y en consecuencia, manifiesta que "no es competente para emitir informe" sobre el presente expediente.
MINISTERIO DE INDUSTRIA, ENERGÍA Y TURISMO / Secretaría de Estado de Telecomunicaciones y para la Sociedad de la Información	29/09/15	13 de octubre de 2015 (R.E. 20/10/2015). Concluye que el informe se emite de conformidad con el artículo 35.2 de la Ley 9/2014, y que es favorable condicionado a la corrección de unos errores materiales detectados en los artículos 3.6.7 y 4.1.2 de la normativa.
MINISTERIO DE AGRICULTURA, ALIMENTACIÓN Y MEDIO AMBIENTE / Dirección General de Sostenibilidad de la Costa y el Mar	22/09/15	-
CONSEJO INSULAR DE AGUAS	23/09/15	20 de noviembre de 2015 (R.E. 24/11/2015). Concluye en sentido condicionado a una serie de determinaciones expuestas en el cuerpo del informe.
MINISTERIO DE DEFENSA	23/09/15	-
INSTITUTO NACIONAL DE ESTADÍSTICA	23/09/15	-
CABILDO DE TENERIFE	23/09/15	-
CONSEJERÍA DE ECONOMÍA, INDUSTRIA, COMERCIO Y CONOCIMIENTO / Instituto Canario de Estadística	23/09/15	-
CONSEJERÍA DE AGRICULTURA, GANADERÍA, PESCA Y AGUA	23/09/15	-
CONSEJERÍA DE ECONOMÍA, INDUSTRIA, COMERCIO Y CONOCIMIENTO	23/09/15	-
CONSEJERÍA DE ECONOMÍA, INDUSTRIA, COMERCIO Y CONOCIMIENTO / Viceconsejería de Industria, Energía y Comercio	23/09/15	-
CONSEJERÍA DE EMPLEO, POLÍTICAS SOCIALES Y VIVIENDA	23/09/15	-
VICECONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE / Dirección General de Protección de la Naturaleza / Servicio de Impacto Ambiental	23/09/15	16 de febrero de 2016 (R.E. 23/02/2016). Ver consideración jurídica IV.1.§.3 del presente informe.
MINISTERIO DE HACIENDA Y ADMINISTRACIONES PÚBLICAS / Dirección General de Patrimonio del Estado	23/09/15	-
CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS / Puertos Canarios	06/10/15	-
CONSEJERÍA DE TURISMO, CULTURA Y DEPORTES / Viceconsejería de Cultura y Deportes	07/10/15	30 de octubre de 2015 (R.E. 10/11/2015). Manifiesta que en el interior de la parcela no se encuentra ningún elemento de patrimonio cultural del que se tenga constancia; no obstante, sugiere la adopción de medidas preventivas y cautelares en trámite de proyecto.
AYUNTAMIENTO DE ADEJE	28/09/15	-
AYUNTAMIENTO DE SANTIAGO DEL TEIDE	28/09/15	-
AYUNTAMIENTO DE LA OROTAVA	28/09/15	-

Además, el Cabildo de Tenerife, aunque no consta en la relación, también emitió informe fuera de plazo de fecha 29 de enero de 2016, en el que concluye en sentido condicionado en lo que se refiera a la documentación de la evaluación ambiental, en concreto a la selección de alternativas; y favorablemente en lo que se refiere a la propuesta de ordenación urbanística.

Anuncios

- (29-09-2015) Publicación en el BOCA nº 190 de 2015, en el que se publica el *Anuncio de 21 de septiembre de 2015, relativo a solicitud de inicio de la evaluación ambiental estratégica simplificada de la Modificación Puntual al Plan General de Ordenación de Guía de Isora del Sector "Cueva del Polvo" (término municipal de Guía de Isora).*
- (30-09-2015) Publicación en el BOP nº 124 de 2015, en el que se publica el *Anuncio de Solicitud de inicio de la evaluación ambiental estratégica simplificada de la modificación puntual al Plan General de Ordenación de Guía de Isora del sector "Cueva del Polvo" (t.m. Guía de Isora).*

Servicio de Estrategia e Información Territorial

- (22-09-2015) La Dirección General de Ordenación del Territorio dio traslado al Servicio de Estrategia e Información Territorial, a los efectos de su publicación en la web de la Consejería para su sometimiento al trámite de información pública por 45 días hábiles.

2.3.3. Ponencia Técnica (01-03-2016)

- (01-03-2016) Sesión ordinaria de la Ponencia Técnica Occidental de la Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, en la que se acordó por unanimidad elevar al Pleno de la Comisión el Dictamen siguiente:
 1. Formular el INFORME AMBIENTAL ESTRATÉGICO respecto a la Modificación puntual del PGO.
 2. Determinar que la Modificación Puntual del PGO debe someterse a una EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA ORDINARIA.
 3. Formular el DOCUMENTO DE ALCANCE para la elaboración por parte del promotor del estudio ambiental estratégico en los términos que expone.

2.3.4. COTMAC (10-03-2016)

- (22-03-2016) Publicación en el BOCA de la Resolución de la Dirección General de Ordenación del Territorio de 14 de marzo de 2016, por la que se hace público el Dispositivo Primero del Acuerdo de la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias de 10 de marzo de 2016, relativo a la Modificación Puntual del Plan General de Ordenación de Guía de Isora en la Zona de Cueva del Polvo. Trámite de emisión del Informe Ambiental Estratégico (artº. 31 Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental), término municipal de Guía de Isora.

2.3.5. Observaciones planteadas en los informes emitidos por las Administraciones públicas, contestaciones a las mismas y modificaciones practicadas en el Documento

En el cuadro siguiente se relacionan las observaciones planteadas en los informes emitidos por las

Administraciones públicas y en el acuerdo de la Ponencia Técnica de la COTMAC, durante el trámite de consultas del Documento de Evaluación Ambiental Estratégica simplificada de agosto de 2015, reproduciendo el contenido de cada una de ellas, las contestaciones a las mismas por parte del equipo redactor y, en su caso, las modificaciones que se han efectuado en el documento de Modificación Puntual del PGO para su subsanación.

En el cuadro se ha insertado una columna denominada "Código", en la que se han relacionado cada una de las observaciones con la misma numeración que la de los informes respectivos.

RELACIÓN DE LAS OBSERVACIONES PLANTEADAS EN LOS INFORMES EMITIDOS POR LAS ADMINISTRACIONES PÚBLICAS, CONTESTACIONES A LAS MISMAS Y MODIFICACIONES PRACTICADAS EN EL DOCUMENTO DE MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGO			
Trámite del Documento de Evaluación Ambiental Estratégica de agosto de 2015			
INFORME		OBSERVACIONES, CONTESTACIONES Y MODIFICACIONES REALIZADAS	
ADMINISTRACIÓN PÚBLICA	CÓDIGO		
MINISTERIO DE FOMENTO	Dirección General de Aviación Civil / Subdirección General de Aeropuertos y Navegación Aérea	2.2	<i>El término municipal de Guía de Isora no incluye dentro de su ámbito la zona de servicio aeroportuario de ningún aeropuerto de interés general, ni en su totalidad ni en parte de la misma. Así mismo, tampoco afecta a los espacios sujetos a las servidumbres aeronáuticas de las instalaciones aeronáuticas civiles.</i>
			Este texto se ha introducido en el aptdo. 6.3.4 de la MJ-O (antes 5.3.2).
MINISTERIO DE FOMENTO	Dirección General de Aviación Civil / Subdirección General de Aeropuertos y Navegación Aérea	3	<i>Conforme al artículo 8 del Decreto 584/72 de Servidumbres Aeronáuticas, en su actual redacción, la ejecución de cualquier construcción, instalación (postes, antenas, aerogeneradores, incluidas las palas, medios necesarios para la construcción, incluidas las grúas de construcción y similares, o plantación, que se eleve a una altura superior a los 100 m sobre el terreno, requerirá pronunciamiento previo de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA) en relación con su incidencia en la seguridad de las operaciones aéreas.</i>
			Este texto se ha introducido en el aptdo. 3 del art. 3.1 de las NU y en el aptdo. 6.3.4 de la MJ-O (antes aptdo. 5.3.2).
MINISTERIO DE INDUSTRIA, ENERGÍA Y TURISMO	Secretaría de Estado de Telecomunicaciones y para la Sociedad de la Información	1	<i>El instrumento de planificación sometido a informe contiene referencias incorrectas a la legislación aplicable en materia de telecomunicaciones en el art. 3.6.7 y el art. 4.1.2 de la N.U.: - La Ley General de Telecomunicaciones actualmente en vigor es la Ley 9/2014 de 9 de mayo. - La normativa específica vigente sobre acceso a los servicios de telecomunicación en el interior de los edificios está constituida por el Real Decreto- Ley 1/1998 de 27 de febrero sobre infraestructuras comunes en los edificios para el acceso a los servicios de telecomunicación, su Reglamento, aprobado mediante Real Decreto 346/2011, de 11 de mayo, y la Orden ITC/1644/2011, de 10 de junio.</i>
			Se ha procedido a modificar la referencia a esta Ley en el aptdo. 6 del art. 3.7 de las NU (antes aptdo. 7 del art. 3,6). Se ha procedido a añadir la referencia al Reglamento y la Orden en el aptdo. 2 del art. 4.1 de la NU.

CONSEJO INSULAR DE AGUAS	Área de Infraestructura Hidráulica	D.2	<p>Cuando se produzca su desarrollo en el proyecto de urbanización deben tenerse en cuenta los siguientes aspectos:</p> <p>a. El diseño de red de pluviales de los ejes troncales con capacidad T=50 años, obligará a dimensionar todos los elementos de la red de estos ejes de acuerdo con esa capacidad (...)</p> <p>b. Para la captación de la escorrentía superficial externa proveniente de El Varadero, que drena hacia el Sector, deben preverse los dispositivos de captación que resulten precisos en los Ramales secundarios R1 y R2, rejas transversales/ Imbornales, de acuerdo con el cálculo de la cuenca de aportación a la que deba hacerse frente.</p>
			<p>a) Este texto se ha incorporado en el aptdo. 3a) del art. 3.7 de las NU.</p> <p>b) Este texto se ha incorporado en aptdo. 3.6.1, Descripción de la red, de la MJ-O y en el aptdo.3a) del art. 3.7 de las NU, y se ha detallado en el plano 3.3.1.</p>
		D.4	<p>(...) debe preverse la utilización de agua de mar desalada procedente de la EDAM de Fonsalía cuando el sistema de Transporte y Distribución asociado a esta infraestructura Comarcal haga viable su consumo.</p>
			<p>Este texto se ha incluido en el aptdo. 3.6.2 de la MJ-O y se ha detallado en los planos OU-3.3.2 y 3.3.3.</p>
		D.5	<p>(...) debe solicitarse el preceptivo Informe Competencial de esta Administración Hidráulica.</p>
			<p>Este texto se ha incluido en el aptdo. 3 del art. 3.7 de las NU.</p>
		D.6	<p>Debe constar expresamente en la Modificación Puntual, dentro de su documentación normativa y Ficha Urbanística lo siguiente:</p> <p>a) La vinculación de la Parcela 13 al Uso de Infraestructura Hidráulica del Sistema Comarcal de Saneamiento del Oeste, EBAR de Punta Blanca.</p> <p>b) La adscripción a la Parcela 13 de tipología edificatoria "libre", y su exención de acomodarse a los condicionantes y parámetros urbanísticos edificatorios habituales.</p> <p>c) La obligación del Sector de dejar expedita la parcela 13 para la implantación de la EBAR del Sistema Comarcal de Saneamiento del Oeste, esto es, con una explicación compatible con los requisitos en cota de las conducciones hidráulicas ligadas a la EBAR de Punta Blanca.</p> <p>d) Que la urbanización del Sector será compatible con las conducciones e instalaciones asociadas al Sistema Comarcal de Saneamiento del Oeste.</p>
			<p>a) El texto de este apartado se ha incluido en el aptdo. 2 del art. 4.8 de las NU.</p> <p>b) El texto de este apartado se ha incluido en el aptdo. 3 del art. 4.8 y en la Ficha Urbanística de las NU, con la tipología "Equipamientos e Infraestructuras públicas (IF)", definida en el apartado g) del artículo 4.1.3 de las NUOP del PGO.</p> <p>c) y d) El texto de estos apartados se han incluido en el aptdo. 3b) del art. 3.7 de las NU.</p>
D.7	<p>(...) debe solicitarse el preceptivo Informe Competencial de esta Administración Hidráulica.</p>		
	<p>Este texto se ha incluido en el aptdo. 3 del art. 3.7 de las NU.</p>		
D.8	<p>Debe incluirse dentro de la documentación de la Modificación Puntual que el/los Proyectos de Urbanización que desarrollen sus determinaciones deben someterse al Informe preceptivo del CIATF.</p>		
	<p>Este texto se ha incluido en el aptdo. 3 del art. 3.7 de las NU.</p>		
CABILDO INSULAR DE	ACUERDO PRIMERO, Criterios y directrices establecidos en el PIOT	<p>Un primer nivel de alternativas referido a los aspectos fundamentales de la ordenación y que motivan la modificación del Plan General. Entre éstos han de considerarse, al menos, la introducción del uso residencial y las notas distintivas del uso turístico (complejo). Entre estas alternativas debe contemplarse la cero, que supone el mantenimiento de la prohibición del uso residencial que establece el PGO vigente.</p>	

<p>TENERIFE</p>		<p>Se ha introducido en el aptdo.2.1 de la MJ-O el estudio de alternativas de introducción del uso residencial unifamiliar como secundario en el Sector. Esta subsanación ha incidido en la estructura del documento de la MJ-O, en cuanto a la introducción de un nuevo capítulo 2 "Las Modificaciones específicas - alternativas", en el que se describen las alternativas para cada una de ellas. Las modificaciones específicas, que implica una reenumeración de los siguientes capítulos y apartados: el anterior capítulo 2 pasa al 3 y así sucesivamente; así mismo, el apartado anterior 1.2 se desglosa en sub apartados y el apartado 1.3 "Objetivos de la Ordenación" pasa al nuevo capítulo 3 con la numeración 3.1.</p> <p><i>La justificación de las alternativas seleccionadas relativas a la ordenación pormenorizada, explicando los factores relevantes desde el punto de vista ambiental, urbanístico o turístico que aconsejan distinguir entre cada una de ellas. Se entiende que esta justificación obligará a considerar otras alternativas, más distintas entre sí (por ejemplo, referidas a la accesibilidad, la relación con el área consolidada adyacente al Norte, etc.).</i></p> <p>Se ha procedido, en atención a este informe, a repasar el aptdo. 2.2 de la MJ-O, reordenando y ampliando las justificaciones para la elección de alternativas de ordenación del Sector, especialmente el aptdo. 2.2.1, en el que se relacionan y se justifican los condicionantes iniciales, que enmarcan el estudio de las alternativas. En el aptdo. 2.2.1.1 se justifican las razones por las cuales el viario se mantiene invariable en las tres alternativas. La accesibilidad al Sector sólo puede realizarse por medio del viario municipal, tal y como establece el propio informe del Cabildo al final del Acuerdo Tercero, en materia de carreteras, paisaje y movilidad: "se informa en sentido Condicionado a que se garantice la accesibilidad al Sector Turístico Cueva del Polvo por medio del viario municipal". Se realiza, por lo tanto, el acceso desde la calle Alpispá del núcleo urbano adyacente de El Varadero, ya que es la única que de las tres posibles que posee las características adecuadas a tal fin.</p>
	<p>ACUERDO TERCERO, en materia de carreteras, paisaje y movilidad</p>	<p><i>Aplicar en el diseño de esta Zona Verde (espacios verdes entre la carretera TF-47 y la zona urbanizada del ámbito) aplicar los Criterios Técnicos de Integración Paisajística para los proyectos de Rehabilitación Ambiental de las Carreteras Competencia del Cabildo Insular aprobados por el Pleno del Cabildo de 13 de abril de 2012.</i></p> <p>Se ha procedido a introducir en el documento la determinación de aplicar los Criterios Técnicos de Integración Paisajística para los proyectos de Rehabilitación Ambiental de las Carreteras Competencia del Cabildo Insular en el área libre ajardinada del sistema general viario. Para ello, se han modificado textos en el aptdo. 3.5.1. de la MJ-O y el aptdo. 4 del art. 3.3 de las NU.</p> <p><i>Respecto de las especies vegetales para el ajardinado colindante a la TF-47, se desaconseja la Casuarina equisetifolia (pino marítimo) y el Ficus lyrata, y debido a que poseen un sistema radicular muy agresivo, por lo que deben alejarse de la calzada de la carretera insular una distancia mínima de 5 metros.</i></p> <p>En el área ajardinada del Sistema General Viario lindante con la Carretera TF-47 se ha procedido a eliminar los ejemplares de Ficus lyrata y a retirar los ejemplares de Casuarina equisetifolia (pino marítimo) a más de 5 m del murete separador de la carretera, tal y como se observa en el plano OU-3.3.</p> <p><i>Se recomienda la aplicación de sustratos inherentes (Picón o grava) y/o mallas anti hierbas en dicha zona verde con las medidas adecuadas para que dicho sustrato no pueda alcanzar la calzada de la vía por escorrentías.</i></p> <p>Se ha procedido a introducir esta recomendación en las NU, creando a tal fin el aptdo. 4d) del art. 3.3.</p> <p><i>Se recomienda que exista una delimitación física entre la zona verde y los elementos funcionales de la vía (calzada, cunetas, etc.), ya sea mediante muretes con piedra similar a la del entorno, bordillos, etc.)</i></p> <p>Se ha procedido a introducir en el documento la determinación de disponer una delimitación física entre el Área libre ajardinada del Sistema General Viario y la Carretera TF-47. Para ello, se han modificado textos en el aptdo. 3.5.1. de la MJ-O y el aptdo. 4 del art. 3.3 de las NU.</p>

