

# REVISIÓN PARCIAL PGO GÜÍMAR EN EL SECTOR “PUERTITO DE GÜÍMAR”



## MEMORIA AMBIENTAL



Excelentísimo Ayuntamiento de Güímar

**Promotor: Ayuntamiento de Güímar**

Julio 2012

REDACTORES:





<b>ÍNDICE</b>	<b>Página</b>
1. ANÁLISIS DEL PROCESO DE EVALUACIÓN	5
1.1 TRAMITACIÓN DE LA REVISIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN Y ENCAJE CON EL PROCEDIMIENTO DE EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA	5
1.2 CAMBIOS REALIZADOS EN EL INFORME DE SOSTENIBILIDAD AMBIENTAL Y SU TRASCENDENCIA EN EL PROCESO DE EVALUACIÓN AMBIENTAL	7
1.3 CONTENIDOS AMBIENTALES DE REFERENCIA PARA LA ELABORACIÓN DEL INFORME DE SOSTENIBILIDAD AMBIENTAL.	15
1.4 OBJETIVOS Y CRITERIOS AMBIENTALES TENIDOS EN CUENTA EN EL PROCESO DE EVALUACIÓN DEL PLAN	16
1.5 MÉTODO DE EVALUACIÓN SEGUIDO	18
2. VALORACIÓN DEL INFORME DE SOSTENIBILIDAD AMBIENTAL.	20
2.1. CALIDAD DEL INFORME DE SOSTENIBILIDAD	20
3. RESULTADO DE LAS CONSULTAS REALIZADAS.	22
4. ANÁLISIS DE IMPACTOS SIGNIFICATIVOS DERIVADOS DEL PLAN.	28
5. DETERMINACIONES FINALES A TENER EN CUENTA A LA HORA DE DESARROLLAR EL PLANEAMIENTO Y QUE DEBEN INCORPORARSE AL PLAN.	29



## **1. ANÁLISIS DEL PROCESO DE EVALUACIÓN.**

### **1.1 TRAMITACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN Y ENCAJE CON EL PROCEDIMIENTO DE EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA.**

El presente documento de Memoria Ambiental es el resultado del proceso de evaluación ambiental de la Revisión Parcial del PGO de Güímar que afecta al sector de suelo urbanizable sectorizado ordenado sur-2 Puertito de Güímar. Dentro del mismo se da respuesta a las distintas alegaciones e informes emitidos, en concreto el informe emitido por la Ponencia Técnica Occidental de la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias en sesión celebrada el 18 de octubre de 2011. En este acuerdo, se considera necesario, a efectos de claridad documental y ajuste de los contenidos conforme a la Ley 9/2006 (art. 12), de subsanar, aclarar y complementar algunos de los contenidos y valoraciones del Informe de Sostenibilidad Ambiental. Estos aspectos, cuando afectan a contenidos del Informe de Sostenibilidad se han incorporado al mismo, dándose las explicaciones correspondientes en la presente Memoria Ambiental, de forma que se limite el desarrollo de los contenidos de la propuesta de memoria ambiental a los que le son propios.

La Memoria Ambiental se redacta para dar cumplimiento a la Ley Estatal 9/2006, de 28 de abril, sobre evaluación de los efectos de determinados planes y programas en el medio ambiente y de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 27.1.c del Decreto 55/2006, de 9 de mayo, por el que se aprueba el Reglamento de Procedimientos de los instrumentos de ordenación del sistema de planeamiento de Canarias de la Revisión Parcial del PGO de Güímar que afecta al sector de suelo urbanizable sectorizado ordenado sur-2 Puertito de Güímar. La revisión que se somete a evaluación es una nueva delimitación del Sector Puertito de Güímar que se corresponde con la resultante de excluir de su circunscripción original las dos parcelas de titularidad pública –en concreto del Ayuntamiento de Güímar–, situadas en el extremo noreste del sector, de 13.860 m<sup>2</sup> y 12.478m<sup>2</sup>, respectivamente, en cumplimiento de la sentencia número 194, de 30 de noviembre de 2009, dictada por la Sala de lo Contencioso – Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Canarias, en la que se exige la exclusión de las mismas del proceso urbanizador y, dada la nueva declaración de Reserva Natural Especial del Malpaís de Güímar de dichas parcelas, la reclasificación de su suelo, transformándose de suelo urbanizable sectorizado ordenado a suelo rústico de protección natural. Como consecuencia de este cambio se produce un ajuste de la ordenación pormenorizada del sector con el objetivo de cumplir con las determinaciones y estándares urbanísticos aplicables.

Para la realización de la evaluación ambiental se ha seguido el Reglamento de Procedimiento, que se adapta al marco normativo estatal en su contenido básico, facultando para que, dentro de este marco, se elaboren y aprueben los Documentos de Referencia por parte de la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias (COTMAC). Estos Documentos de Referencia son los que determinan el alcance que deben tener los Informes de Sostenibilidad a incorporar en cada uno de los instrumentos de planeamiento. La Resolución de 10 de agosto de 2006, por la que se hace público el Acuerdo de la Comisión de Ordenación del Territorio y del Medio Ambiente de Canarias de 4 de agosto de 2006, relativo a Documento de Referencia para

elaborar Informes de Sostenibilidad de los Planes Generales de Ordenación, es la que se utilizó como base para la realización del Informe de Sostenibilidad Ambiental.

Al objeto de valorar el modo en que se ha integrado la tramitación de la presente Revisión Parcial y el procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica se procede a relacionar los hitos determinantes para ambos procesos:

- El documento de Aprobación Inicial del Revisión Parcial del PGO de Güímar que afecta al sector de suelo urbanizable sectorizado ordenado sur-2 Puertito de Güímar y su Informe de Sostenibilidad Ambiental se aprueban y someten a información pública, por un plazo de 45 días, a través del acuerdo plenario municipal de 16 de mayo de 2011.
  
- Se solicitó informe a los siguientes organismo:
  - Consejería de Obras Públicas, Transporte y Política Territorial
  - Dirección General de Costas Ministerio de Medio Ambiente
  - Cabildo Insular de Tenerife.
  - Viceconsejería de Infraestructuras y Planificación
  - Consejería de Empleo, Industria y Comercio
  - Viceconsejería de Turismo
  - Consejería de Sanidad
  - Consejo Insular de Aguas de Tenerife
  - Ministerio de Fomento
  
- Finalizado el periodo de consulta pública se recibieron un total de 6 informes sectoriales y una alegación particular, que su incidencia sobre la revisión parcial con aspectos relevantes para el medio ambiente y, como consecuencia, sobre la evaluación ambiental realizada, se incorpora en el apartado correspondiente de la presente Memoria Ambiental.
  
- Además y de acuerdo con el artículo 11 del Texto Refundido de Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias, aprobado por Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de mayo y el artículo 33 del Reglamento de Procedimiento, la Ponencia Técnica Occidental de la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias en sesión celebrada el 18 de octubre de 2011 emitió informe en el que recoge un total de 10 aspectos a los que se da respuesta en la presente Memoria Ambiental.
  
- La propuesta de Memoria Ambiental es llevada a ponencia técnica de la COTMAC de 24 de julio de 2012 con un informe propuesta de Aprobación Condicionada de la misma a que se incorporen un conjunto de correcciones o modificaciones. La contestación y justificaciones a estos puntos se incorporan en un nuevo punto se incorporan en el apartado 1.2 de la presente Memoria Ambiental.

## 1.2. CAMBIOS REALIZADOS EN EL INFORME DE SOSTENIBILIDAD AMBIENTAL Y PROPUESTA DE MEMORIA AMBIENTAL Y SU TRASCENDENCIA EN EL PROCESO DE EVALUACIÓN AMBIENTAL.

### A) Acuerdo COTMAC de 18 de octubre de 2011

En el caso que nos ocupa, la Revisión Parcial del PGO de Güímar que afecta al sector de suelo urbanizable sectorizado ordenado sur-2 Puertito de Güímar, el Acuerdo de COTMAC, con fecha de 18 de octubre de 2011, establece las siguientes determinaciones:

- 1) Se deben actualizar los listados de especies de flora, fauna y vegetación protegidas de acuerdo con la normativa vigente.
- 2) La Unidad Ambiental 1 se define como el espacio perteneciente a la Reserva natural del Malpaís de Güímar. La delimitación de esta unidad es incorrecta al no recoger dentro de sus límites (Plano IA-7) la totalidad del área correspondiente al espacio natural.
- 3) En cuanto a las limitaciones de uso se debe hacer referencia a la presencia de una pequeña manifestación de cardonal. Se recuerda que esta formación vegetal corresponde a un hábitat de interés comunitario (5330 Matorrales termomediterráneos y preestéticos). Por otro lado, y sobre las limitaciones de uso relacionadas con el paisaje, se debe tener en cuenta la posible interferencia de las edificaciones previstas en el paisaje de la reserva Natural Especial de Malpaís de Güímar.
- 4) Desde el punto de vista formal, se deben tener en cuenta, para cada unidad ambiental homogénea la calidad para la conservación y capacidad de uso de cada unidad ambiental definida.
- 5) En cuanto al análisis de alternativas, cabe señalar que no se han valorado alternativas con tipologías edificatorias de menor número de alturas. Además, las alternativas 1 y 2 no han sido valoradas desde el punto de vista del paisaje puesto que no incluyen la edificación de 11 alturas, no obstante en ellas se recogen edificaciones de 9 y 10 alturas, por lo que no se entiende la razón de su exclusión del análisis de visibilidad. Por otro lado, se justifica la elección de la alternativa 4 basándose en que los impactos visuales se ven minimizados, lo cual precisa de una justificación más contundente por los siguientes motivos:
  - El análisis de visibilidad se ha realizado sobre dos de las cuatro alternativas planteadas (es coherente que se haya excluido la alternativa 0).
  - La conclusión de este análisis se basa en la presencia/ausencia del edificio de mayor altura en tres cuencas visuales definidas por tres puntos de observación. Se estima que el análisis de visibilidad debe poner de manifiesto el área desde la que resulta visible la edificación objeto de análisis. Además, se debe estudiar cómo interfiere esta edificación en la visibilidad de la Reserva Espacial del Malpaís de Güímar ya que el Plan Director de la Reserva Natural Especial del Malpaís de Güímar, señala en su normativa (Título I, artículo 5.f) que uno de los fundamentos de protección de este espacio es *la existencia de un paisaje natural de gran belleza y valor comprendiendo elementos singularizados y característicos del paisaje de las islas.*
- 6) En el cuadro de impactos se destaca que se protegen los espacios pertenecientes a la Reserva Natural Especial, no obstante, existe un pequeño sector en el límite noreste del ámbito de estudio que estando incluido en el espacio natural se ha clasificado como suelo urbanizable. Relacionado con lo anterior, cabe señalar que los límites de la Reserva Natural Especial expuestos en el documento no coinciden con los límites oficiales del mismo.
- 7) Resulta incoherente que el impacto asociado a las tipologías edificatorias previstas es positivo, cuando en el mismo cuadro se reconoce un impacto negativo como consecuencia de la previsión de una edificación de 11 plantas de altura.
- 8) Se produce una incoherencia entre el plano de vegetación y el de unidades ambientales, al señalar áreas de cardonal diferentes en ambos.