		<p><i>Los Planos de Ordenación contradicen a la Memoria de Ordenación ya que en los primeros se observa un acceso directo entre la TF-47 y la parcela, mientras que en la Memoria se establece el acceso a dicha parcela por el viario municipal. Dicho acceso directo desde la TF-47 no cumple la distancia mínima entre enlaces, ya que tan solo se encuentra a 200 metros del siguiente enlace, no cumpliendo con la Orden del 16 de Diciembre de 1997 de Accesos.(...)</i></p> <p>En los planos no se han dibujado accesos al Sector desde la carretera TF-47 y, por lo tanto, no existe tal contradicción. El único acceso al Sector se realiza a través del viario municipal desde el cruce de El Varadero en dicha carretera, a través de la calle Alpispa.</p> <p><i>Se debería realizar un estudio de tráfico de la TF-47 donde se reflejara la influencia del aumento de plazas turísticas y de la población a causa de los cambios de suelo.</i></p> <p>Esta Modificación Puntual no produce ningún cambio de suelo (Clasificación y categoría de suelo). Es el Plan General municipal vigente el que delimita este Sector de suelo urbanizable turístico "Cueva del Polvo", asignándole 720 plazas turísticas, todo ello, en base a las determinaciones del Plan Territorial de Ordenación del Turismo de Tenerife (PTOTT). La presente Modificación Puntual se limita a ordenar pormenorizadamente el Sector en base a las determinaciones del planeamiento superior, y no sólo no produce un aumento de plazas turísticas, porque no tiene potestad para ello, sino que las reduce de las 720 previstas por el PGO y el PTOTT a 569. Tampoco interviene en la carretera TF-47, produciéndose el acceso al Sector por el viario municipal, a través del cruce de El Varadero existente en dicha carretera. No se entiende, por lo tanto, el deber de realizar en este documento un estudio de tráfico de la carretera, salvo que sea sólo a efectos estadísticos, en cuyo caso, podría ser incorporado en el Proyecto de urbanización.</p> <p><i>Se garantizará la accesibilidad al Sector Turístico Cueva del Polvo por medio del viario municipal.</i></p> <p>El acceso al Sector se realiza a través del viario municipal. Para una mayor credibilidad se introduce un nuevo apartado 1 en el art. 3.6 de las NU.</p>
	<p>ACUERDO CUARTO, en materia de turismo</p>	<p><i>Se resuelva la continuidad del carril bici por el resto de las vías perimetrales del sector, para garantizar en primera instancia la conexión con la zona de aparcamientos y, en segunda, la circunvalación ciclista del mismo, cerrando el anillo por el perímetro del Sector en acompañamiento a los recorridos peatonales propuestos.</i></p> <p>El carril bici se ha implantado en la ordenación del Sector en el parque urbano y la Vía 4 con el objetivo de hacer de puente entre el futuro paseo marítimo que discurrirá hasta La Jaquita con el núcleo urbano de El Varadero, a través de la calle Alpispa. La conexión desde la playa de aparcamientos hasta el carril bici del parque urbano se realizará a través de la Vía 5, que es de tráfico restringido y, por lo tanto, no es necesaria la implantación en ella de un ramal del carril bici.</p> <p><i>Se haga un mayor esfuerzo en la adaptación topográfica del terreno urbanizado para garantizar el mayor cumplimiento posible de las determinaciones fijadas en el citado artículo 4.4.2 que hagan referencia a la altura máxima de los muros de contención que sean necesarios disponer en el perímetro de la edificación.</i></p> <p>Se ha procedido a verificar tal cumplimiento y como consecuencia se ha modificado el contenido del aptdo. 4a), 5a) y 5b) del art. 4.4 de las NU.</p>
	<p>ACUERDO CUARTO, en materia de medio ambiente</p>	<p><i>Emplear sistemas de depuración natural al disponer de espacio y condiciones para ello, lo que supondría menor consumo de aguas para riego de jardines, menos consumo y emisiones de CO2 equivalente, y menos aporte de aguas tratadas a través del emisario submarino.</i></p>

		<p>En reunión mantenida en el CIATF para tratar las cuestiones derivadas de los informes emitidos por las administraciones públicas durante el periodo de consultas sobre las redes de servicio del ciclo del agua del Sector, sobre las que este organismo es competente, una vez tratado y analizadas las posibilidades de emplear sistemas de depuración natural complementarios, se concluyó que dadas las características del Sector, especialmente su reducida superficie, seguir derivando todas las aguas a la EDAR y de ella, una vez tratadas a un pozo de vertido, en vez de al emisario, al estar éste ya próximo a su umbral de capacidad de tratamiento adecuado. Este sistema se mantendrá hasta que el Complejo Hidráulico de Las Charquetas entre en funcionamiento, en cuyo momento las aguas residuales procedentes del Sector dejarán de ser tratadas en su EDAR y serán conducidas directamente a la nueva EBAR de "Punta Blanca", que estará ubicada en la parcela nº 13, que la bombeará al sistema.</p> <p><i>Concebir el itinerario pedestre paralelo a la costa como parte de un sendero del litoral del conjunto de la Isla de Tenerife.</i></p> <p>Esta condición es una de las razones principales de la creación y ubicación del parque urbano a lo largo del litoral del Sector, tal y como se justifica repetidamente en la MJ-O. La ordenación del parque ha sido coordinada con el proyecto del Paseo La Jaquita - Varadero, redactado por la Oficina Técnica del Ayuntamiento, que recoge el PMM como una de sus intervenciones en la zona (ZC-06. Acondicionamiento Camino Punta Blanca). (Ver, entre otros, el 5º párrafo del aptdo. 3.4.2. de la MJ-O).</p>
<p>GOBIERNO DE CANARIAS</p>	<p>Dirección General de Protección de la Naturaleza</p>	<p>Segundo</p> <p><i>Las alternativas propuestas resultan prácticamente idénticas. La elegida responde solo a criterios de mercado, careciendo la elección de una expresa justificación de las razones ambientales para la ordenación elegida (MJ-O 2.2.4 y DAE III.2)</i></p> <p>Se ha procedido, en atención a este informe, a repasar el aptdo. 2.2 de la MJ-O, reordenando y ampliando las justificaciones para la elección de alternativas de ordenación del Sector, especialmente el aptdo. 2.2.1, en el que se relacionan y justifican los condicionantes iniciales, que enmarcan el estudio de las alternativas. En el aptdo. 2.2.1.1 se justifican las razones por las cuales el viario se mantiene invariable en las tres alternativas. La accesibilidad al Sector sólo puede realizarse por medio del viario municipal, tal y como establece el propio informe del Cabildo al final del Acuerdo Tercero, en materia de carreteras, paisaje y movilidad: "se informa en sentido Condicionado a que se garantice la accesibilidad al Sector Turístico Cueva del Polvo por medio del viario municipal". Se realiza, por lo tanto, el acceso desde la calle Alpispá del núcleo urbano adyacente de El Varadero, ya que es la única que de las tres posibles que posee las características adecuadas a tal fin.</p> <p>Los motivos ambientales de la selección de las alternativas contempladas se detallan en el capítulo correspondiente del Estudio Ambiental Estratégico de esta Modificación Puntual del PGO.</p> <p><i>a) En relación con la red de drenaje y saneamiento: la colindancia del sector con un espacio de la Red Natura 2000 y con una rasa intermareal rocosa, cuyo valor ecológico es siempre relevante a efectos de conservación, unidos a los usos de la playa que se sitúa al sur del sector -Callao Chico-, deben ser especialmente considerados desde esta fase de ordenación y, obviamente, en el marco del eventual y futuro procedimiento de evaluación de impacto ambiental del proyecto de urbanización.</i></p> <p><i>Por lo tanto, el proceso técnico de evaluación debe valorar alternativas y prever medidas que eviten afecciones a los recursos ambientales citados y, en los casos que sea posible, y como medidas compensatorias, proponer actuaciones que puedan favorecer un mejor estado de conservación de los mismos y una adecuada calidad de las aguas marinas.</i></p>

		<p>Con respecto a la red de drenaje, se ha procedido a reanalizar la solución adoptada y a estudiar distintas alternativas en el Estudio Ambiental Estratégico, y como consecuencia de ello se han introducido cambios en la misma con respecto al criterio de vertido de las aguas a la rasa intermareal rocosa, y además, se la ha dotado de dispositivos, que eviten en lo posible afecciones a los recursos ambientales. Ver aptdo. 3.6.1. de la MJ-O.</p> <p>Con respecto a la red de saneamiento, se ha procedido a tener nuevas reuniones con el CIATF, en las que se ha vuelto a analizar el proceso a seguir en el tiempo para el tratamiento y evacuación de las aguas residuales del Sector, teniéndose en cuenta la precaria situación de la EBAR "Punta Blanca" y reducida capacidad del emisario submarino, así como las previsiones y condiciones a tener en cuenta para el traslado de dicha EBAR a la parcela delimitada a tal fin en la ordenación del Sector, así como las previsiones para la puesta en funcionamiento del Sistema Comarcal de Saneamiento del Oeste. Ver aptdo. 3.6.4. de la MJ-O.</p> <p><i>b) La ordenación propuesta prevé, para la futura fase operativa de la urbanización turístico-residencial, actuaciones que se sitúan fuera de los límites del sector; sin embargo, sin su concurso, el proyecto no resultaría viable en la fase operativa. Por esta razón, desde la fase de ordenación, tanto la normativa urbanística como la evaluación ambiental estratégica, deberían contemplar todos aquellos aspectos -servicios, redes...- de los que dependerá la operatividad y viabilidad global de la ordenación propuesta, sin menoscabo de que el futuro proyecto sometido a evaluación de impacto ambiental deba comprender la totalidad de la urbanización, incluidas las actuaciones adicionales, accesorias o secundarias necesarias para su ejecución y para su funcionamiento en la operativa. Ejemplos de lo dicho es el sistema de abastecimiento de agua potable, el de agua de riego o el de saneamiento.</i></p> <p>En el aptdo. 5 del art. 3.1 de las NU del documento anterior ya se relacionaban las Infraestructuras Complementarias, que el proyecto de Urbanización debe incorporar y que son necesarias para el acople de las redes de servicio a las redes generales. No obstante, se ha procedido a complementar el contenido del texto de dicho apartado, enunciando con mayor detalle cada una de ellas. Así mismo, en los aptdos. 3.6 y 3.7 de la MJ-O también se ha procedido en cada una de las redes a complementar y reordenar, entre otras, las cuestiones que atañen a las Infraestructuras Complementarias.</p> <p><i>c) En lo que se refiere al esquema general de la red de saneamiento, el documento ambiental estratégico deberá valorar, a la escala de la ordenación en la que nos encontramos, el conjunto de propuestas que se formulan, ya que algunas de ellas podrían comportar afecciones a la Red Natura 2000: modificaciones en el sistema de las conducciones de traída de las aguas residuales que existen, nuevos volúmenes de vertidos, propuesta de prolongar el emisario submarino, cuyo estado, según se desprende del documento ambiental del proyecto es "regular" para conectarlo con la nueva EBAR, con la nueva posición de la EBAR, etcétera. Por lo tanto, la ordenación que se proponga de la red de saneamiento debe evaluarse desde la fase de ordenación pormenorizada, a los efectos de que se minimice la eventual significación de los impactos significativos sobre los factores ambientales presentes. En particular, la normativa de la presente modificación puntual del PGO, deberá establecer las indicaciones oportunas para que, conforme se señala en el documento ambiental estratégico, se evite afectar a la única especie protegida que se indica en el mismo: el mujo amarillo (Cystoseira abies-marina), un alga marina catalogada como de interés para los ecosistemas canarios. Si bien no se encuentra dentro de los límites físicos del sector, las acciones de la ordenación propuestas, tanto en fase de construcción como en fase operativa, podrían inducir impactos sobre estas formaciones, que deberían ser identificadas y valoradas durante la evaluación ambiental de esta modificación puntual.</i></p> <p>Con respecto a la evitación de afectar a la Red Natura 2000 y a la especie protegida por la red de saneamiento, tanto en la fase de ejecución de la urbanización como en la fase operativa, se ha procedido a añadir un texto a tal efecto en el aptdo. 3b) del art. 3.7 de las NU., así como un nuevo subapartado "Medidas para la protección ambiental del medio marino" en el aptdo. 3.6.4. de la MJ-O.</p>
--	--	---

		<p><i>d) Las determinaciones de ordenación y de normativa de la modificación puntual deberían tener en cuenta, a los efectos del ajardinamiento y, en su caso, del tratamiento que deberían recibir los espacios susceptibles de ajustarse a criterios de restauración vegetal, como podrían ser los espacios libres del borde oeste del sector, los siguientes aspectos:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - <i>Una adecuada gestión y reutilización del previsiblemente elevado volumen de tierra vegetal existente dentro del sector. Esta gestión debería prever el destino de los excedentes que pudieran generarse en este recurso natural escaso y no renovable a escala humana.</i> - <i>Selección de las especies autóctonas de la flora susceptibles de ser empleadas en el ajardinamiento, que resulten adecuadas o afines al piso bioclimático del sector y para objetivo de minimizar el consumo de agua. Todas aquellas especies que no se ajusten a las condiciones descritas, y que se pretendan emplear en el ajardinamiento, en particular, las que se pretendieran utilizar y fuesen exóticas, deberán justificarse explícitamente, en el marco de procedimiento de evaluación de impacto del proyecto de urbanización. Al menos, deberán eliminarse de dicho listado especies consideradas como invasoras o con potencial de hibridación con especies propias.</i> <p>- Con respecto al primer aspecto: Las medidas minimizadoras de los efectos ambientales que se produzcan durante la fase de construcción, en concreto sobre el aprovechamiento de la tierra vegetal, se establecen en el art. 5.1.2. de las NU.</p> <p>- Con respecto al segundo aspecto: Se ha procedido a revisar la selección de especies vegetales, que se relacionan a título de recomendación en el aptdo. 5 del art. 3.3 y en el aptdo. 8 del art. 4.4 de las NU, incluyendo y excluyendo algunas y ordenándolas, en función de su condición de ser endémicas / autóctonas o exóticas. Se han eliminado de dicho listado las especies consideradas como invasoras o con potencial de hibridación con especies propias.</p> <p><i>e) La normativa relativa a esta modificación puntual debería establecer previsiones oportunas a los efectos de prever los espacios y las condiciones más adecuadas para la gestión de los residuos: los residuos agrícolas, resultado de la actividad agraria pretérita y los residuos de la construcción y la demolición (RCD).</i></p> <p>Las medidas minimizadoras de los efectos ambientales que se produzcan durante la fase de construcción, en concreto sobre la generación de residuos, se establecen en los arts. 5.1.1, 5.1.2 y 5.1.9. de las NU.</p> <p><i>f) La ordenación propuesta se traducirá en acciones concretas en fase de proyecto que podrían inducir impactos por ruido y emisiones a la atmósfera que menoscaben, entre otros aspectos, el bienestar y el sosiego humano. A estos efectos, la normativa urbanística debería tener en cuenta la proximidad de usos residenciales, turísticos y recreativos -playa- al sector que se está ordenando y los efectos significativos de dichos vectores de contaminación en la evaluación de los impactos sobre el bienestar y la salud de las personas y establecer, en su caso, medidas que se traduzcan en indicaciones para el futuro proyecto de urbanización.</i></p> <p>Las medidas minimizadoras de los efectos ambientales, que se produzcan durante la fase de construcción, en concreto sobre la calidad del aire y de la contaminación acústica, se establecen en los arts. 5.1.6. y 5.1.7. de las NU., respectivamente.</p>
--	--	--