- 9) El contenido de la Propuesta de Memoria Ambiental, debe ajustarse al indicado en el Artículo 12 (Memoria Ambiental) de la Ley 9/2006, de 28 de abril, *sobre evaluación de los efectos de determinados planes y programas en el medio ambiente*. En el citado artículo, se señala lo siguiente: *se elaborará una memoria ambiental con objeto de valorar la integración de los aspectos ambientales en la propuesta de plan o programa, en la que se analizarán el proceso de evaluación, el informe de sostenibilidad y su calidad, y se evaluará el resultado de las consultas realizadas y cómo se han tomado en consideración y se analizará la previsión de los impactos significativos de la aplicación del plan o programa. La memoria ambiental contendrá las determinaciones finales que deban incorporarse a la propuesta del plan o programa.*
- 10) Se deben incluir las conclusiones y medidas oportunas en los *Previsión de impactos significativos y Determinaciones finales* de la Propuesta de Memoria Ambiental.”

A partir de estas determinaciones, se ha procedido a subsanar las deficiencias, tal y como se describe en el siguiente cuadro presentado.

<b>Índice de los contenidos y de su ubicación en el Informe de Sostenibilidad ambiental, como respuesta al Informe técnico de subsanación de la Revisión Parcial del PGO Güímar.</b>	
1. Se deben actualizar los listados de especies de flora, fauna y vegetación protegidas de acuerdo con la normativa vigente.	Página 22 (flora) página 27 (fauna) y página 21 (vegetación). Adjuntamos el catálogo de la flora aludida. El catalogo incluye la posición sistemática; nombre científico y nombre vulgar (cuando es conocido). Inventario adaptado a la Ley 4/2010, de 4 de junio, del Catálogo Canario de Especies Protegidas y al Real Decreto 139/2011, de 4 de febrero, para el desarrollo del Listado de Especies Silvestres en Régimen de Protección Especial y del Catálogo Español de Especies Amenazadas. Directiva del Consejo 92/43/CEE, de 21 de mayo, relativa a la conservación de los hábitats naturales y de la fauna y flora silvestres.
2. La delimitación de la unidad ambiental 1 es incorrecta al no recoger dentro de sus límites la totalidad del área correspondiente al espacio natural.	La zona aludida está dentro de las siguientes coordenadas, que son las correctas: Punto 4, X: 365333 Y: 3131132 Punto 5, X: 365306 Y: 3131101 Punto 6, X: 365474 Y: 3130956 Punto 7, X: 365576 Y: 3131022 Es por ello que se entiende como un mal entendido que se explicará de forma detallada a continuación de este cuadro.
3. Limitaciones de uso: alusiones a presencia de una pequeña manifestación de cardonal. Por otro lado sobre las limitaciones de uso relacionadas con el paisaje se debe tener en cuenta la posible interferencia de las edificaciones previstas con el paisaje de RNE Malpaís de Güímar.	Página 48 se realiza un análisis y una mejora de la explicación respecto a esta dos variables ambientales.
4. Desde el punto de vista formal se deben tener en cuenta para cada UAH la calidad para la conservación y la capacidad de uso.	Calidad para la conservación contestada en páginas 42 y siguientes. Capacidad de uso página 43 y siguientes.
5. Análisis de alternativas.	Se añade una nueva alternativa (página 58 y siguientes). En especial realizando una valoración de la incidencia visual de la nueva alternativa planteada paisajística. Esta nueva alternativa ha sido evaluada conjuntamente con las presentadas en el documento de Aprobación Inicial.

6. Límites de la Reserva Natural Especial.	Remitimos al punto 2 de este mismo cuadro.
7. Impacto asociado a las tipologías edificatorias.	Páginas 62 y se ha remodelado la Tabla de Impactos, en página 62 y siguientes, adaptándola a la nueva ordenación. Se incorpora 8.5.1. Valoración económica de las medidas ambientales propuestas. Página 67.
8. Incoherencias entre plano de vegetación y plano de UAH.	Se ha rehecho el Mapa IA-07, adaptándolo al mapa de vegetación.

Respecto a lo referente a los límites del Suelo Rústico de Protección Natural vinculado a la Reserva Natural Especial del Malpaís de Güímar y el Suelo Urbanizable, en el ámbito de la parcela 7.7, se debe afirmar que dicha parcela –con el uso de área ajardinada- se comprende dentro del límite del Plan Parcial El Puertito de Güímar, y no dentro de la delimitación de la Reserva Especial del Malpaís de Güímar, en los términos previstos en el Anexo de la Ley 13/2006, de 29 de diciembre, de ampliación de la Reserva Natural Especial a la totalidad del Malpaís de Güímar (según la redacción establecida por la disposición adicional 4ª de 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, en concreto respecto a las siguientes coordenadas: “Sur: Desde el punto anterior continúa en línea recta en dirección NO hasta alcanzar un camino (UTM: X:365576; Y:3131044) por el que continúa en dirección Sur hasta un punto (UTM: X:365474; Y:3130956), (...)”; que son las mismas que prevé el dispositivo primero de la Orden de la entonces Consejería de Medio Ambiente y Ordenación Territorial nº 328, de 20 de septiembre de 2010, por la que se incoa el procedimiento de deslinde, amojonamiento y señalización de la Reserva Natural Especial del Malpaís de Güímar, en la Isla de Tenerife. Es en la delimitación cartográfica incluida en dicha Orden de 20 de septiembre de 2010 donde se introducen dos puntos de amojonamiento que configuran la parcela triangular y que no se adaptan a delimitación legal: X:365549.00, Y:3131012.85; y X:365509.311, Y:3130981.126. Dichas coordenadas no pueden entenderse válidas en cuanto contradicen las previsiones legales, conforme al principio de sujeción de la Administración a la Ley y al Derecho y la exigencia de que los actos se ajusten al ordenamiento jurídico –artículos 3.1 y 53.2 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común-.