2.3.6. Cambios introducidos en el Documento de Modificación Puntual por causas diversas

Durante el periodo transcurrido entre la entrega del primer documento de la Modificación Puntual el 30-06-2016, fecha establecida como de inicio del expediente, y la COTMAC del 10-03-2016, diversos motivos han producido una serie de cambios en el documento de la Modificación Puntual, que se relacionan y justifican a continuación:

CAMBIOS INTRODUCIDOS EN EL DOCUMENTO DE MODIFICACIÓN PUNTUAL POR CAUSAS DIVERSAS			
CAMBIO (nº)	DESCRIPCIÓN	JUSTIFICACIÓN	PARTE DEL DOCUMENTO QUE SE MODIFICA
1	Delimitación de una nueva parcela, la nº 14, con el uso Infraestructura de saneamiento (IS) para albergar la EDAR.	<p>En la ordenación del Sector incorporada en el primer documento, entregado el 30-06-2015 en el Ayuntamiento, la EDAR se localiza dentro del anillo viario que forman las Vías 2 y 3 en un recinto delimitado a tal fin en Áreas libres ajardinadas de Viario, al sur de las playas de aparcamientos, es decir, en suelo público.</p> <p>El Ayuntamiento y el Promotor han estimado más conveniente que la EDAR, que se trata de una infraestructura privada de la propia urbanización del Sector, se reubicase en una parcela independiente, de carácter privado, sin ocupar suelo público y así descartar problemas futuros de competencia.</p> <p>La nueva parcela, de 921 m², se sitúa prácticamente sobre el recinto que albergaba la EDAR en la ordenación anterior, lindando con la parcela nº 11 de uso residencial y por el norte con la vía anular de la playa de aparcamientos, desde la que tiene su acceso. En su delimitación se ha tenido en cuenta el mantenimiento del espacio que podrá ocupar la conexión de la futura carretera de servicio de la TF-47 en dirección sur.</p> <p>Con la introducción de esta nueva parcela el anillo viario alrededor de las playas de aparcamiento se ha acortado longitudinalmente y se ha eliminado la pequeña Vía 4, que separaba las dos playas, creándose ahora una sola playa y con el mismo número de aparcamientos.</p> <p>Como consecuencia de la eliminación de la Vía 4 se han reenumerado las vías del Sector, pasando la Vía 5 a ser la nº 4 y la Vía 6, la nº 5, cambio éste que atañe no sólo a la planimetría sino también a la MJ-O y a las NU.</p> <p>En lo que se refiere a la Red de saneamiento de aguas residuales, este cambio no afecta al sistema, ya que se trata de un mínimo traslado de la infraestructura, modificándose sólo los conductos de acceden a la misma.</p>	<p>Todos los planos de ordenación.</p> <p>Textos del documento, principalmente de las NU, en cuanto a que se complementan los arts. 4.2 y 4.3 sobre tipologías y usos, se incorpora el nuevo art. 4.8 "Condiciones particulares de las parcelas destinadas al uso de infraestructuras" y se complementa la Ficha Urbanística del Sector del Anexo A1.</p> <p>Planos de ordenación.</p>
2	Reordenación de la parcela nº 12 de Parque urbano.	<p>Se ha procedido, de acuerdo con el Ayuntamiento, a reordenar la parcela del parque urbano con el objeto de dejar prevista la adaptación a las actuaciones que, en su caso, el Ayuntamiento pudiera proponer llevar a cabo en el litoral para acondicionar zonas de baños en el tramo de costa frente al Sector, como son charcos intermareales y/o el acondicionamiento de la Playa del "Callao Chico", situada inmediatamente al sur del mismo.</p> <p>Los cambios en la ordenación del parque afectan principalmente a la ubicación del Mirador, que se desplaza hacia el mar, para lograr una mayor cercanía al Horno de la Cal y a las posible zona de baños También es de mencionar la eliminación de las zonas de juegos de niños, que se dispondrán en zonas más pequeñas, según defina el proyecto de urbanización y la nueva solución que se le da a la confluencia de la Vía 5 con la zona deportiva solarium y la accesibilidad a la Playa del Callao Chico, situada al sur; el carril bici se desplaza hacia el interior y se dispone la posibilidad de dos kioscos con sus aseos respectivos, uno en el Mirador, con vistas al Horno de la Cal y en contacto cercano con el mar, y el otro en el solarium mencionado, con vistas hacia la Playa y en conexión con ella.</p>	<p>Texto del aptdo. 3.4.2. de la MJ-O, así como al coste de la urbanización, que se detalla en el aptdo. 3.2. del Estudio económico financiero.</p> <p>Planos de ordenación.</p>

<p>3</p>	<p>Introducción en el documento de un mayor contenido sobre las determinaciones del Plan de Modernización, Mejora e Incremento de la Competitividad de Puerto Santiago (municipios de Santiago del Teide y Guía de Isora) (PMM).</p>	<p>Se refiere a especificar en los apartados y artículos de la MJ-O y de las NU, respectivamente, un mayor detalle sobre las tres intervenciones previstas por el PMM en el ámbito del Sector, que son la MI-04. Mirador El Perenquén y la ZC-06. Acondicionamiento Camino Punta Blanca, incorporadas a la ordenación de la parcela nº 12 de parque urbano, que se describen en el aptdo. 3.4.2. de la MJ-O y la EV-13. Adecuación Paseo Perenquén, que se trata de la actuación de urbanización externa al Sector, que se describe en el aptdo. 3.8.1. de la MJ-O. La introducción de estas determinaciones no han afectado a la ordenación del Sector, pues ya estaban incorporadas de hecho en la misma, sino a su justificación en los distintos documentos.</p>	<p>En el aptdo. 5.3 de la MJ-I. En los aptdos. 3.4.2., 3.8.1., mencionados en la justificación y en el 6.2.3. de la MJ-O. En este último se justifica la adaptación de la ordenación a este Plan de rango superior. En el art. 3.4. de las NU, en el que se establecen las condiciones específicas de la ordenación de la parcela nº 12 de parque urbano.</p>
----------	--	--	---

2.4. TRÁMITE DE CONSULTAS INTERADMINISTRATIVAS Y DE INFORMACIÓN PÚBLICA DE LOS DOCUMENTOS DE MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGO PARA LA APROBACIÓN INICIAL Y DE EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA ORDINARIA (EASo) (abril a junio de 2016)

2.4.1. Entrega del Documento

- (27-04-2016) Entrega en el Ayuntamiento por parte del Promotor de 3 ejemplares en formato digital y 2 juegos en papel de los documentos "MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE GUÍA DE ISORA - TENERIFE, SECTOR "CUEVA DEL POLVO". (Documento para la aprobación inicial) y "EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA ORDINARIA.
- (10-06-2016) Entrega en el Ayuntamiento por parte del Promotor de 2 ejemplares en formato digital y 2 juegos en papel de los documentos "MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE GUÍA DE ISORA - TENERIFE, SECTOR "CUEVA DEL POLVO", (Documento para la aprobación inicial) y "EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA ORDINARIA. una vez subsanadas las observaciones expuestas por los servicios del Ayuntamiento una vez revisados dichos documentos entregados el 27 de abril anterior.
- (17-06-2016) Entrega en el Ayuntamiento por parte del Promotor de 30 ejemplares en formato digital los documentos "MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE GUÍA DE ISORA - TENERIFE, SECTOR "CUEVA DEL POLVO", (Documento para la aprobación inicial) y "EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA ORDINARIA. una vez subsanados unos errores materiales observados en los CDs entregados el 10 de junio anterior.

2.4.2. Anuncios

- (29-07-2016) Publicación en el BOP nº 91 de 2016, en el que se anuncia el Acuerdo del Pleno del Ayuntamiento de Guía de Isora en sesión plenaria, celebrada el día 13 de julio de 2016, de someter el documento de Estudio Ambiental Estratégico y versión inicial del documento de Modificación puntual del Plan General de Guía de Isora en el Sector Cueva del Polvo, así como el Convenio Urbanístico integrado en la versión inicial de dicho documento, al trámite de información pública por un plazo de 45 días hábiles mediante su inserción en el BOP y en tablón de anuncios del Ayuntamiento y en al menos en uno de los periódicos de mayor difusión en esta provincia.
- (27-07-2016) Publicación en el Diario de Avisos, en el que se anuncia el Acuerdo de Pleno del día 13-07-2016.
- (27-07-2016) Publicación en el Día, en el que se anuncia el Acuerdo de Pleno del día 13-07-2016.
- Tablón de Anuncios en el Ayuntamiento. (folio 73 del expediente administrativo municipal).

2.4.3. Consultas solicitadas e informes emitidos

Con fecha 27 de julio de 2016 se dio traslado por parte del Ayuntamiento de Guía de Isora a las Administraciones y Organismos públicos competentes de los documentos referidos al objeto de cumplimentar el trámite de consulta por un plazo de 45 días hábiles, al objeto de que se formularan alegaciones o se informase sobre las materias que pudieran afectar al ejercicio de sus competencias.

CONSULTAS A LAS ADMINISTRACIONES Y ORGANISMOS PÚBLICOS E INFORMES EMITIDOS		
ADMINISTRACIÓN O ENTIDAD CONSULTADA	REGISTRO DE ENTRADA O ACUSE DE RECIBO	FECHA INFORME EMITIDO (en su caso)
MINISTERIO DE DEFENSA	3-8-2016	20 de septiembre de 2016 (R.E. 28/7/2016). Concluye que no hay nada que objetar al documento de la modificación puntual, al comprobar la inexistencia de propiedad alguna afectada del Ministerio de Defensa.
MINISTERIO DE INDUSTRIA, ENERGÍA Y TURISMO Secretaría de Estado de Telecomunicaciones y para la Sociedad de la Información	3-8-2016	1 de septiembre de 2016 (R.E. 9/7/2016). Concluye emitiendo informe favorable a la normativa sectorial de telecomunicaciones.
MINISTERIO DE AGRICULTURA, ALIMENTACIÓN Y MEDIO AMBIENTE Dirección General de Sostenibilidad de la Costa y el Mar	3-8-2016	-
MINISTERIO DE FOMENTO Dirección General de Aviación Civil. Subdirección General de Aeropuertos y Navegación Aérea	3-8-2016	5 de octubre de 2016 (R.E. 10/10/2016). Concluye que el término municipal no incide ni en la zona de servicio aeroportuario ni en las servidumbres aeronáuticas de las Instalaciones aeronáuticas civiles; y en consecuencia, manifiesta que "no es competente para emitir informe" sobre el presente expediente.
CONSEJERÍA DE POLÍTICA TERRITORIAL, SOSTENIBILIDAD Y SEGURIDAD Dirección General de Ordenación del Territorio	3-8-2016	-
VICECONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE Dirección General de Protección de la Naturaleza Servicio de Impacto Ambiental	3-8-2016	-
CONSEJERÍA DE TURISMO, CULTURA Y DEPORTES Dirección General de Infraestructura Turística	3-8-2016	-
CONSEJERÍA DE HACIENDA Dirección General de Patrimonio y Contratación	3-8-2016	-
CONSEJERÍA DE HACIENDA Instituto Canario de Estadística		-
CONSEJERÍA DE ECONOMÍA, INDUSTRIA, COMERCIO Y CONOCIMIENTO	3-8-2016	-
CONSEJERÍA DE ECONOMÍA, INDUSTRIA, COMERCIO Y CONOCIMIENTO Viceconsejería de Industria, Energía y Comercio	3-8-2016	-
CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS Viceconsejería de Infraestructura y Transportes	3-8-2016	-
CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS Puertos Canarios	3-8-2016	-

CONSEJERÍA DE AGRICULTURA; GANADERÍA , PESCA Y AGUA	3-8-2016	-
CONSEJERÍA DE EMPLEO, POLÍTICAS SOCIALES Y VIVIENDA	3-8-2016	-
CABILDO INSULAR DE TENERIFE	3-8-2016	-
CONSEJO INSULAR DE AGUAS	3-8-2016	18 de enero de 2017 (R.E. 23/1/2017). Concluye que se informa en sentido condicionado a las determinaciones expuestas en el cuerpo del escrito.
CONSEJERÍA DE TURISMO, CULTURA Y DEPORTES / Viceconsejería de Cultura y Deportes	4-8-2016	-
CONSEJERÍA DE PRESIDENCIA, JUSTICIA E IGUALDAD Dirección General de Telecomunicaciones y Nuevas Tecnologías	4-8-2016	10 de octubre de 2016 (R.E. 11/10/2016). Concluye que el informe se emite de conforme a las consideraciones expuestas solicitando que se tengan en cuenta las sugerencias y recomendaciones aportadas, en relación a la admisibilidad del régimen de usos de Infraestructuras de telecomunicaciones.
CONSEJERÍA DE SANIDAD	4-8-2016	-
AYUNTAMIENTO DE ADEJE	4-8-2016	-
AYUNTAMIENTO DE SANTIAGO DEL TEIDE	4-8-2016	-
MINISTERIO DE HACIENDA Y ADMINISTRACIONES PÚBLICAS Dirección General de Patrimonio del Estado	5-8-2016	5 de septiembre de 2016 (R.E. 07/9/2016). Concluye que este Departamento no es competente para la emisión de informes sobre la existencia de impacto ambiental en el proyecto.
INSTITUTO NACIONAL DE ESTADÍSTICA	5-8-2016	-

Además, el Cabildo de Tenerife, aunque no consta en la relación, también emitió informe fuera de plazo de fecha 19 de diciembre de 2016, en el que concluye informar en sentido FAVORABLE la Aprobación previa del Estudio Ambiental Estratégico y versión inicial del documento de Modificación Puntual del PGO en lo que se refiere a la propuesta de ordenación urbanística, y CONDICIONADO, respecto a las de Ordenación del Territorio y Urbanismo, Patrimonio Histórico y Carreteras.

2.4.4. Notificaciones realizadas

Con fecha 27 de julio de 2016 se dio traslado por parte del Ayuntamiento de Guía de Isora a las personas físicas y entidades privadas correspondientes de los documentos referidos al objeto de cumplimentar el trámite de consulta por un plazo de 45 días hábiles, al objeto de que se formularan alegaciones.

NOTIFICACIONES A PERSONAS FÍSICAS Y ENTIDADES PRIVADAS Y ALEGACIONES EMITIDAS		
PERSONAS FÍSICAS O ENTIDADES PRIVADAS NOTIFICADAS	FECHA DE SALIDA DE NOTIFICACIÓN	FECHA ALEGACIÓN EMITIDA (en su caso)
D. Leoncio Álvarez de Buergo Hernández Explotaciones Guía Sol S.L.	27-7-2016	-
D. Miguel Hernández Calzadilla	27-7-2016	-
D ^a María Isabel Hernández Calzadilla	27-7-2016	-
Altamira Santander Real Estate S.A.	27-7-2016	-
AYUNTAMIENTO DE LA OROTAVA	27-7-2016	-
ASOCIACIÓN TINTERFEÑA DE AMIGOS DE LA NATURALEZA (ATAN)	27-7-2016	-
ADENA-WWF	27-7-2016	-
FEDERACIÓN BEN MAGEC	BOE 15-9-2016	-

2.4.5. Ponencia Técnica (23-11-2016)

- (23-11-2016) Sesión ordinaria de la Ponencia Técnica Occidental de la Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, en la que se acordó por unanimidad elevar al Pleno de la Comisión el Dictamen correspondiente, el DICTAMEN siguiente:
 1. Informar el ESTUDIO AMBIENTAL ESTRATÉGICO de la Modificación puntual del PGO, en sentido CONDICIONADO, con fundamento en una serie de observaciones.
 2. Informar la Modificación puntual del PGO en sentido CONDICIONADO, con fundamento en una serie de observaciones.
 3. Informar que, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 33.5 del Reglamento de Procedimientos de los Instrumentos de Ordenación del Sistema de Planeamiento de Canarias, las consultas que sean emitidas en sentido desfavorable o condicionado no impedirán la continuación del procedimiento. Ello sin perjuicio de la subsanación de las observaciones que corresponda.
 4. Informar que se detectan dos errores materiales.

2.4.6. Observaciones planteadas en los informes emitidos por las Administraciones públicas, contestaciones a las mismas y modificaciones practicadas en el Documento

En el cuadro siguiente se relacionan las observaciones planteadas en los informes emitidos por las Administraciones públicas y en el acuerdo de la Ponencia Técnica de la COTMAC, durante el trámite de consultas interadministrativas y de información pública de los documentos de Modificación puntual del PGO en su versión inicial y de la Evaluación Ambiental Estratégica ordinaria, de abril-junio de 2016, reproduciendo el contenido de cada una de ellas, las contestaciones a las mismas por parte del equipo redactor y, en su caso, las modificaciones que se han efectuado en el documento de Modificación Puntual del PGO para su subsanación.

En el cuadro se ha insertado una columna denominada "Código", en la que se han relacionado

cada una de las observaciones con la misma numeración que la de los informes respectivos.

RELACIÓN DE LAS OBSERVACIONES PLANTEADAS EN LOS INFORMES EMITIDOS POR LAS ADMINISTRACIONES PÚBLICAS, CONTESTACIONES A LAS MISMAS Y MODIFICACIONES PRACTICADAS EN LOS DOCUMENTOS			
Trámite de los documentos de Modificación puntual del PGO en su versión inicial y de la Evaluación Ambiental Estratégica ordinaria de abril-junio de 2016			
INFORME		OBSERVACIONES, CONTESTACIONES Y MODIFICACIONES REALIZADAS	
ADMINISTRACIÓN PÚBLICA	CÓDIGO		
GOBIERNO DE CANARIAS	Dirección General de Telecomunicaciones y Nuevas Tecnologías	Conclusiones	<p>Una vez realizado el análisis del documento de ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL Y LA VERSIÓN INICIAL DE MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN GENERAL DE GUÍA DE ISORA DEL SECTOR CUEVA DEL POLVO, se resuelve informar el contenido del mismo conforme a las consideraciones expuestas solicitando que se tengan en cuenta las sugerencias y recomendaciones aportadas, se incorporen los apartados requeridos.</p> <p>Aunque el informe es favorable, se desea dejar constancia que las CONSIDERACIONES DE CARÁCTER GENERAL del apartado 2 del Informe efectivamente se encuentran incluidas en el documento, concretamente en el apartado 6 del artículo 3.7 de las NU, al hacer éste referencia a la Ley 9/2014 y las cinco normas UNE aprobadas por el Comité Técnico de Normalización 133.</p>
	Dirección General de Ordenación del Territorio	Ponencia Técnica PRIMERO	<p>1. Con respecto a las medidas para garantizar la calidad del aire (G), no se hace referencia a la siguiente consideración, que se realiza en la valoración de los efectos previsibles durante la fase de construcción:</p> <ul style="list-style-type: none"> - En cualquier caso, dentro del marco del procedimiento de evaluación ambiental del proyecto de urbanización se deberá valorar la necesidad de realizar estudios específicos para modelizar la dispersión atmosférica de esas partículas y determinar los niveles de inmisión esperados en el entorno de las obras. <p>Se ha incluido este texto en el aptdo. 1 del art. 5.1.6 de las NU.</p>
			<p>2. En cuanto a las medidas para el control de la contaminación acústica (H), se debe hacer referencia a las consideraciones hechas en la valoración de los efectos previsibles durante la fase de construcción:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Sería recomendable que en marco del Proyecto de Urbanización se modelizara la propagación del ruido generado durante las obras con el objetivo de valorar si las medidas correctoras que contempla este documento ambiental son suficientes o deben ser complementadas con otras que permiten compatibilizar las obras con el bienestar en las viviendas vecinas. <p>Se ha incluido este texto en el aptdo. 1 del art. 5.1.7 de las NU.</p>
			<p>3. En cuanto las medidas para la gestión de las aguas residuales (A) no se ha incluido la siguiente medida:</p> <ul style="list-style-type: none"> - El Plan establece que el proyecto deberá incluir un anexo en la que se verifique el correcto funcionamiento hidráulico de la red diseñada en condiciones de caudal medio y punta. <p>Se ha incluido este texto en el aptdo. 3b) del art. 3.7 de las NU.</p>

			<p>4. No se hace referencia a algunas medidas de carácter concreto que se incluyen en el Documento de Alcance:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Se deberán establecer las indicaciones oportunas para que se evite afectar a la <i>Cystoseira abies-marina</i>, la única especie protegida existente en las inmediaciones del ámbito (de interés para los ecosistemas canarios). Si bien esta especie no se encuentra dentro de los límites físicos del sector, las acciones de la ordenación propuestas, tanto en fase de construcción como en fase operativa, podrían inducir impactos sobre estas formaciones, que deberían ser identificadas y valoradas durante la evaluación ambiental de esta modificación puntual. - En los casos que sea posible, se deben proponer actuaciones que puedan favorecer un mejor estado de conservación de los recursos ambientales existentes (proximidad a espacios de la Red Natura 2000 y rasa intermareal) y una adecuada calidad de las aguas marinas. <p>Se ha incluido un nuevo artículo, el 5.3.2, en las NU, que recoge las dos partes de esta observación.</p> <p>5. Aunque el aspecto concerniente a los Riesgos no forma parte de forma explícita del Documento de Alcance, la DOG 50.1 establece que "el planeamiento, en todos sus niveles, y los proyectos sectoriales de infraestructuras dedicarán un apartado específico a la prevención de riesgos sísmicos, geológicos, meteorológicos u otros, incluyendo los incendios forestales, en su caso". De esta forma el Estudio Ambiental Estratégico recoge en su apartado V (caracterización de la situación actual del medio ambiente del ámbito y su probable evolución en caso de no aplicar el Plan), el análisis de Riesgos. Dicha valoración, destaca la existencia de un punto de riesgo hidráulico (información que proviene del Plan de Riesgo por Avenidas) en la carretera TF-47 a la altura del cruce con Puerto Santiago. Se debe recoger en el documento urbanístico las correspondientes medidas mitigadoras de riesgo.</p> <p>Se ha incluido un nuevo artículo, el 5.3.1, en las NU, que recoge el objeto de esta observación.</p> <p>1.1. Convenio urbanístico: 1.1.1. La presente modificación puntual del PGO se acompaña de un convenio urbanístico de planeamiento que le sirve de motivación, pero no se encuentra suscrito por ninguna de las partes. De conformidad con el artículo 237 del TRLOTENC, los convenios que se sometan a información pública deben encontrarse suscritos. 1.1.2. Algunos de los anexos a que se refiere la redacción del convenio no tienen contenido.</p> <p>Se adjunta el Convenio firmado.</p> <p>1.2. Informe de sostenibilidad económica: 1.2.1. Se detecta una contradicción entre la conclusión del epígrafe 2.7 del informe de sostenibilidad económica – que considera que el Ayuntamiento de Guía de Isora es la única Administración afectada por actuación de transformación urbanística – y el epígrafe 2.2 del mismo informe de sostenibilidad económica – que considera que también pueden estar afectadas el Cabildo Insular (Servicio de Carreteras), el CIATF y el Ministerio de Medio Ambiente, Medio Rural y Marino –. 1.2.2. Respecto a la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos, el informe de sostenibilidad económica de esta modificación remite específicamente al informe de sostenibilidad económica del PGO. Si la consideración del número de plazas alojativas fue tomada en cuenta en el informe de sostenibilidad económica del PGO para justificar la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos, se debería valorar la disminución de plazas alojativas que esta modificación propone en su informe de sostenibilidad económica. 1.2.3. Debe constar en el expediente antes de su aprobación definitiva, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 54 del Txf. de las disposiciones legales vigentes en materia de Régimen Local, aprobado por Real Decreto Legislativo 781/1986, de 18 de abril, el informe de la Intervención del Ayuntamiento de Guía de Isora, en el que se haga constar su criterio respecto a la repercusión para la Hacienda Local de la actuaciones propuestas.</p>
		<p>Ponencia Técnica SEGUNDO A)</p>	

			<p>1.2.1. Se ha esclarecido en el texto del aptdo. 2.2 del Informe de Sostenibilidad Ambiental que la única administración pública afectada por la actuación urbanizadora es el Ayuntamiento de Guía de Isora.</p> <p>1.2.2. Se ha introducido un texto complementario en el epígrafe correspondiente de la MJ-O, valorando la disminución de plazas alojativas.</p> <p>1.2.3. Se ha incluido en el expediente el Informe de la Intervención del Ayuntamiento, en el que se hace constar su criterio respecto a la repercusión para la Hacienda Local de la actuaciones propuestas</p> <p>1.3. Zonificación acústica: <i>De conformidad con el artículo 13.1 del Real Decreto 1367/2007, de 19 de octubre, todas las figuras de planeamiento han de incluir de forma explícita la delimitación correspondiente a la zonificación acústica en la superficie de actuación. Sin embargo, no se observa que se incluya este contenido.</i></p> <p>Se ha incluido la zonificación acústica referida introduciendo el nuevo Plano OU-4 y un nuevo epígrafe 6.3.5 en la MJ-O.</p> <p>2.1. El artículo 1.5.2.2, en lugar de decir que <i>"Sólo se podrán realizar las obras de reparación y conservación y las excepcionales, según lo dispuesto en el apartado 2 del artículo 44-bis del TRLOTENC, debe remitirse, sin más, al régimen del apartado 2 del artículo 44.bis de dicha ley.</i></p> <p>Se ha limitado el texto de este artículo 1.5 de las NU a lo indicado en la observación.</p>
		<p>Ponencia Técnica SEGUNDO B)</p>	<p><i>1. En cuanto a la Normativa, en contra de lo establecido en el art. 40.3 del TRLOTENC, se dan determinaciones propias de las Ordenanzas Municipales de Edificación y/o Urbanización tales como acabado de los paramentos, cromatismos, especies vegetales a plantar en los espacios libres, etc.</i></p> <p>Para eliminar determinaciones propias de ordenanzas se han eliminado los párrafos correspondientes de los siguientes artículos de las NU: Artículo 3.3, apartados 3 y 5. Artículo 4.4, apartados 3, 5, en parte, y 8. Artículo 4.7, apartados 5b), en parte, y 5c).</p> <p><i>2. En cuanto a la parcela destinada al uso turístico, el art. 4.5.1.a) determina lo siguiente: (...) con carácter general, la Normativa ha de definir el uso concreto de la parcela; máxime en este caso en particular en que cada categoría de uso turístico lleva implícito unos estándares mínimos de calidad que afectan directamente a los parámetros de edificación de la parcela.</i></p> <p>Se elimina la parte del aptdo. 1a) del art. 4.5 de las NU, que hace referencia a la posibilidad de permitir la autorización de establecimientos con categoría inferior a 5 estrellas en caso de que la legislación vigente lo permitiese.</p> <p><i>3. La presente modificación puntual del PGO, si bien incrementa la edificabilidad residencial del municipio, no prevé la adscripción de suelo para la construcción de viviendas sometidas a regímenes de protección pública ni justifica el cumplimiento del artículo 27.1. de la Ley 2/2003, de Vivienda de Canarias, en la redacción dada por la Ley 6/2009, de 6 de mayo, de Medidas Urgentes en materia de Ordenación Territorial para la Dinamización Sectorial y la Ordenación del Turismo.</i></p> <p>Se han añadido unos párrafos y un cuadro al final del epígrafe 1.2.1 de la MJ-O para justificar el cumplimiento referido en la observación.</p>
		<p>Ponencia Técnica CUARTO Errores materiales</p>	<p><i>1. En el epígrafe 2.4 de la memoria justificativa de información se hace referencia a la disposición transitoria tercera de la Ley 19/2003, de 14 de abril, por la que se aprueban las DOG, en su redacción dada por la Ley 6/2009, de 6 de mayo, de Medidas Urgentes en Materia de Ordenación Territorial para la Dinamización Sectorial y la Ordenación del Turismo. Se considera un error material la referencia a este artículo, puesto que el PGO se encuentra adaptado plenamente al TRLOTENC y a las citadas DOG.</i></p> <p>En el epígrafe 2.4 de la MJ-I se corrige el error, eliminando el texto que hacía referencia a dicha disposición transitoria de las DOG.</p>

			<p>2. El artículo 1.1.4 dice de la normativa dice que se ha tramitado el procedimiento de evaluación ambiental estratégica "por aplicación del apartado 1a del Anexo V de la Ley 21/2013". Pero la aplicación de dicha evaluación no deriva del Anexo V de la Ley 21/2013, sino de su artículo 6.1, tal y como recoge el Acuerdo de la COTMAC de 10 de marzo de 2016.</p>
			Se corrige el error.
CABILDO INSULAR	Ordenación del Territorio y Urbanismo	2	<p>a) Deberá ajustarse la ocupación máxima de la edificación destinada a usos alojativos en la parcela destinada a complejo turístico al 20% establecido en el artículo 3742.3D del PIOT.</p> <p>b) La superficie edificable máxima destinada al uso residencial no puede superar el 10% de la superficie total del sector de acuerdo con lo establecido en el artículo 3743.2AD del PIOT.</p> <p>c) La superficie máxima de parcela con destino residencial no podrá superar el 20% de la superficie máxima de parcelas, entendidas éstas como las que son susceptibles de ser soporte de aprovechamiento urbanístico, de acuerdo a lo establecido en el artículo 3743.2AD del PIOT.</p> <p>d) Deberá disponerse de una franja de 10 metros de ancho en el contacto de la urbanización con el suelo rústico destinada a espacio libre o paseo peatonal, en cumplimiento del artículo 3745.7D del PIOT.</p>
	Patrimonio Histórico	5	<p>La Unidad Técnica de Patrimonio reitera lo expresado en su informe de fecha 10 de febrero de 2016, en relación a la propuesta de la Modificación Puntual del PGO de Guía de Isora del Sector "Cueva del Polvo", del que se extrae que el ámbito de la actuación</p> <p>"...(...)</p> <p>no se encuentra afectada por delimitación de Bien de Interés Cultural y en principio no parece que cuente con valores patrimoniales objetos de protección, por lo que quedaría fuera de las competencias atribuidas a este Área informar sobre las actuaciones a realizar en dicho ámbito. No obstante, en caso de aparecer algún resto arqueológico en el transcurso de las obras, deberá comunicarse inmediatamente a esta Unidad de Patrimonio Histórico para adoptar las medidas que correspondan.</p> <p>Así mismo, se detecta la presencia de un horno de cal en la costa en aparente buen estado de conservación, fuera del ámbito, pero muy próximo a este que se recomienda tener en cuenta a fin de su no afección con las obras del litoral e integrarlo en los paseos peatonales</p>