En cualquier caso, y una vez revisado el proceso de evaluación según los criterios marcados por el Acuerdo de la COTMAC, se puede afirmar que las modificaciones no provocan cambios en las valoraciones ambientales realizadas en el Informe de Sostenibilidad sobre los efectos negativos que las determinaciones del Plan General de Ordenación tienen sobre el medio ambiente. El incorporar una nueva alternativa, que ha sido la elegida, donde se homogenizan las alturas de las edificaciones y se concreta la correcta ubicación del dotacional en las parcelas 1.1-1.2., ha facilitado una mejor integración sector con el espacio natural colindante y, por lo tanto, las incidencias ambientales que tienen estos cambios son positivas desde la óptica de la evaluación.

## **B) Informe Propuesta de Ponencia Técnica de 24 de julio de 2012**

En el informe-propuesta de la Ponencia Técnica sobre la propuesta de Memoria Ambiental se propone acordar Aprobar la Memoria Ambiental de forma condicionada a que se incorporen las siguientes correcciones o modificaciones. Ocho aspectos sobre la propuesta de Memoria Ambiental y tres aspecto sobre el Informe de Sostenibilidad Ambiental. De todas estas cuestiones se da cuenta en los puntos siguientes.

### **B.1.- Sobre los condicionantes a la Memoria Ambiental**

*“a) Se debe hacer constar las administraciones consultadas durante el procedimiento de evaluación ambiental”*

Se ha incorporado al punto 1.1. de la presente Memoria Ambiental los siguientes organismos:

- Consejería de Obras Públicas, Transporte y Política Territorial
- Dirección General de Costas Ministerio de Medio Ambiente
- Cabildo Insular de Tenerife.
- Viceconsejería de Infraestructuras y Planificación
- Consejería de Empleo, Industria y Comercio
- Viceconsejería de Turismo
- Consejería de Sanidad
- Consejo Insular de Aguas de Tenerife
- Ministerio de Fomento

*“b) Se recomienda analizar cómo interfiere la ordenación propuesta en la visibilidad del Espacio Natural del Malpaís de Güímar”*

Este estudio se realizó en el Informe de Sostenibilidad a raíz de las peticiones de la COTMAC de 18 de octubre de 2011. En esa modificación del ISA ya se realiza un análisis de la visibilidad quedando constatado que la ordenación propuesta, frente a otras alternativas manejadas, es la que menor incidencia visual tiene sobre el Espacio Natural Protegido. Para ese análisis se eligieron los puntos con mayor número de observadores potenciales, presentando unos valores muy aceptables desde la perspectiva de la integración visual de la ordenación con el Espacio Natural Protegido; no afectando más que el resto del núcleo urbano del Puertito de Güímar. A continuación se incorporan los valores en porcentaje de visibilidad de la ordenación propuesta. De estos valores se deduce que la propuesta de ordenación es visible puntualmente y con unos porcentajes no muy elevados, por lo que no interfiere sobre la visibilidad del Espacio Natural Protegido.

PUNTO DE UBICACIÓN DEL VISOR.	PORCENTAJE DE VISIBILIDAD (%)	
	VISIBLE	NO VISIBLE
Entrada de la Autopista al enlace de Güímar-Puertito.	8	92
Plaza de El Puertito de Güímar	11	89
Autopista TF-1 dirección sur, cerca de Las Bajas.	33	67
Carretera de enlace Autopista TF-1 al Puertito de Güímar.	18	82

Desde esta óptica se entiende que no es necesario esta corrección.

*“c) Debe revisarse la valoración de impactos en cuanto a la afección a la flora y el paisaje teniendo en cuenta los aspectos señalados en la página 90 del Informe de Sostenibilidad (Columna “significado” de la tabla de valoración de impactos)”.*

No se considera necesario cambiar la valoración ambiental respecto a la afección sobre la flora y paisaje toda vez que la afección final real de la propuesta de ordenación evaluada afecta a individuos de *Euphorbia canariensis* concretos, en uno de los extremos de la formación vegetal que se desarrolla en plenitud fuera del ámbito de ordenación y en ningún caso afecta al conjunto de la misma ni al paisaje que esta genera. A través de la reclasificación a suelo rústico de protección natural se preserva la representación de cardonal-tabaibal de mejor calidad y cantidad, más del 96% de zona de cardonal, del área objeto de la revisión parcial. Del resto de cardones, el 92,5% se encuentran protegidos al quedar dentro de las áreas ajardinadas. Solo 5 cardones se ven afectados por la ordenación, que en el intento de no perder ese material vegetal se ha propuesto como medida ambiental su trasplante a las zonas ajardinadas. Estos datos confirman deberían confirmar que el impacto final es compatible.

*“d) La propuesta de memoria ambiental establece dentro de sus determinaciones la siguiente: Se evitarán afecciones a especies de flora protegidas, elementos singulares o entornos protegidos o valiosos, protegiendo espacios, especímenes o comunidades de interés, adecuando el planeamiento a esos valores, considerando la ubicación de espacios verdes. En su caso, reponer las condiciones originales de las alteraciones producidas, y se replantará con especies locales aquellos lugares alterados. Las especies afectadas serán sometidas a trasplante o se incluirán en la creación de jardines, bordes de vía, alcorques y espacios verdes. Se estima que la Revisión Parcial presenta grado de pormenorización suficiente como para poder especificar esta medida, es decir, se debe señalar que especies y comunidades deben ser objeto de protección (se entienden excluidos de esta medida los ejemplares de cardones, ya que existe en el documento una medida específica para ellos), qué espacios se deben proteger, etc.”*

Se reconoce que es una medida genérica que en el caso concreto de la revisión parcial al no existir otros valores en presencia con necesidad de medidas de protección específica debe ser eliminada y así se hace en el presente documento.

*“e) En cuanto a la medida encaminada a “evitar modificaciones del paisaje no previstas o no ajustadas al proyecto, aumento de volúmenes o alturas, o modificaciones en las zonas verdes y espacios abiertos”, no se considera una medida correctora. Se trata del cumplimiento de las determinaciones del documento de Revisión Parcial que se tramita. Lo mismo ocurre con las medidas relacionadas con las posibles modificaciones de la topografía, geología y geomorfología”.*

Se asume esta consideración y se eliminan.

*“f) En el informe de sostenibilidad señala la presencia en la zona de Tarentola delalandii, especie incluida en el Real Decreto 139/2011, de 4 de febrero, para el desarrollo del Listado de Especies Silvestres en Régimen de Protección Especial del Catálogo Español de Especies Amenazadas. Por lo tanto se deben establecer las determinaciones ambientales en la Propuesta de Memoria Ambiental”.*

Ya en el apartado 1.3. Justificación del contenido ambiental se expresaba lo siguiente: *“Respecto a los contenidos específicos relacionados con la información urbanística, en lo referente a sus variables ambientales significativas, se debe precisar lo siguiente: a partir de las características iniciales del ámbito objeto de estudio, se ha optado por realizar un análisis de las variables tradicionales del medio físico, como son geología y geomorfología, clima y bioclima, suelos, flora y vegetación, fauna, paisaje, usos del suelo y patrimonio; para lo cual hemos establecido un espacio ampliado a los límites del Plan Parcial Puertito de Güímar, que hemos desarrollado sobre las zonas limítrofes con la Reserva Natural Especial del Malpaís de Güímar, debido a las posibles afecciones que las determinaciones del Plan podrían generar en esta zona de interfase entre la realidad antropizada y la realidad más naturalizada”.* Y es dentro de este marco territorial en el que se detecta la presencia de la *Tarentola delalandii*. Esta especie fue detectada en las zonas de mayor componente natural objeto de la revisión parcial, encontrándose las mismas dentro del área clasificada como Suelo Rústico de Protección Natural o en las zonas ajardinadas de la propuesta de ordenación, por lo que se asegura su supervivencia. Además la ordenación no impide el traslado de estos individuos a las zonas de mayor naturalidad pertenecientes al propio Malpaís de Güímar por lo que no se consideró que existiera afección ninguna sobre los mismos. Es en este sentido por lo que no se considera necesario establecer medidas ambientales concretas sobre este particular.

*“g) En el Informe de Sostenibilidad se indica la afección directa a 5 cardones, mientras que en la Memoria Ambiental se especifica que son 7 los ejemplares afectados. Debe resolverse esta discrepancia”.*

Se reconoce el error en la Memoria Ambiental y se revisa cambiando a 5.

*“h) Los espacios libres que coinciden con la distribución de Euphorbia canariensis (parcela 7.6) deben mantener las condiciones de naturalidad. Por lo tanto, las determinaciones y condiciones que se asignen a estas áreas deben corresponderse con medidas de protección ambiental, debiendo modificarse las determinaciones de la Memora de Ordenación y el Anexo de Ordenación en el sentido que se señala en el presente informe”.*

Se debe precisar que la mayor parte de los ejemplares de *Euphorbia canariensis*, tal y como se ha resumido anteriormente quedan protegidos por la propuesta de ordenación (estructural y pormenorizada) del presente documento de revisión parcial. En cualquier caso y por mandato de informe propuesta de la Aprobación de la Memoria Ambiental se incorpora una nueva determinación ambiental con el siguiente redactado:

En el diseño del Espacio Libre Público se deberá integrar los elementos de mayor naturalidad reconocidos, en concreto los ejemplares de *Euphorbia canariensis*, buscando un equilibrio entre la preservación de estos y el uso público del mismo por parte de la población.

## **B.2.- Sobre los condicionantes al Informe de Sostenibilidad**

*“a) Se han identificado tres unidades ambientales en el txto, mientras que los planos sólo se delimitan dos (Cardonal y Espacios Degradados). Con respecto a la Unidad Ambiental 1 (incluida en Espacio Natural Protegido), se define como capacidad de uso los “relacionados con la conservación de la naturaleza, la mejora y la protección de las dinámicas naturales. Usos recreativos, divulgativos, científicos y educativos, poco intensos o difusos en el territorio”. Se estima que si se tiene en cuenta esta unidad ambiental, la capacidad de uso será al que establezca su instrumento de ordenación”.*

Sobre la representación cartográfica de las unidades ambientales hay que aclarar que el plano IA\_07 Unidades Ambientales Homogéneas recoge las tres unidades ambientales descritas en la parte textual del Informe de Sostenibilidad Ambiental. Con las siguientes equivalencias:

En el mapa = En el texto
Malpaís = Espacio perteneciente a la Reserva Natural Especial del Malpaís de Güímar
Cardonal = Cardonal
Espacio degradado = Resto del ámbito objeto de la Revisión Parcial

Respecto a la capacidad de uso descritas para la Unidad Ambiental 1 se debe explicar que las descritas en el Informe de Sostenibilidad Ambiental son un resumen de los usos permitidos con carácter general para la Reserva Natural Especial del Malpaís de Güímar en el artículo 26 del Plan Director. En cualquier caso se cambiará en el cuadro descriptivo de la capacidad de uso de cada una de las Unidades Ambientales de la siguiente forma:

UNIDADES AMBIENTALES	Capacidad de uso
Unidad 1: Espacio perteneciente a la Reserva Natural Especial del Malpaís de Güímar	<b>Los previstos en Plan Director de la Reserva Natural Especial del Malpaís de Güímar</b>
Unidad 2: Resto del ámbito objeto de la Revisión Parcial	Usos relacionados con la edificación, la residencia y el uso urbano, similar al de espacios adyacentes que forman parte del continuo urbanizado de El Puertito de Güímar.
Unidad 3: Cardonal	Usos de espacio libre o zona verde, adaptándola a las determinaciones del planeamiento.