			<p>En el Acuerdo del Consejo de Gobierno Insular del Cabildo en sesión ordinaria celebrada el día 16 de febrero de 2016 sobre el Expediente relativo al Procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada de la Modificación Puntual del PGO de Guía de Isora en el sector "Cueva del Polvo" no se incluyó dicho informe del 10 de febrero de la Unidad Técnica de Patrimonio.</p> <p>Con respecto al contenido de la observación:</p> <p>En el art. 5.1.10 de la NU, tanto del presente documento, como del anterior, que fue objeto de informe parte del Cabido en febrero 2016, mencionado anteriormente, se establecen las medidas cautelares a que hace referencia la observación.</p> <p>Con respecto al Horno de cal, como indica la observación, se encuentra fuera del ámbito del Sector, en suelo público dentro de la zona marítimo terrestre. Evidentemente se ha tenido en cuenta en la ordenación del Sector como elemento principal de referencia, incluyendo, tal y como indica el Plan de Modernización, Mejora e Incremento de la Competitividad de Puerto Santiago (municipios de Santiago del Teide y Guía de Isora, Tenerife), el Mirador "El Perenquén", situado frente al Horno de Cal, en el que podrá instalarse, previo los requisitos correspondientes, un kiosko bar y mesas exteriores con vistas hacia la rasa rocosa costera, el Horno de la Cal y el mar. Ello se justifica en los epígrafes 3.4.2 y 6.2.2.3 de la MJ-O. El entorno de este elemento etnográfico debe mantenerse en las mismas condiciones naturales que las actuales, es decir, sobre la rasa rocosa, sin nuevos elementos urbanizatorios que distorsionen su concepción sobre dicho soporte. Se entiende que el valor etnográfico no lo constituye sólo el elemento en sí mismo, sino también su relación original con el medio.</p>
	Paisaje, Carreteras y Movilidad	6	<ol style="list-style-type: none"> 1. <i>Los Planos de Ordenación contradicen a la Memoria de Ordenación ya que se observa un acceso directo a desde la TF-47 a la parcela, y sin embargo en la memoria de Ordenación se establecía el acceso a la parcela por el viario municipal. Dicho acceso directo desde la TF-47 no cumple la distancia mínima entre enlaces, ya que tan sólo se encuentra a 200 metros del siguiente enlace, no cumpliendo con la Orden del 16 de diciembre 1997 de Accesos.</i> 2. <i>Cabe mencionar que los accesos a la TF-47 deberán ser aprobados previamente por este servicio y cumplir con la Orden del 16 de diciembre 1997 de Accesos.</i> 3. <i>Se debería realizar un estudio de tráfico de la TF-47 donde se reflejase la influencia del aumento de plazas turísticas y de población a causa de los cambios de suelo.</i> 4. <i>Se garantizará la accesibilidad al Sector Turístico Cueva del Polvo por medio del viario municipal.</i> <p>1, 2 y 4. Como ya se informó en el trámite anterior a la misma observación, se reitera que el acceso desde la Carretera TF-47 se realiza a través del cruce de Varadero existente, y a continuación por el viario urbano de la Avenida La Gaviota y por la Calle Alpíspa. NO EXISTE CONEXIÓN DEL SECTOR CON LA CARRETERA TF-47 y no se entiende dónde se observa el acceso directo mencionado en la observación.</p> <p>3. Con respecto al PGO, la Modificación puntual no incluye cambios de suelo y prevé un total de 566 plazas alojativas, con respecto a las 720 previstas en el PGO, lo que significa no un aumento, sino una disminución de las mismas y de la población. Con ello, el tráfico que generará el sector será inferior al previsto por el PGO y, por lo tanto, mejora las previsiones del mismo. Por lo que se entiende que el presente documento urbanístico no requiere incorporar un estudio de tráfico.</p>
CONSEJO INSULAR DE AGUAS	Área de Infraestructura Hidráulica	4	<p><i>b. Conducción de agua regenerada perteneciente al Sistema Comarcal Adeje-Santiago del Teide que discurre por la TF-47, previendo una conexión a dicha red, la cual se encuentra ejecutada, extremo que debe corregirse en la documentación de Memoria de Ordenación, apartado 3.6.3.</i></p> <p>Se ha procedido a corregir esta cuestión el dicho apartado 3.6.3 de la MJ-O, manifestando que la red se encuentra ya actualmente ejecutada.</p>

		5	<p><i>Así, si bien los retranqueos actuarían a favor de las condiciones de calidad y ornato del Sector, las limitaciones en altura, y de construcción bajo rasante, podrían suponer una merma en la funcionalidad de la infraestructura ya que precisa de un puente grúa - lo que incide en la altura- y es muy sensible a las variaciones de rasante, ya que las conducciones que alberga funcionan por gravedad - lo que incide en la cota de la instalación.</i></p> <p><i>Por tanto, deben corregirse los parámetros urbanísticos de la Parcela nº 13 adscrita a la EBAR "Punta Blanca" del Sistema Comarcal de Saneamiento del Oeste de forma que se aluda a su carácter de edificación singular cuya instalación atiende obligatoriamente a sus necesidades funcionales con la mayor predisposición a adaptarse a las condiciones de calidad de su entorno, debiendo eliminarse las referencias que condicionen la volumetría, altura y cota de las instalaciones.</i></p>
			<p>Se ha procedido a modificar el texto del aptdo. *(5.1) de OTRAS CONDICIONES de la Ficha del Sector incluida en las NU.</p>

2.4.7. Cambios introducidos en el Documento de Modificación Puntual por causas diversas

Durante el periodo transcurrido entre el inicio de la información pública en julio de 2016 y la entrega del documento en enero de 2017, diversos motivos han producido una serie de cambios en el documento de la Modificación Puntual, que se relacionan y justifican a continuación:

CAMBIOS INTRODUCIDOS EN EL DOCUMENTO DE MODIFICACIÓN PUNTUAL POR CAUSAS DIVERSAS			
CAMBIO (nº)	DESCRIPCIÓN	JUSTIFICACIÓN	PARTE DEL DOCUMENTO QUE SE MODIFICA
1	Mayor profundización en las condiciones de adaptación topográfica de la parcela nº 1.	Se ha procedido, para una mayor seguridad en la interpretación del contenido del artículo correspondiente a la adaptación topográfica (4.4), a incorporar un esquema gráfico para precisar las disposiciones sobre el abancalamiento y la edificación de la parcela nº 1 y a complementar el contenido de las condiciones de dicha parcela en este artículo, precisando cuestiones sobre el abancalamiento en el apartado f y a determinar que el proyecto de ejecución de la parcela deberá justificar expresamente el cumplimiento con las determinaciones de este artículo de forma gráfica, aportando las secciones justificativas indicadas en el Plano OU-2.	Texto del epígrafe 5.13.3.a de la MJ-O, los aptdos. d y f del art. 4.4 de las NU y el Plano OU-2.
2	Adaptación de la ordenación al nuevo Camino de Punta Blanca, recientemente ejecutado y puesto en funcionamiento.	Dado que la ejecución del Camino Punta Blanca, de carácter peatonal, ha concluido en el primer trimestre del presente año de 2017, se ha procedido a recoger esta nueva situación en la ordenación del Sector, concretamente a delimitar un recinto para albergar una segunda actuación externa al Sector, en el cual se realiza la conexión del paseo del Parque urbano de la parcela nº 12 del Sector con dicho nuevo Camino y a recoger el coste de su ejecución en el presupuesto del Estudio económico. Asimismo se ha procedido a actualizar la base topográfica, añadiendo esta nueva circunstancia.	En los epígrafes 3.4.2.y 3.8.2. de la MJ-O y el 3.2 del Estudio económico de dicha MJ-O. En el epígrafe 3, 3.1.2. y 6 de la Memoria del Anteproyecto. Planimetría.

3	Aplicación del contenido de un nuevo Acuerdo del Cabildo sobre la interpretación de ciertas condiciones de los Complejos Turísticos,	El 21 de junio de 2016, un poco antes del periodo de información pública desarrollada durante el verano pasado, se adoptó el Acuerdo en la sesión ordinaria del Consejo de Gobierno del Cabildo Insular de Tenerife en la que se presentó propuesta sobre la interpretación de los requisitos exigibles a determinados establecimientos turísticos para ser considerados dentro de la categoría de Complejos Turísticos, en el que se le otorga una definición más concreta y se establecen los criterios para cumplir con el apartado a) del artículo 4.2.1.4 del PTOTT. Se ha procedido a incorporar esta nueva reglamentación en las disposiciones normativas del documento.	En los aptdos. a) y b) del art. 4.5 de las NU y en el apartado de "Otras Condiciones" del Fichero Urbanístico de las mismas NU: En el epígrafe 5.3 de la MJ-O.
---	--	--	---

2.5. TRÁMITE DE APROBACIÓN Y CONSULTAS INTERADMINISTRATIVAS DE LA PROPUESTA FINAL DEL DOCUMENTO DE MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGO Y ESTUDIO AMBIENTAL ESTRATÉGICO (enero 2017 a junio de 2018)

2.5.1. Entrega del Documento

- (20-01-2017) Entrega en el Ayuntamiento por parte del Promotor del documento "MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE GUÍA DE ISORA - TENERIFE, SECTOR "CUEVA DEL POLVO". (Documento de propuesta final) y "EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA ORDINARIA".
- (15-05-2017) Entrega en el Ayuntamiento por parte del Promotor del documento con algunas modificaciones sobre el documento entregado en enero anterior "MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE GUÍA DE ISORA - TENERIFE, SECTOR "CUEVA DEL POLVO". (Documento de propuesta final) y "EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA ORDINARIA".

2.5.2. Aprobación

- (25-05-2017) Acuerdo del Pleno del Ayuntamiento de Guía de Isora en los siguientes términos:
 - PRIMERO: Aprobación de la propuesta final del documento de modificación puntual del Plan General de Guía de Isora del Sector Cueva del Polvo tramitado a instancias de la entidad mercantil PRIMPARES S.L.
 - SEGUNDO: Remitir a la Comisión de Ordenación del Territorio de Canarias (COTMAC), en su condición de órgano ambiental, la propuesta final del documento de modificación puntual del Plan General de Guía de Isora del Sector Cueva del Polvo, junto con el Estudio Ambiental Estratégico, al objeto del análisis técnico del expediente y la formulación de la declaración ambiental estratégica.
 - TERCERO: Someter la propuesta final del documento de modificación puntual del Plan General de Guía de Isora del Sector Cueva del Polvo, junto con el Estudio Ambiental Estratégico, a los informes sectoriales preceptivos con carácter previo a su aprobación.
 - CUARTO: Ratificar el convenio urbanístico entre el Ilustre Ayuntamiento de Guía de Isora y la entidad mercantil PRIMPARES S.L., cuyo texto figura como ANEXO al presente Acuerdo.
 - QUINTO: Notificar el presente Acuerdo a los interesados.

2.5.3. Nueva entrega del Documento

- (4-07-2017) Entrega en el Ayuntamiento por parte del Promotor del mismo documento entregado el 15-05-2017 una vez subsanada, a requerimiento de la Dirección General de Ordenación del Territorio, la firma electrónica practicada en los documentos del Estudio Ambiental Estratégico.

2.5.4. Consultas solicitadas e informes emitidos

Con fecha 9 de junio de 2017 se dio traslado por parte del Ayuntamiento de Guía de Isora a la Comisión de Ordenación del Territorio de Canarias (COTMAC), en su condición de órgano ambiental, y a las Administraciones y Organismos públicos competentes del documento de Propuesta final de la Modificación puntual del Plan General de Guía de Isora del Sector Cueva del Polvo al objeto de la emisión de los informes sectoriales preceptivos con carácter previo a su aprobación.

CONSULTAS A LAS ADMINISTRACIONES Y ORGANISMOS PÚBLICOS E INFORMES EMITIDOS		
ADMINISTRACIÓN O ENTIDAD CONSULTADA	REGISTRO DE ENTRADA O ACUSE DE RECIBO	INFORME EMITIDO, FECHA Y REGISTRO DE ENTADA EN EL AYUNTAMIENTO
MINISTERIO DE HACIENDA Y FUNCIÓN PÚBLICA Dirección General de Sostenibilidad de la Costa y del Mar	12-6-2017	
CONSEJERÍA DE POLÍTICA TERRITORIAL, SOSTENIBILIDAD Y SEGURIDAD Dirección General de Ordenación del Territorio COTMAC	13-6-2017	21 de noviembre de 2017 (R.E. 21/11/2017). Concluye que de conformidad con los preceptos de la Ley 4/2017 indicados, la evaluación ambiental de esta alteración del PGO corresponde al órgano ambiental que pueda designar el ayuntamiento, si cuenta con los recursos suficientes. Ello sin perjuicio de que pueda optar por encomendar esa tarea al órgano ambiental autonómico o al órgano ambiental insular, previo convenio que deberá tramitarse de conformidad con su normativa reguladora.
CONSEJERÍA DE POLÍTICA TERRITORIAL, SOSTENIBILIDAD Y SEGURIDAD Dirección General de Ordenación del Territorio	13-6-2017	
CONSEJERÍA DE TURISMO, CULTURA Y DEPORTES Dirección General de Infraestructura Turística	13-6-2017	
CABILDO INSULAR DE TENERIFE	13-6-2017	3 de octubre de 2017 (R.E. 13/10/2017). Concluye emitiendo informe en sentido favorable en materia de movilidad y transporte y de patrimonio histórico y condicionado en materia de carreteras así como en relación con su adecuación a la ordenación turística básica establecida en el PIOT.
DIRECCIÓN GENERAL DE COSTAS Demarcación de Costas de Tenerife	13-6-2017 y 28-7-2017	
MINISTERIO DE AGRICULTURA, ALIMENTACIÓN Y MEDIO AMBIENTE Dirección General de Sostenibilidad de la Costa y el Mar	27-6-2017	4 de diciembre de 2017 (R.E. 13/12/2017). Concluye no poder informar favorablemente, para lo cual han de tenerse en cuenta lo indicado en las Consideraciones relativas a la representación del deslinde, ordenación de volúmenes que garantice su localización fuera de la servidumbre de protección, ubicación de la red de saneamiento y actualización de la normativa de Costas,
CONSEJO INSULAR DE AGUAS DE TENERIFE	4-8-2017	15 de septiembre de 2017 (R.E. 22/9/2017). Concluye que se informa en sentido favorable.

2.5.5. Competencias para la emisión de la declaración Ambiental Estratégica (DAE)

Tras la entrada en vigor de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales

Protegidos de Canarias (en adelante, LSC), dado que el presente Documento se corresponde con una modificación de la ordenación pormenorizada del PGO de un municipio de menos de 100.000 habitantes, la competencia es del órgano municipal, razonamientos jurídicos que motivaron este pronunciamiento de la COTMAC, en fecha 21 de noviembre de 2017. No obstante, de acuerdo con dicha Ley, el Ayuntamiento puede encomendar esa tarea al órgano ambiental autonómico o al órgano ambiental insular, previo convenio que debe tramitarse de conformidad con su normativa reguladora.

En su virtud, el Ayuntamiento de Guía de Isora solicitó la celebración del oportuno convenio con la Dirección General del Territorio del Gobierno de Canarias en fecha 26 de diciembre de 2017; y tras la tramitación oportuna, tiene lugar su formalización en fecha 9 de abril de 2018.

2.5.6. Ponencia Técnica (22-06-2018)

- (22-06-2018) Sesión ordinaria de la Ponencia Técnica Occidental de la Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, en la que se acordó por unanimidad elevar al Pleno de la Comisión el Dictamen siguiente:
 - PRIMERO: De conformidad con el artículo 25 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental, emitir la DECLARACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA de la modificación puntual del Plan General de Ordenación de Guía de Isora en el sector Cueva del Polvo contenida en el Anexo.
 - SEGUNDO: INFORMAR con carácter previo a su aprobación definitiva en sede municipal, la modificación puntual del Plan General de Ordenación de Guía de Isora en el sector Cueva del Polvo en sentido FAVORABLE.
 - TERCERO: Sin perjuicio de lo anterior, se han detectado los siguientes errores materiales:
 1. Se deberá incorporar en el instrumento de planeamiento, que se apruebe definitivamente, el convenio ratificado por el pleno municipal de 25 de mayo de 2017, firmado por ambas partes y con todos sus anexos.
 2. En el Plan de Etapas se detecta un error material en el plazo para la presentación de la iniciativa.
 3. No se ha constatado en el expediente administrativo municipal remitido la existencia del Informe de la Intervención del Ayuntamiento, en el que se haya hecho constar su criterio respecto a la repercusión para la Hacienda Local de las actuaciones propuestas.
 - CUARTO: De conformidad con el artículo 25.3 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental, publicar la declaración ambiental estratégica contenida en el Anexo I en el Boletín Oficial de Canarias y en la sede electrónica del órgano ambiental.
 - ANEXO: Contiene Condiciones Finales que deben incorporarse al Documento (Punto 5).

2.5.7. COTMAC (Sesión 6-07-2018)

- (24-07-2018) Publicación en el BOCA de la Resolución de la Dirección General de Ordenación del Territorio de 16 de julio de 2018, por la que se hace pública la Declaración

Ambiental Estratégica de la Modificación Puntual del Plan General de Ordenación de Guía de Isora en el Sector Cueva del Polvo. - Expte. 2016/0815.

2.5.8. Observaciones planteadas en los informes emitidos por las Administraciones públicas entre los meses de septiembre y diciembre de 2017, contestaciones a las mismas y modificaciones practicadas en el Documento

En el cuadro siguiente se relacionan las observaciones planteadas en los informes emitidos entre los meses de septiembre y diciembre de 2017 por las Administraciones públicas durante el trámite de consultas interadministrativas del documento de Propuesta final del documento de la Modificación puntual del PGO del Sector Cueva del Polvo, reproduciendo el contenido de cada una de las no favorables, las contestaciones a las mismas por parte del equipo redactor y, en su caso, las modificaciones que se han efectuado en el documento para su subsanación.

En el cuadro se ha insertado una columna denominada "Código", en la que se han relacionado cada una de las observaciones con la misma numeración que la de los informes respectivos.

RELACIÓN DE LAS OBSERVACIONES PLANTEADAS EN LOS INFORMES EMITIDOS POR LAS ADMINISTRACIONES PÚBLICAS, CONTESTACIONES A LAS MISMAS Y MODIFICACIONES PRACTICADAS EN LOS DOCUMENTOS			
Trámite de la Propuesta final del documento de Modificación puntual del PGO			
INFORME		OBSERVACIONES, CONTESTACIONES Y MODIFICACIONES REALIZADAS	
ADMINISTRACIÓN PÚBLICA	CÓDIGO		
MINISTERIO DE AGRICULTURA, ALIMENTACIÓN Y MEDIO AMBIENTE	Dirección General de Sostenibilidad de la Costa y el Mar	2.1	<p><i>El ámbito objeto de informe se encuentra afectado por el expediente de deslinde DL-95-TF (O.M. 17 de abril de 2002), entre el cabezo de Alcalá y la punta Barbero.</i></p> <p><i>En todos los Planos, se dibujan de forma sensiblemente correcta las líneas de deslinde del dominio público marítimo-terrestre y la servidumbre de protección.</i></p> <p><i>No obstante, deberá dibujarse la servidumbre de tránsito, la servidumbre de acceso al mar y la zona de influencia, definidas conforme lo regulado en el artículo 227.4 a) del Reglamento General de Costas, aprobado por Real Decreto 876/2014, de 10 de octubre (RGLC), independientemente de la justificación que de las mismas se realiza en el aptdo. 6.3.1 Costas de la Memoria Justificativa.</i></p>
			<p>Se ha incluido en los planos del documento la línea de la servidumbre de tránsito. La línea de la zona de influencia queda fuera del marco de los planos, tal y como se ha indicado en la leyenda de los mismos.</p> <p>La servidumbre de acceso al mar se ha representado en un plano en el aptdo. "Servidumbre de acceso al mar" del epígrafe 6.3.1 de la MJ-O.</p>
		4.1	<p><i>Con carácter general, en el art. 4.2. de las NU se señala que las tipologías edificatorias admisibles y su área de movimiento, se refleja en el Plano OU-2 "Condiciones de la Parcela y de la Edificación", si bien, analizado este plano no es posible identificar la ordenación de volúmenes propuesta con el fin de verificar que las futuras edificaciones se localizan fuera de la servidumbre de protección. En determinadas parcelas se señala una línea de retranqueo que en algunos casos se ajusta a la servidumbre de protección y en otros invade esta servidumbre.</i></p> <p><i>A este respecto, de acuerdo con lo regulado en el art. 25.1 de la Ley de Costas, las edificaciones con destino a residencia o habitación, en las que se incluye el uso hotelero, están expresamente prohibidas en servidumbre de protección.</i></p>

		<p>El Área de movimiento de la edificación se define en el art. 4.2.17. de las NU del PGO del Municipio como "el área dentro de la cual puede situarse la edificación como resultado de aplicar las condiciones de posición y ocupación de la misma en la parcela".</p> <p>En el plano OU-2 "Condiciones de la parcela y de la edificación" del presente documento se han dispuesto las líneas que definen el Área de movimiento de la edificación de cada parcela.</p> <p>En las parcelas afectadas por la servidumbre de protección el Área de movimiento de la edificación incluye también este espacio, porque en ellas pueden situarse edificaciones. Ahora bien, en estos espacios es de aplicación el art. 25.1 de la Ley de Costas y, por lo tanto, estas edificaciones solo podrán albergar usos o actividades permitidas por el RGLC, tal y como se determina en las NU. A estos efectos y para una mayor claridad, para la parcela nº 1 de uso turístico, el aptdo. 2 del art. 4.5 se ha recompuesto para una mayor claridad, expresando:</p> <p><i>"La parte de la parcela, que se encuentra afectada por la zona de servidumbre de protección del dominio público marítimo terrestre, sólo podrá albergar usos o actividades permitidas por el RGLC."</i></p> <p>Para las parcelas nº 2, 3.1 y 3.2 de equipamiento recreativo el aptdo. 3 del art. 4.6 expresa:</p> <p><i>"3. En todo caso, los usos o actividades que se implanten en las parcelas deberán estar incluidos entre los permitidos por el RGLC, al estar la totalidad de su superficie ubicada dentro de la zona de servidumbre de protección del dominio público marítimo terrestre."</i></p> <p>Para las parcelas nº 6, 7 y 8 de uso residencial, el aptdo. 2 del art. 4.7 se ha recompuesto para una mayor claridad, expresando:</p> <p><i>"La parte de las parcelas, que se encuentra afectada por la zona de servidumbre de protección del dominio público marítimo terrestre, sólo podrá albergar usos o actividades permitidas por el RGLC."</i></p> <p>Con ello queda garantizado que dentro de la parte del Área de movimiento de la edificación afectada por la servidumbre de protección de cada parcela solo podrán implantarse edificaciones que alberguen usos permitidos en el RGLC.</p> <p><i>Asimismo, el art 25.2 de la Ley de Costas señala que "con carácter ordinario, sólo se permitirán en esta zona las obras, instalaciones y actividades que, por su naturaleza, no puedan tener otra ubicación, como los establecimientos de cultivo marino o las salinas marítimas, o aquellos que o presten servicios necesarios o convenientes para el uso del dominio público marítimo-terrestre, así como las instalaciones deportivas descubiertas".</i></p> <p><i>Por lo expuesto, para poder informar sobre los usos propuestos se deberá aportar la distribución de volúmenes del uso hotelero de la parcela 1, debiéndose localizar tanto dichas edificaciones hoteleras como las edificaciones destinadas a Equipamiento de usos recreativo de las parcelas 2 y 3 fuera de la servidumbre de protección.</i></p>
--	--	---

			<p><u>El documento contiene las determinaciones necesarias para cumplir con esta observación, pues taxativamente se determina en las NU en varios artículos que están prohibidos los usos no permitidos por el RGLC en la servidumbre de protección:</u></p> <p>Parcela nº 1, en el aptdo. 2 del art. 4.5. Parcelas nº 2, 3.1 y 3.2, en los aptdos. 2 y 3 del art. 4.6. Parcelas de uso residenciales (entre ellas, las nº 6, 7 y 8), en el aptdo. 2 del artículo 4.7.</p> <p>Con respecto a las parcelas nº 2, 3.1 y 3.2, los usos previstos en ellas, se describen y justifican en el apartado "Usos permitidos en la servidumbre de protección" del epígrafe 6.3.1 de la MJ-O. <u>Los usos previstos no están dentro de los prohibidos por el art. 46 del RGLC ni pueden tener una ubicación fuera de la servidumbre de protección</u> al tratarse de instalaciones tipo balneario sin hospedaje y clubs marítimos, que han de relacionarse directamente con el litoral, prestando servicios convenientes para el uso del dominio público terrestre, tal y como permite el art. 47.1 del RGLC, y que complementan al propio uso de la costa y el mar, principalmente el baño.</p> <p>Por otro lado, se estima que el nivel de definición que se solicita, en cuanto a la disposición de volúmenes en la parcela nº 1 de uso Complejo turístico, se entiende no necesaria con la justificación desarrollada anteriormente. Se entiende asimismo, que elaborar la distribución de volúmenes está fuera del alcance de un documento como el presente, que se trata de una Modificación de Plan General, en la que, aunque se ordenan pormenorizadamente las parcelas más allá de lo legalmente estipulado como se comprueba en el plano OP-2, dada la complejidad intrínseca de lo que supone la particular naturaleza de un complejo turístico, ésta sólo puede ser abordada en el correspondiente Proyecto de Edificación.</p>
		4.4	<p><i>En relación con las Red de Saneamiento y Aguas Residuales, si bien en el aptdo. 6.3.1 de la Memoria Justificativa se señala que se cumple el art. 44 de la Ley de Costas, ubicándose todas estas instalaciones fuera de los primeros 20 metros de la servidumbre de protección, se observa una red existente y varios pozos que parecen localizarse en los primeros 20 metros de la servidumbre de protección. Aspecto que deberá aclararse.</i></p> <p>En efecto, la ordenación del Sector ha mantenido parte del conducto del colector comarcal denominado "Colector Varadero-Tamaimo", tal y como se detalla en el plano OU-3.3.6 "Urbanización. Red de saneamiento de aguas residuales". Se solicita su mantenimiento en esta situación, al ser una infraestructura supramunicipal y no formar parte propiamente de las infraestructuras del Sector. Se justifica en el aptdo. "Instalaciones de aguas residuales" del epígrafe 6.3.1 de la MJ-O.</p>
		4.6	<p><i>Respecto a los cerramientos de parcela, deberá señalarse lo regulado en el art. 47.4 del Reglamento General de Costas, relativo a los vallados perimetrales de cierre de parcelas colindantes con el dominio público marítimo-terrestre .</i></p> <p>El cumplimiento del art. 47.4 del RGLC queda garantizado en el aptdo. 4 del art. 4.4 de las NU, que determina: <i>"En relación a las condiciones del cerramiento de las parcelas, la normativa vigente de aplicación, a tales efectos, se concreta en el artículo 4.4.12 de la Ordenanza municipal de edificación y urbanización, en el artículo 47.4 del RGLC y en el apartado 1-R del artículo 4.4.4 del Capítulo 4 de las Disposiciones Normativas del PTOTT."</i> Se justifica en el aptdo. "Cerramientos" del epígrafe 6.3.1 de la MJ-O.</p>
		5.	<p><i>Respecto a la zona de influencia de 500 metros, el apartado 6.3.1 de la Memoria Justificativa del Plan señala en relación al art.30. de la Ley de Costas que el sector tiene una densidad edificatoria igual a la media del suelo urbanizable programado del término municipal, prohibiéndose para la parcela 1 expresamente, en el art. 4.5.7 de las NU, la formación de pantallas arquitectónicas y acumulación de volúmenes, si bien esta limitación de volúmenes deberá aplicarse a todo el sector afectado por la zona de influencia.</i></p>

			<p>La única parcela susceptible de que pudieran formarse pantallas y acumulación de volúmenes es la nº 1, debido a su gran dimensión superficial longitudinal, paralela a la costa. Por ello, se procedió a su prohibición en el art. 4.5.7 de las NU.</p> <p>En el resto de las parcelas la formación de pantallas y acumulación de volúmenes no es posible e inviable, debido a las características dimensionales de las parcelas y además a que la altura máxima permitida de la edificación es de 1 planta en las nº 2, 3.1 y 3.2 y de 2 plantas en las de uso residencial unifamiliar.</p>
		6	<p><i>Sobre la servidumbre de acceso al mar, como ya se señaló anteriormente, si bien deberá grafarse y acotarse en los planos de ordenación, el apartado 6.3.1 de la Memoria Justificativa del Plan establece que las Vías 1 y 4 permiten el acceso peatonal a la costa y la Vía 5 el peatonal y rodado restringido.</i></p> <p><i>A este respecto señalar, que deberán acotarse las distancias mínimas entre accesos rodados y peatonales, que deberán estar debidamente señalizados y abiertos al uso público de acuerdo con lo regulado en el art. 28 de la Ley de Costas.</i></p> <p>Se ha incluido un plano en el aptdo. "Servidumbre de acceso al mar" del epígrafe 6.3.1 de la MJ-O, en el que se detalla el acotado de los accesos previstos.</p> <p>En el aptdo. 4 del art. 3.6 de las NU se ha añadido se hace expresa mención al cumplimiento del artículo 28 de la Ley de Costas en cuanto a las condiciones de los accesos al mar.</p>
		7	<p><i>Respecto a la regulación normativa, en el apartado 6.3.1 de la Memoria Justificativa se recogen las disposiciones aplicables al borde litoral del municipio, según establece la Ley 22/88, de Costas y el Reglamento que la desarrolla, si bien habrá que hacer referencia al Reglamento General de Costas, aprobado por Real Decreto 876/2014, de 10 de octubre, que deroga el Real Decreto 1471/1989, de 1 de diciembre.</i></p> <p>En el aptdo. 6.3.1 de la MJ-O se ha procedido a actualizar la referencia al nuevo Reglamento, modificándose el texto de la siguiente forma:</p> <p><i>"En este apartado se justifica el cumplimiento del contenido de esta ordenación con relación a las determinaciones de la Ley 22/88, de 28 de julio, de Costas (RGLC) y al Reglamento General de Costas, que la desarrolla, aprobado por Real Decreto 876/2014, de 10 de octubre, que deroga el Real Decreto 1471/1989, de 1 de diciembre."</i></p>
GOBIERNO DE CANARIAS	Dirección General de Ordenación del Territorio COTMAC	TERCERO 1	<p><i>Se deberá incorporar en el instrumento de planeamiento que se apruebe definitivamente el Convenio ratificado por el pleno municipal de 25 de mayo de 2017, firmado por ambas partes y con todos sus anexos.</i></p> <p>Se ha incorporado el Convenio en el Documento. (Ver Índice General)</p>
		TERCERO 2	<p><i>En el apartado 2 ("Plazos de gestión y ejecución del planeamiento") del epígrafe denominado "Plan de Etapas" de la Memoria Justificativa, se ha detectado un error material en cuanto a fijar el "plazo para la presentación de la iniciativa" desde la propia presentación de la iniciativa. Según el artículo 16.2.a) del Reglamento de Gestión y Ejecución del Sistema de Planeamiento de Canarias, aprobado por Decreto 183/2004, de 21 de diciembre (RGESPC), el plazo para presentar a trámite la iniciativa se computa a partir de la entrada en vigor del planeamiento que delimita el ámbito.</i></p> <p>Se ha procedido a corregir el error en el aptdo. a) del epígrafe 2 del Plan de Etapas: "1 año contado desde la aprobación definitiva de esta Modificación Puntual del PGO".</p>
		TERCERO 3	<p><i>En el informe emitido por los servicios técnicos municipales en fecha 19 de mayo de 2017 y que consta en el expediente administrativo municipal, se afirma que "Se ha incluido en el expediente el Informe de la Intervención del Ayuntamiento, en el que se hace constar su criterio respecto a la repercusión para la Hacienda Local de las actuaciones propuestas" (folio 626). Sin embargo, no se ha constatado en el expediente administrativo municipal remitido la existencia de este informe.</i></p>