*“b) Se recomienda analizar cómo interfiere la ordenación propuesta en la visibilidad del Espacio Natural del Malpaís de Güímar”.*

*“c) La evaluación de impactos se ha adaptado a la nueva propuesta de ordenación, no obstante debe reconsiderarse el impacto sobre el paisaje como consecuencia “de la instalación de una edificación que supera en una planta la altura promedio de la zona (en el documento se considera de signo positivo)”.*

Desde el momento que se decide intervenir sobre este ámbito la incidencia visual sobre el espacio natural existe. Pero como se ha expresado anteriormente, el Informe de Sostenibilidad Ambiental realizó un estudio de la visibilidad de las ordenación propuesta resultando que, frente a otras alternativas manejadas, la ordenación elegida es la que menor incidencia visual tiene sobre el Espacio Natural Protegido. A la vista de los datos manejados no se considera necesario ya que no mejorará el análisis realizar estudios más precisos sobre este particular.

Respecto a la reconsideración del impacto sobre el paisaje dado que existe una edificación que supera en una planta el promedio de la zona, no se considera oportuno dado que el resultado de la valoración ambiental que se obtendría sería el mismo. Esto se debe a fundamentalmente a dos razones:

1.- La diferencia de altura en una planta respecto a las condiciones paisajísticas del ámbito no son perceptibles prácticamente desde el análisis de visibilidad.

2.- Se valora en positivo la ordenación, al colocar las edificaciones de menor altura las más cercanas al Espacio Natural, evitando de esta forma un efecto pantalla no deseado, que sería muy negativo paisajísticamente para el entorno.

### 1.3 CONTENIDOS AMBIENTALES DE REFERENCIA PARA LA ELABORACIÓN DEL INFORME DE SOSTENIBILIDAD AMBIENTAL.

Para la realización de la evaluación ambiental de la Revisión Parcial del PGO de Güímar que afecta al sector de suelo urbanizable sectorizado ordenado sur-2 Puertito de Güímar, se recurrió a la realización de contenidos propios y adecuados a la escala de los objetivos previstos por el documento de ordenación. Estos contenidos y visto el nivel de intervención ya existente en ámbito – parte del plan parcial original ya estaba ejecutado en su fase de urbanización- se incidió sobre dos aspectos concretos:

- El **borde de contacto** entre el espacio a urbanizar y el espacio a reclasificar como Suelo Rústico de Protección Natural, en cumplimiento de la sentencia número 194, de 30 de noviembre de 2009, dictada por la Sala de lo Contencioso – Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Canarias. En dicha sentencia se exige la exclusión de las mismas del proceso urbanizador y, dada la nueva declaración de Reserva Natural Especial del Malpaís de Güímar de dichas parcelas, la reclasificación de su suelo, transformándose de suelo urbanizable sectorizado ordenado a suelo rústico de protección natural. Por lo tanto, se considero prioritario un correcto análisis de los ecosistemas presentes en el espacio que finalmente se va a urbanizar de forma que la transición sea la más adecuada para el buen funcionamiento del ámbito natural. De este análisis, tanto en la alternativa propuesta en el documento de Aprobación Inicial como la definitiva a raíz de los distintos informes sectoriales, se desprende que no existe afección al correcto funcionamiento del hábitat de interés comunitario (5330 Matorrales termomediterráneos y preestéticos) sino a individuos aislados del mismo, en concreto 5 cardones (*Euphorbia canariensis*), todos localizados en el borde exterior de esta formación.

La alternativa final propuesta mantiene la mayoría de los cardones existentes en las parcelas 7.6 dentro de las zonas ajardinadas con lo que tienen asegurada su supervivencia, así como la correcta transición entre el espacio urbanizado final y el espacio reclasificado a Suelo Rústico de Protección Natural, perteneciente a la Reserva Natural Especial del Malpaís de Güímar. El ámbito de las parcelas 7.1 a 7.5 se ha bordeado con un paseo peatonal que separa los edificios que se ubicarán en estas parcelas del área ajardinada trasera. El trazado del paseo peatonal hace que sea necesaria la eliminación de los 7 cardones ya nombrados. Conjuntamente con el equipo redactor se estudian varias alternativas pero dada la necesidad de tener un acceso rodado restringido y que el coste de su trasplante era excesivo por la dimensión y tamaño de los ejemplares afectados, se ha optado por que sirvan de material vegetal para mejorar/repoblar las dos áreas ajardinadas previstas en las parcelas 7.7 y 7.8, favoreciendo la consolidación del ecosistema en el ámbito objeto de intervención.

- El otro tema que parecía de especial interés era la integración paisajística de la urbanización. Reconociendo que este aspecto es altamente subjetivo, sobre todo en lo referente a lo estético de las intervenciones, se realizó un **análisis de la visibilidad** de las alternativas de la revisión parcial. En el momento de la incorporación del equipo ambiental algunas de las alternativas planteadas ya estaban descartadas y esta es la razón por la que no fueron analizadas. En ese momento la discusión estaba centrada sobre dos posibilidades de localización de una torre de 11 plantas de altura y es en este sentido en el que se prestó especial atención sobre este

aspecto, reconociéndose el impacto visual de ambas opciones y proponiéndose como solución visual la exigencia a esa edificación de un cuidado diseño arquitectónico.

En cualquier caso y a raíz de los informes sectoriales la alternativa final desecha la posibilidad de un torre de 11 plantas homogeneizando las alturas de todas las parcelas a 4-5 y 6 plantas, salvo en el caso de los dotacionales. Esto favorece la integración paisajística de la totalidad del conjunto con el entorno urbano inmediato y suaviza los efectos visuales de revisión parcial, tal y como se ha estudiado en la modificación del Informe de Sostenibilidad Ambiental.

En el informe de la Ponencia Técnica Occidental de la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias en sesión celebrada el 18 de octubre de 2011, se definen una serie de aspectos materiales que han sido subsanados en el modificado del Informe de Sostenibilidad Ambiental. En este sentido se actualiza lista de especies de flora, fauna y vegetación protegida de acuerdo con la normativa vigente; se ha completado la información sobre cada una de las Unidades Ambientales Homogéneas en lo referente a su calidad para la conservación y capacidad de uso; por último, se ha hecho coincidir los mapas de vegetación y el de unidades ambientales en los referentes a las áreas de cardonal, corrigiendo el último.

#### **1.4 OBJETIVOS Y CRITERIOS AMBIENTALES TENIDOS EN CUENTA EN EL PROCESO DE EVALUACIÓN DEL PLAN**

Con esta Revisión Parcial del PGO se propone una nueva delimitación del Sector Puertito de Güímar que se corresponde con la resultante de excluir de su circunscripción original las dos parcelas de titularidad pública –en concreto del Ayuntamiento de Güímar-, situadas en el extremo noreste del sector, de 13.860 m<sup>2</sup> y 12.478m<sup>2</sup>, respectivamente, en cumplimiento de la sentencia número 194, de 30 de noviembre de 2009, dictada por la Sala de lo Contencioso –Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Canarias, en la que se exige la exclusión de las mismas del proceso urbanizador y, dada la nueva declaración de Reserva Natural Especial del Malpaís de Güímar de dichas parcelas, la reclasificación de su suelo, transformándose de suelo urbanizable sectorizado ordenado a suelo rústico de protección natural.

En consecuencia, la Revisión Parcial del PGO de Güímar tiene los siguientes objetivos:

##### **A) Ordenación estructural:**

- Cambiar la clasificación de suelo de las dos parcelas de titularidad pública, numeradas según la ordenación original como 8 y 9 que pasan de Suelo Urbanizable, en la categoría de Sectorizado Ordenado a Suelo Rústico, categoría de Protección Natural, a causa de la inclusión de estos terrenos en la Reserva Natural Especial del Malpaís de Güímar.

- Cambiar la clasificación de las parcelas en las que se ubican los tres edificios de viviendas construidos y habitados, con números de gobierno 2, 4 y 6, situados en el sureste de la unidad de actuación, que si bien según determina el planeamiento vigente se sitúan en suelo urbanizable sectorizado ordenado, en realidad, se trata de Suelo Urbano Consolidado puesto que tales terrenos están ya integrados en la trama urbana y transformados por la urbanización,

dando su frente de fachada a la Calle Isaac Peral, contando, en definitiva, con todos los servicios necesarios para ser considerados como tal.

- Redelimitar el sector objeto de la Revisión Parcial que se verá reducido en su vertiente norte a causa de la exclusión de la delimitación original de las parcelas de titularidad pública en cumplimiento de la resolución judicial.

#### **B) Ordenación pormenorizada:**

- Rectificación en la ordenación pormenorizada, con el objetivo de cumplir con las determinaciones y estándares urbanísticos aplicables, lo que implica: reubicación de los espacios libres públicos, adaptación del viario ejecutado y reajustes en el parcelario y en los usos y tipologías asignados a algunas parcelas para su adaptación a los cambios realizados en la ordenación.

#### **c) Objetivos Ambientales:**

Partiendo de estos objetivos de ordenación y siguiendo los criterios ambientales definidos para el ámbito objeto de la Revisión Parcial se proponen los siguientes objetivos ambientales:

- Preservar los valores ambientales y paisajísticos susceptibles de ello.
- Proteger a través de la clasificación como suelo rústico de protección natural los suelos dentro de la Reserva Natural Especial del Malpaís de Güímar.
- Integrar las dos clases de suelo previstas de forma que favorezca la armonización paisajística de ambas, tratando el borde de forma adecuada.
- Dotar a la población potencial de espacios libres de calidad, cumpliendo los estándares previstos por la legislación vigente.
- Protección de los elementos naturales bióticos bien conservados y con calidad para su preservación, a través de su inclusión en los espacios libres o, en su caso, trasplantar los mismos a espacios donde se asegure su supervivencia.
- Componer la nueva ordenación urbanística de tal modo que se minimicen los impactos visuales.

En este sentido la ordenación propuesta desde la Revisión Parcial del Plan General de Ordenación del Güímar, guiada por los objetivos ambientales planteados, ha intentado adecuarse a las condiciones ambientales y socioeconómicas que imperan en el ámbito. Así, se ha pretendido establecer, mediante una propuesta de clasificación y categorización, una ordenación pormenorizada y una distribución de usos y aprovechamientos respetuosa con los valores del entorno, como garante de la conservación de sus principales recursos naturales,

paisajísticos y culturales. Esto ha llegado a un nivel de intervención detallado en el que se ha inventariado los individuos bióticos afectados y se ha propuesto medidas de carácter compensatorio, a pesar de no ser especies vegetales inventariados en ninguno de los catálogos de protección vigentes, ni de afectar al hábitat de interés comunitario (5330 Matorrales termomediterráneos y preestéticos) ya que el plan parcial toca a 7 individuos en el límite exterior del mismo, condicionados por el entorno urbano inmediato. El resto de individuos, así como otras especies asociadas a los mismos, se encuentran localizados en las áreas ajardinadas previstas para que sirvan de correcta transición entre el área a urbanizar y el área a proteger.