			<p>Se ha constatado que se trata de una errata y que dicho Informe de la Intervención del Ayuntamiento se incorporará en el expediente administrativo municipal correspondiente antes de su aprobación definitiva.</p>
		<p>Anexo Condiciones finales que deben trasladarse al documento</p>	<p><i>Traslado de la siguiente medida ambiental del Estudio Ambiental Estratégico a las NU del documento:</i> 10.1.C. Ordenación de los volúmenes de las edificaciones en relación con las características del terreno y el paisaje, con establecimiento de criterios para su disposición y orientación en lo que respecta a su percepción visual desde las vías perimetrales, los accesos y los puntos de vista más frecuentes, así como la mejor disposición de vistas de unos edificios sobre otros y del conjunto hacia los panoramas exteriores.</p>
			<p>Se ha procedido a trasladar la medida ambiental 10.1.C al Capítulo 3 del Título Quinto de las NU, reordenándolos para conseguir una estructura de los artículos más correcta. Habiéndose detectado un error en algunas de las determinaciones de las medidas, relacionadas con la implantación de la edificación y la ordenación de los espacios libres privados de la parcela nº1, esta parte no se ha trasladado a las NU, al corresponderse con determinaciones de otro documento que se mantuvieron por error en el texto.</p>
			<p><i>Traslado de la siguiente medida ambiental del Estudio Ambiental Estratégico a las Normas Urbanísticas del documento:</i> 10.1.D. Establecimiento de criterios selectivos o alternativos para el empleo de los materiales y elementos de urbanización, edificación, ajardinamiento y mobiliario urbano, así como de las coloraciones permitidas o recomendadas para los mismos, todo ello tanto en razón a consideraciones perceptivas como a sus posibles efectos sobre la fauna, la flora y el consumo de agua y otros recursos naturales.</p>
			<p>Se ha procedido a trasladar íntegramente la medida ambiental 10.1.D al Capítulo 3 del Título Quinto de las NU, reordenando los artículos para conseguir una estructura más correcta.</p>
			<p><i>Traslado de las siguientes medidas ambiental del Estudio Ambiental Estratégico a las Normas Urbanísticas del documento:</i> 10.3.D) Medidas para la flora (Fase de construcción). No se han contemplado en el Documento Urbanístico las medidas sugeridas por el Cabildo Insular sobre los ajardinamientos (pag. 169 del EAEs). 10.3.F) Medidas en relación al drenaje superficial (Fase de construcción). No se han incorporado las medidas propuestas en este apartado (pags. 170-171 del EAEs). 10.4.A) Medidas para la gestión de las aguas superficiales (Fase de funcionamiento). No se han incorporado estas medidas en el Documento Urbanístico, salvo aquella que hace referencia a la redacción de un Anexo para modelizar el funcionamiento hidráulico de la red (pag. 175 del EAEs). 10.4.B) Medidas en relación a la gestión de residuos sólidos (Fase de funcionamiento). No se han incorporado ninguna de las medidas propuestas al Documento Urbanístico (pags. 176-177 del EAEs). 10.4.C) Medidas para garantizar el ahorro del consumo energético (Fase de funcionamiento). No se han incorporado ninguna de las medidas propuestas al Documento Urbanístico (pags. 177-178 del EAEs). 10.4.D) Medidas en relación a la reducción del consumo de recursos hídricos (Fase de funcionamiento). No se han incorporado ninguna de las medidas propuestas al Documento Urbanístico (pag. 178 del EAEs). 10.4.E) Medidas para el control de la contaminación acústica (Fase de funcionamiento). No se ha incorporado la medida relacionada con la EDAR y la Estación de Bombeo (pag. 178 del EAEs). 10.4.F) Medidas para el control de la calidad del aire (Fase de funcionamiento). No se ha incorporado al documento urbanístico la medida propuesta (pag. 178 del EAEs).</p>

			<p>Se ha procedido a trasladar íntegramente las siguientes medidas ambientales al Capítulo 2 del Título Quinto de las NU, de la siguiente manera:</p> <p><i>10.3.D) Medidas para la flora en el art. 5.1.5.</i></p> <p><i>10.3.F) Medidas en relación al drenaje superficial en el art. 5.1.7.</i></p> <p><i>10.4.A) Medidas para la gestión de las aguas residuales en el art. 5.2.1.</i></p> <p><i>10.4.B) Medidas en relación a la gestión de residuos sólidos en el art. 5.2.2.</i></p> <p><i>10.4.C) Medidas para garantizar el ahorro del consumo energético en el art. 5.2.3.</i></p> <p><i>10.4.D) Medidas en relación a la reducción del consumo de recursos hídricos en el art. 5.2.4.</i></p> <p><i>10.4.E) Medidas para el control de la contaminación acústica en el art. 5.2.6.</i></p> <p><i>10.4.F) Medidas para el control de la calidad del aire en el art. 5.2.7.</i></p>
CABILDO INSULAR	Carreteras	Conclusión 1ª	<p><i>Incorporar en la Memoria justificativa el motivo por el cual el documento de ordenación no requiere Estudio de Tráfico.</i></p> <p>En el aptdo. 6.3.3 Carreteras de la MJ-O se ha dispuesto la siguiente frase: "El presente DU no requiere la elaboración de un Estudio de Tráfico al disponer su acceso desde vía urbana, y habiéndose prohibido su acceso desde la Carretera TF-47 en las NU, no afectando, por lo tanto, a la misma."</p>
		Conclusión 2ª	<p><i>Recoger en la Ficha de ordenación del sector, y como parte de las instrucciones, las condiciones de accesibilidad al sector.</i></p> <p>En la Ficha Urbanística del Sector incluida en las NU de la Modificación del PGO se ha incluido la siguiente frase en el apartado A de Instrucciones: "El acceso al Sector no se podrá realizar desde la Carretera TF-47, sino desde las calles Alpispa y La Pardela, a través de la Avenida de la Gaviota."</p>
	Determinaciones del PIOT	Conclusión 3ª	<p><i>Disponer, en el contacto de la urbanización con el suelo rústico, de un paseo peatonal o franja de 10 metros de ancho destinada a espacio libre público en cumplimiento del artículo 3745.7D del PIOT.</i></p>
			<p>No resulta de aplicación la determinación antedicha del art. 3.7.4.5 7D del PIOT, toda vez que resultó derogado en el Acuerdo Plenario de 2 de marzo de 2018, por lo tanto, posterior al informe, sobre contenido vigente del PIOT, tras la derogación producida por la entrada en vigor de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias, debido a que todos sus párrafos son instrucciones directivas al planeamiento municipal, sin que las DOT habiliten para establecerlas desde el PIOT. (BOCA, nº 102 de 2018)</p>

2.5.9. Cambios introducidos en el Documento de Modificación Puntual por causas diversas

Durante el periodo transcurrido entre la entrega del documento en el Ayuntamiento el 15-05-2017 y la entrega del documento en julio de 2018, diversos motivos han producido una serie de cambios en el documento de la Modificación Puntual, que se relacionan y justifican a continuación:

CAMBIOS INTRODUCIDOS EN EL DOCUMENTO DE MODIFICACIÓN PUNTUAL POR CAUSAS DIVERSAS			
CAMBIO (nº)	DESCRIPCIÓN	JUSTIFICACIÓN	PARTE DEL DOCUMENTO QUE SE MODIFICA
1	Adaptación del documento a la nueva Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias (LSC).	Con motivo de la entrada en vigor de la nueva LSC, se ha procedido a adaptar el documento en lo concerniente a las referencias a las disposiciones que han quedado derogadas, relacionadas en la Disposición Derogatoria Única de la Ley..	En las MJ y NU del Documento Urbanístico y en la Memoria del Anteproyecto.
2	Adaptación del documento al Acuerdo interpretativo adoptado por el Pleno del Cabildo Insular de 27 de abril de 2018, sobre contenido vigente del PIOT.	Con motivo del Acuerdo interpretativo adoptado por el Pleno del Cabildo Insular de 27 de abril de 2018, sobre contenido vigente del PIOT tras la derogación producida por la entrada en vigor de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias, se ha procedido a eliminar los epígrafes 5.6.2 y 5.6.3 (antiguos) de la MJ-O, que justificaban el cumplimiento del apartado 2-AD del artículo 3.7.4.3 sobre la superficie de suelo edificable máxima destinada a suelo residencial y la superficie máxima de suelo de las parcelas residenciales, por haber quedado éste derogado en dicho Acuerdo.	Epígrafes 5.6.2 y 5.6.3 (antiguos) de la MJ-O.
3	Algunos cambios en la urbanización del Sector.	En el documento de Proyecto de Urbanización entregado el 2-8-2017 en el Ayuntamiento se efectuaron algunos cambios en la urbanización del Sector, con respecto al documento de Modificación Puntual y que se han incorporado ahora al presente documento y que se describen a continuación: 1.-Reordenación del mirador del Horno en el Parque urbano: Para crear un acceso más "limpio" al mirador del Horno de la Cal, situado en el lado norte del Parque urbano, se ha trasladado la rampa de lugar para disminuir su recorrido, se ha elevado ligeramente la rasante de la plaza y se ha reubicado el kiosko. 2. Accesos rodados a la parcela nº 1 a través de la acera: Para una mayor precisión, se han incorporado los accesos a la parcela nº 1 de Complejo Turístico al cruzar la acera, en donde se efectuará un cambio de pavimento. Ello ha implicado mover la ubicación de la ET hacia el parterre norte de la Vía 4. 3. Reordenación de los aparcamientos para minusválidos en la playa de aparcamientos e inclusión de dos plazas en la Vía 4, para una mejor funcionalidad. 4. Ligeras modificaciones del trazado de la calzada de tráfico restringido de la Vía 5 en sus límites con los itinerarios peatonales. 5. Ajustes de las rasantes en el encuentro de la Vía 4 y el Paseo del Parque urbano, para una mejor evacuación de las aguas pluviales	Todos los planos de ordenación.

4	Concreción del modelo definitivo de la especialización de la actividad turística complementaria del Complejo turístico.	Para mayor concreción y adaptación al proyecto previsto de Complejo turístico en la parcela nº 1 se ha procedido a ajustar en este sentido el modelo definitivo de la especialización de la actividad turística complementaria de salud, dirigida al bienestar (wellness).	Aptdo. 1d) del art. 45 de las NU y Anejo 1 de la MJ-O.
5	Error material en el Plan de Etapas.	Se ha detectado un error material en los plazos para iniciar y terminar las obras de edificación, al no estar de acuerdo con el artículo 16.2.a) del Reglamento de Gestión y Ejecución del Sistema de Planeamiento de Canarias, aprobado por Decreto 183/2004, de 21 de diciembre (RGESPC). Se ha procedido a establecer: "1 año y 2 años, respectivamente, desde la fecha de concesión de la licencia".	Apartado f) del epígrafe 2 del Plan de Etapas
6	Dos errores materiales de cifras en el "Cuadro de características y Parámetros de las Parcelas" y en el "Cuadro del Cálculo del Aprovechamiento Urbanístico".	<p>En el "Cuadro de Características y Parámetros de las Parcelas" del epígrafe 5.1 y en el "Cuadro del Cálculo del Aprovechamiento Urbanístico" del epígrafe 5.8, ambos de la MJ-O, se han detectado dos errores materiales:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Error en el coeficiente de ponderación de tipología utilizado para las parcelas nº 7 y 8, a las que se les había asignado el de 2,00 y 3,20, respectivamente. Al tener estas parcelas un coeficiente de edificabilidad de 0,300 m²c/m²s, por aplicación de los criterios establecidos en el epígrafe 5,8 de dicha Memoria, a ambas le corresponden un coeficiente de 2,40. 2. La suma del aprovechamiento urbanístico del "Total Equipamiento" era errónea, siendo la suma correcta de 2.447 uda. <p>La inclusión de estas cifras ha afectado consecuentemente en ambos cuadros a las cifras de aprovechamiento urbanístico y medio de las parcelas (casillas siguientes de las mismas filas) y a las de los aprovechamientos urbanísticos del "Total Residencial", del "Total Usos Lucrativos" y del "Total Sector (Suelo de dominio privado)", pasando estos últimos de 64.100 uda a 64.267 uda, que sigue siendo inferior al máximo permitido en la ficha del Sector de 66.000 uda, como así se justifica en dicho epígrafe 5.8 a continuación del Cuadro.</p>	"Cuadro de Características y Parámetros de las Parcelas" del epígrafe 5.1 y en el "Cuadro del Cálculo del Aprovechamiento Urbanístico" y justificación siguiente, en el epígrafe 5.8, ambos de la MJ-O.

2.6. TRÁMITE DE APROBACIÓN DEFINITIVA (julio 2018 a diciembre de 2018)

2.6.1. Entrega del Documento

- (12-7-2018) Entrega en el Ayuntamiento por parte del Promotor del documento "MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE GUÍA DE ISORA - TENERIFE, SECTOR "CUEVA DEL POLVO". (Documento de aprobación de la propuesta final) y "EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA ORDINARIA". habiéndose introducido en el Documento urbanístico las modificaciones oportunas derivadas de los informes sectoriales y de la Resolución de la Dirección General de Ordenación del Territorio del 16 de julio de 2018 (COTMAC sesión 6-7-2019).

2.6.2. Informes emitidos

Con fecha 31 de julio de 2018 el Ayuntamiento de Guía de Isora da traslado del documento entregado el 12 de julio de 2018, debidamente diligenciado, a la Dirección General de Sostenibilidad de la Costa y el Mar a través del Servicio Provincial de Costas de Tenerife, cuyo informe lo emite el 20 de diciembre de 2018.

2.6.3. Observaciones planteadas en el informe emitido por la Dirección General de Sostenibilidad de la Costa y el Mar

En el cuadro siguiente se relacionan las observaciones planteadas en el informe emitido el 20 de diciembre de 2018 por la Dirección General de Sostenibilidad de la Costa y el Mar, reproduciendo su contenido, las contestaciones a las mismas por parte del equipo redactor y, en su caso, las modificaciones que se han efectuado en el documento para su subsanación.

En el cuadro se ha insertado una columna denominada "Código", en la que se han relacionado cada una de las observaciones con la misma numeración que la de los informes respectivos.

RELACIÓN DE LAS OBSERVACIONES PLANTEADAS EN EL INFORME EMITIDO EL 20-12-2018 POR LA DIRECCIÓN GENERAL DE SOSTENIBILIDAD DE LA COSTA Y EL MAR, CONTESTACIONES A LAS MISMAS Y MODIFICACIONES PRACTICADAS EN LOS DOCUMENTOS

Trámite de la Propuesta final del documento de Modificación puntual del PGO

INFORME		OBSERVACIONES, CONTESTACIONES Y MODIFICACIONES REALIZADAS	
ADMINISTRACIÓN PÚBLICA	CÓDIGO		
MINISTERIO DE AGRICULTURA, ALIMENTACIÓN Y MEDIO AMBIENTE	Dirección General de Sostenibilidad de la Costa y el Mar	2.1	<p><i>En todos los Planos, se dibujan de forma sensiblemente correcta las líneas de deslinde del dominio público marítimo-terrestre y las servidumbres de tránsito y de protección. En el apartado 6.3.1 de la Memoria Justificativa de Ordenación se adjunta una imagen en la que se representa la servidumbre de acceso al mar y la zona de influencia, si bien deberá aportarse en un plano a escala y grafismo adecuado, identificando en la leyenda las líneas de acceso al mar peatonales y rodadas.</i></p> <p>Se ha incluido un nuevo plano entre los de ordenación, y a la misma escala que estos, el OU-5 "Servidumbre de acceso al mar", en el que se representa la servidumbre de acceso al mar y la línea de zona de influencia, identificando en la leyenda los accesos al mar peatonales y rodadas.</p>
		4.1	<p><i>Si bien en los artículos 4.5 (uso Turístico), 4.6 (uso Recreativo) y 4.7 (uso 4.1 Residencial) de las Normas Urbanísticas se recogen, con carácter general, las limitaciones de las edificaciones en servidumbre de protección, en el artículo 4.2. de las mencionadas Normas Urbanísticas se señala que las tipologías edificatorias admisibles y su área de movimiento, se refleja en el Plano OU-2 "Condiciones de la Parcela y de la Edificación".</i></p> <p><i>En este Plano, se señala una línea de retranqueo que en algunos casos se ajusta a la servidumbre de protección y en otros invade esta servidumbre (parcelas 1, 2 y 3).</i></p> <p><i>Asimismo, se señala un área de movimiento de la edificación con límite discontinuo que invade la servidumbre de protección en la parcela 2.</i></p> <p><i>Visto lo anterior, se reiteran las consideraciones del informe de diciembre de 2017:</i></p> <p><i>"... de acuerdo con lo regulado en el artículo 25.1 de la Ley de Costas, las edificaciones con destino a residencia o habitación, en las que se incluye el uso hotelero, están expresamente prohibidas en servidumbre de protección.</i></p> <p><i>Asimismo, el artículo 25.2 de la Ley de Costas señala que "con carácter ordinario, sólo se permitirán en esta zona las obras, instalaciones y actividades que, por su naturaleza, no puedan tener otra ubicación, como los establecimientos de cultivo marino o las salinas marítimas, o aquellos que o presten servicios necesarios o convenientes para el uso del dominio público marítimo-terrestre, así como las instalaciones deportivas descubiertas".</i></p> <p><i>Por ello, con carácter general, cualquier edificación deberá localizarse fuera de la servidumbre de protección, sin perjuicio de la justificación en debida forma de que las obras e instalaciones pretendidas, de las no expresamente prohibidas, no puedan tener otra ubicación que la contemplada en la zona de servidumbre de protección, o acreditar que a través de esa actuación se prestan los servicios "necesarios o convenientes para el uso del dominio público marítimo-terrestre".</i></p> <p><i>En todo caso, los usos permitidos en la zona de servidumbre de protección estarán sujetos a autorización de la Comunidad Autónoma, sin perjuicio de los informes preceptivos regulados en la normativa sectorial de Costas.</i></p> <p><i>Por lo expuesto, en la documentación aportada no se garantiza que la servidumbre de protección no pueda ser ocupada por la edificación. Aspecto que deberá acreditarse expresamente.</i></p> <p>En el presente documento de Memoria de la Tramitación y de la Información Pública de adjunta el Anejo 3 "Justificación del cumplimiento del artículo 25.2 de la Ley de Costas".</p>

		4.4	<p><i>En relación a la Red de Saneamiento y Aguas Residuales, en el apartado 6.3.1 de la Memoria Justificativa se señala que se cumple el artículo 44 de la Ley de Costas, observándose que los colectores adaptados representados en el plano OU-3.3.6 parecen localizarse fuera de los primeros 20 metros de la servidumbre de protección ocupando dicha servidumbre de forma puntual o accidental. Para los colectores existentes, localizados en los primeros 20 metros de la servidumbre de protección, dado el grafismo de los planos no es posible verificar que están integrados en viales urbanos o en un paseo marítimo. Este aspecto deberá aclararse.</i></p>
			<p>Para aclarar este aspecto se ha procedido a aportar un nuevo plano en el epígrafe "Aguas residuales" del apartado 6.3.1 de la Memoria de Ordenación, en el que sobre los colectores del plano OU-3.3.6 se ha representado la línea de 20 m e identificado la parcela de parque urbano con su paseo marítimo.</p>
		5	<p><i>Respecto a la zona de influencia de 500 metros, el apartado 6.3.1 de la Memoria Justificativa de Ordenación del Plan señala en relación al art.30. de la Ley de Costas que el sector tiene una densidad edificatoria igual a la media del suelo urbanizable programado del término municipal, prohibiéndose para la parcela 1 expresamente, en el art. 4.5.7 de las Normas Urbanísticas, la formación de pantallas arquitectónicas y acumulación de volúmenes, si bien, como ya se indicó en el anterior informe, esta limitación de volúmenes deberá aplicarse a todo el sector afectado por la zona de influencia.</i></p> <p>Con respecto a la última parte de esta observación se indica que en el epígrafe "Zona de influencia" del apartado 6.3.1 de la Memoria de Ordenación se justifica cómo es imposible de que se genere en el resto de las parcelas la formación de pantallas, debido a las características dimensionales y tipológicas de las mismas:</p> <p><i>"Sobre el segundo apartado, las Normas Urbanísticas en el apartado 7 del artículo 4.5 prohíben la formación de pantallas arquitectónicas y la acumulación de volúmenes en la parcela nº 1. En el resto de las parcelas la formación de pantallas y acumulación de volúmenes no es posible e inviable, debido a sus características dimensionales y, además, a que la altura máxima permitida de la edificación es de 1 planta en las nº 2, 3.1 y 3.2 y de 2 plantas en las de uso residencial unifamiliar."</i></p> <p>No es necesario, por lo tanto, crear una disposición prohibitiva a tal efecto para dichas parcelas. Esta disposición de la Ley queda ya cumplida por la propia ordenación del Sector, al realizar un fraccionamiento parcelario adecuado a tal fin.</p>

2.7. TRÁMITE DE APROBACIÓN DEFINITIVA (diciembre 2018 a marzo de 2019)

2.7.1. Entrega del Documento

- (27-12-2018) Entrega en el Ayuntamiento por parte del Equipo redactor del documento "MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE GUÍA DE ISORA - TENERIFE, SECTOR "CUEVA DEL POLVO". (Documento de aprobación de la propuesta final) y "EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA ORDINARIA". habiéndose introducido en el documento urbanístico las modificaciones oportunas para solventar los reparos derivados del informe emitido por la Dirección General de Sostenibilidad de la Costa y el Mar de fecha 20-12-2018.

2.7.2. Informes emitidos

El Ayuntamiento de Guía de Isora da traslado del documento entregado el 27 de diciembre de 2018, debidamente diligenciado, a la Dirección General de Sostenibilidad de la Costa y el Mar a través del Servicio Provincial de Costas de Tenerife, cuyo informe lo emite el 26 de febrero de 2019.

2.7.3. Observaciones planteadas en el informe emitido por la Dirección General de Sostenibilidad de la Costa y el Mar

En el cuadro siguiente se relacionan las observaciones planteadas en el informe emitido el 26 de febrero de 2019 por la Dirección General de Sostenibilidad de la Costa y el Mar, reproduciendo su contenido, las contestaciones a las mismas por parte del equipo redactor y, en su caso, las modificaciones que se han efectuado en el documento para su subsanación.

En el cuadro se ha insertado una columna denominada "Código", en la que se han relacionado cada una de las observaciones con la misma numeración que la de los informes respectivos.

RELACIÓN DE LAS OBSERVACIONES PLANTEADAS EN EL INFORME EMITIDO EL 26-02-2019 POR LA DIRECCIÓN GENERAL DE SOSTENIBILIDAD DE LA COSTA Y EL MAR, CONTESTACIONES A LAS MISMAS Y MODIFICACIONES PRACTICADAS EN LOS DOCUMENTOS

Trámite de la Propuesta final del documento de Modificación puntual del PGO

INFORME		OBSERVACIONES, CONTESTACIONES Y MODIFICACIONES REALIZADAS
ADMINISTRACIÓN PÚBLICA	CÓDIGO	

MINISTERIO DE AGRICULTURA, ALIMENTACIÓN Y MEDIO AMBIENTE	Dirección General de Sostenibilidad de la Costa y el Mar	1	<p><i>En el Plano OU-5 se representan y se acotan la servidumbre de acceso peatonal al mar y se representa la zona de influencia, pero no la servidumbre de acceso rodado al mar, aspecto que deberá subsanarse.</i></p>
			<p>Se ha procedido a incluir en el plano OU-5 unas flechas en color azul que representan los puntos de acceso rodado al mar y los viarios rodados, representados con trama gris.</p>
		4.2	<p><i>En relación a las edificaciones propuestas en las parcelas 2, 3.1 y 3.2 de equipamiento privado de uso recreativo, localizadas en servidumbre de protección, resultan incompatibles con lo regulado en el art. 25 de la Ley de Costas, reiterando lo ya indicado en los informes anteriores, de tal manera que, con carácter general, cualquier edificación deberá localizarse fuera de la servidumbre de protección, estando tan sólo permitidas en esta zona las instalaciones deportivas descubiertas o aquellas instalaciones convenientes para el dominio público marítimo-terrestre. Este aspecto deberá subsanarse.</i></p>
			<p>Para cumplir con el art. 25 de la LC, se ha procedido a determinar tanto en las NU como en la MJ-O que las edificabilidades atribuidas a las parcelas nº 2, 3.1 y 3.2 de uso Equipamiento recreativo privado, destinadas a Clubs marítimos, ubicadas en la zona de servidumbre de protección, sólo podrán acoger instalaciones permitidas por el artículo 25 de la LC, estando prohibida la edificación.</p> <p>Ello se puede constatar en las NU, en su aptdo 4 del art. 4.6 y Tabla de la Ficha Urbanística del apartado A2 del Anexo, así como en los epígrafes correspondiente de la MJ-O.</p> <p>Asimismo, se ha procedido a disminuir la edificabilidad de la parcela nº 2 a 312 m²c, de tal manera que pasa a tener un coeficiente de edificabilidad 0,05 m²c/m²s, al igual que el que ya tenían las parcelas nº 3.1 y 3.2, que es el que le otorga el Plan General a los Parques.</p> <p>Ello se puede constatar en las NU, en la Tabla de la Ficha Urbanística del apartado A2 del Anexo, así como en la tabla del apartado 5.1 de la MJ-O.</p> <p>Ello queda justificado en el apartado "Usos permitidos en la servidumbre de protección" del epígrafe 6.3.1 de la MJ-O.</p>
		4.5	<p><i>En relación a la Red de Saneamiento y Aguas Residuales, en el apartado 6.3.1 de la Memoria Justificativa se señala que se cumple el artículo 44 de la Ley de Costas, observándose que los colectores adaptados representados en el plano OU-3.3.6 parecen localizarse fuera de los primeros 20 metros de la servidumbre de protección, pero continúan ocupando dicha servidumbre de forma puntual o accidental. Para los colectores existentes, localizados en los primeros 20 metros de la servidumbre de protección, dado el grafismo de los planos no es posible verificar que están integrados en viales urbanos o en un paseo marítimo.</i></p>
			<p>En el plano del epígrafe "Aguas residuales" del apartado 6.3.1 de la Memoria de Ordenación, se han señalado con una trama los viales pavimentados del Parque urbano del litoral, pudiéndose en él verificar que los colectores paralelos al mar discurren, o bien fuera de la franja de los primeros 20 m a partir de la línea de ribera del mar, o bien dentro de ella, pero por viales pavimentados o por el Paseo marítimo. Se cumple así con las determinaciones del apartado 2 del art. 96 del RGLC, que desarrolla el aptdo. 6 del art. 44 de la LC.</p> <p>Ello queda justificado en el apartado "Instalaciones de aguas residuales" del epígrafe 6.3.1 de la MJ-O.</p>

2.8. TRÁMITE DE APROBACIÓN DEFINITIVA (marzo a abril de 2019)

2.8.1. Entrega del Documento

- (4-3-2019) Entrega en el Ayuntamiento por parte del Equipo redactor del documento "MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE GUÍA DE ISORA - TENERIFE, SECTOR "CUEVA DEL POLVO". (Documento de aprobación de la propuesta final) y "EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA ORDINARIA", habiéndose introducido en el documento urbanístico las modificaciones oportunas para solventar los reparos derivados del informe emitido por la Dirección General de Sostenibilidad de la Costa y el Mar de fecha 26-2-2019.

2.8.2. Revisión de las contestaciones y modificaciones practicadas en documentos anteriores con relación a las observaciones planteadas por la Dirección General de Ordenación del Territorio (Resolución del 16-7-2018) y por la Dirección General de Sostenibilidad de la Costa y el Mar (Informe del 26-2-2019)

En el cuadro siguiente se relacionan parte de las observaciones planteadas en la Resolución del 16 de julio de 2018 de la Dirección General de Ordenación del Territorio y en el informe emitido el 26 de febrero de 2019 por la Dirección General de Sostenibilidad de la Costa y el Mar, cuyas contestaciones y modificaciones practicadas en documentos anteriores han sido objeto de una mayor precisión para garantizar el cumplimiento de las mismas.

En el cuadro de han reproducido sus contenidos, las contestaciones a las mismas por parte del equipo redactor y, en su caso, las modificaciones que se han efectuado en el documento para su subsanación. En el mismo se ha insertado una columna denominada "Código", en la que se han relacionado cada una de las observaciones con la misma numeración que la de los informes respectivos.

REVISIÓN DE LAS CONTESTACIONES Y MODIFICACIONES PRACTICADAS CON RELACIÓN A LAS OBSERVACIONES PLANTEADAS EN LA RESOLUCIÓN DEL 16-7-2019 DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y DEL INFORME EMITIDO EL 26-02-2019 POR LA DIRECCIÓN GENERAL DE SOSTENIBILIDAD DE LA COSTA Y EL MAR		
Trámite de la Propuesta final del documento de Modificación puntual del PGO		
INFORME		OBSERVACIONES, CONTESTACIONES Y MODIFICACIONES REALIZADAS
ADMINISTRACIÓN PÚBLICA	CÓDIGO	

<p>MINISTERIO DE AGRICULTURA, ALIMENTACIÓN Y MEDIO AMBIENTE</p>	<p>Dirección General de Sostenibilidad de la Costa y el Mar</p>	<p>4.5</p>	<p><i>En relación a la Red de Saneamiento y Aguas Residuales, en el apartado 6.3.1 de la Memoria Justificativa se señala que se cumple el artículo 44 de la Ley de Costas, observándose que los colectores adaptados representados en el plano OU-3.3.6 parecen localizarse fuera de los primeros 20 metros de la servidumbre de protección, pero continúan ocupando dicha servidumbre de forma puntual o accidental. Para los colectores existentes, localizados en los primeros 20 metros de la servidumbre de protección, dado el grafismo de los planos no es posible verificar que están integrados en viales urbanos o en un paseo marítimo.</i></p> <p>En el plano del epígrafe "Aguas residuales" del apartado 6.3.1 de la Memoria de Ordenación, y en el Plano OU 3.3.6 se han vuelto a modificar pequeñas partes del trazado de los colectores para que los que discurren por la franja de los 20m lo hagan al 100% bajo vial pavimentado.</p>
<p>GOBIERNO DE CANARIAS</p>	<p>Dirección General de Ordenación del Territorio COTMAC</p>	<p>Anexo Condiciones finales que deben trasladarse al documento</p>	<p><i>Traslado de las siguientes medidas ambiental del Estudio Ambiental Estratégico a las Normas Urbanísticas del documento:</i></p> <p><i>10.3.D) Medidas para la flora (Fase de construcción). No se han contemplado en el Documento Urbanístico las medidas sugeridas por el Cabildo Insular sobre los ajardinamientos (pag. 169 del EAEs).</i></p> <p><i>10.3.F) Medidas en relación al drenaje superficial (Fase de construcción). No se han incorporado las medidas propuestas en este apartado (pags. 170-171 del EAEs).</i></p> <p><i>10.4.A) Medidas para la gestión de las aguas superficiales (Fase de funcionamiento). No se han incorporado estas medidas en el Documento Urbanístico, salvo aquella que hace referencia a la redacción de un Anexo para modelizar el funcionamiento hidráulico de la red (pag. 175 del EAEs).</i></p> <p><i>10.4.B) Medidas en relación a la gestión de residuos sólidos (Fase de funcionamiento). No se han incorporado ninguna de las medidas propuestas al Documento Urbanístico (pags. 176-177 del EAEs).</i></p> <p><i>10.4.C) Medidas para garantizar el ahorro del consumo energético (Fase de funcionamiento). No se han incorporado ninguna de las medidas propuestas al Documento Urbanístico (pags. 177-178 del EAEs).</i></p> <p><i>10.4.D) Medidas en relación a la reducción del consumo de recursos hídricos (Fase de funcionamiento). No se han incorporado ninguna de las medidas propuestas al Documento Urbanístico (pag. 178 del EAEs).</i></p> <p><i>10.4.E) Medidas para el control de la contaminación acústica (Fase de funcionamiento). No se ha incorporado la medida relacionada con la EDAR y la Estación de Bombeo (pag. 178 del EAEs).</i></p> <p><i>10.4.F) Medidas para el control de la calidad del aire (Fase de funcionamiento). No se ha incorporado al documento urbanístico la medida propuesta (pag. 178 del EAEs).</i></p> <p>El 12-07-2018 se hizo entrega en el Ayuntamiento del documento, en el que se introdujeron las modificaciones oportunas derivadas, entre otros, de la Resolución de la Dirección General de Ordenación del Territorio del 16 de julio de 2018 (COTMAC sesión 6-7-2019), En ellas estaban incluidas las del presente punto.</p> <p>Ahora se procede a precisar alguna de ellas:</p> <p><i>10.3.D) Medidas para la flora:</i> <i>Los ptos. 1, 4 y 5 en el aptdo. 3 del art. 3.3.</i> <i>Los ptos. 2 y 3 se contestaron en la tabla de la Memoria de la Tramitación del apartado 2.3.5 "Observaciones planteadas en los informes emitidos por las Administraciones públicas, contestaciones a las mismas y modificaciones practicadas en el Documento", que son determinaciones que fueron tenidas en cuenta en dicho momento.</i></p> <p><i>10.3.F) Medidas en relación al drenaje superficial en el aptdo. 3.a del art. 3.7.</i></p> <p><i>10.4.A) Medidas para la gestión de las aguas residuales en el art. 5.2.1 y aptdo. 3b del art. 3.7.</i></p> <p><i>10.4.B) Medidas en relación a la gestión de residuos sólidos en el art. 5.2.2.</i></p>