### **1.5 MÉTODO DE EVALUACIÓN SEGUIDO**

Para la evaluación de las consecuencias ambientales se empezó por identificar las determinaciones del planeamiento potencialmente generadoras de impactos. Posteriormente se realizó un examen y análisis ponderado de las diferentes alternativas contempladas, incluyendo el de los efectos diferenciales de cada una de ellas sobre el medio ambiente y su grado de adecuación a los criterios y objetivos ambientales definidos. En su caso, justificación del modelo de desarrollo elegido y de las alternativas seleccionadas para la clasificación urbanística, y descripción de la ordenación general propuesta.

A partir de ahí, se realizó un análisis del grado de adecuación entre las determinaciones del planeamiento y la calidad ambiental y capacidad de las unidades afectadas para acoger los diferentes usos propuestos.; haciendo para ello una valoración detallada de los impactos y de sus probables efectos significativos secundarios, acumulativos, sinérgicos a corto, medio y largo plazo, permanentes y temporales, positivos y negativos inducidos por las determinaciones contenidas en la Revisión Parcial del Plan General de Ordenación.

Por último, se realizó una descripción y justificación del conjunto de medidas ambientales protectoras y correctoras contenidas en el propio instrumento de planeamiento.

A partir de los informes sectoriales se procedió a modificar la propuesta de ordenación pormenorizada del ámbito objeto de urbanización. Esto llevó a la realización de una nueva evaluación ambiental en la que se incluyera esta nueva alternativa.

Este proceso de evaluación se materializó a través de dos análisis. En el primer análisis, se evaluó de forma ponderada las distintas alternativas alternativas descritas en el documento de ordenación, dedicando especial atención a las que, según se trasmite al equipo ambiental, son las que están siendo valoradas como posibles. En el segundo nivel de análisis se evaluaron las determinaciones de ordenación estructural y las de ordenación pormenorizada que podrían tener incidencias sobre el medio ambiente.

Por último, el informe de sostenibilidad con el proceso de evaluación salió a exposición pública y se envió a un conjunto significativo de instituciones y administraciones públicas para que lo informaran, dando cumplimiento de esta forma a lo previsto en el Documento de Referencia para la elaboración de informes de sostenibilidad ambiental de Planes Generales de Ordenación aprobado por el Gobierno de Canarias.

Para este análisis se utilizó el método de evaluación basado en el cuadro que se presenta en la página siguiente.

<b>Campo</b>		<b>Contenido</b>
<b>Efecto</b>		Tipo de afección prevista en función de las determinaciones del Plan
<b>Elementos afectados</b>		Componente territorial, ambiental o humana sujeta a interferencia con las determinaciones del Plan
<b>Causalidad</b>		Origen de la interferencia causada por las determinaciones del Plan
<b>Momento en que se produce</b>		Manifestación del efecto desde el principio de la actividad. Se manifiesta en un ciclo anual, antes de cinco años o en un periodo mayor respectivamente(a corto, medio y largo plazo)
<b>Persistencia</b>	<b>Temporal</b>	La alteración que ocasiona permanece un tiempo determinado
	<b>Permanente</b>	La alteración es indefinida en el tiempo. A efectos prácticos se considera permanente cuando tiene una duración mayor de 10 años.
<b>Extensión</b>		Ámbito sobre el que se espera pueda producirse el efecto
<b>Singularidad</b>		Valor intrínseco de los elementos afectados(alto, medio/alto, medio, medio/bajo o bajo)
<b>Reversibilidad</b>	<b>Reversible</b>	La alteración puede ser asimilada por el entorno gracias al funcionamiento de los procesos naturales
	<b>Irreversible</b>	No es posible retornar a la situación previa al desarrollo de las determinaciones del Plan por medios naturales
<b>Capacidad de recuperación</b>	<b>Recuperable</b>	Potencialidad del elemento afectado de volver a un estado previo al del desarrollo de las determinaciones del Plan, por la acción natural o humana (alto, medio/alto, medio, medio/bajo, bajo o irre recuperable)
	<b>Irrecuperable</b>	
<b>Signo</b>		Naturaleza del impacto (positiva/negativa) según que el impacto sea benéfico o perjudicial
<b>Magnitud</b>		Grado de afección que produce el impacto atendiendo a los anteriores atributos (alto, medio/alto, medio, medio/bajo o bajo))
<b>Efecto</b>	<b>Simple</b>	El efecto se manifiesta sobre un solo componente ambiental. o cuyo modo de acción es individualizado
	<b>Acumulativo</b>	El efecto al prolongarse en el tiempo la acción del agente inductor, incrementa progresivamente su gravedad.
	<b>Sinérgico</b>	El efecto sinérgico significa reforzamiento de efectos simples, se produce cuando la coexistencia de varios efectos simples supone un impacto mayor que la suma de ellos actuando aisladamente.
<b>Significado / impactos</b>		Caracterización del efecto / Impactos asociados (secundarios)

## **2. VALORACIÓN DEL INFORME DE SOSTENIBILIDAD AMBIENTAL.**

### **2.1. CALIDAD DEL INFORME DE SOSTENIBILIDAD.**

#### **A.- Respecto de los contenidos**

El Informe de Sostenibilidad se apoyó en un inventario de campo realizado expresamente para la presente Revisión Parcial. Esta información fue analizada y contrastada con la fuentes disponibles, detectando en todo caso que los contenidos muestran una profundidad de análisis y un grado de detalle variable, aunque se entendía que suficiente y en la mayoría de los casos abundante, para obtener herramientas de juicio, análisis y diagnóstico, así como para definir el proceso de análisis territorial y poder cruzar de forma conveniente los datos de calidad, sensibilidad y valores ambientales con las propuestas de ordenación y determinaciones, y extraer una evaluación del proceso.

Una vez realizado este primer análisis (Informe de Sostenibilidad Ambiental) y a través de informes del órgano ambiental se constata que han sido necesarios ajustes menores respecto a la documentación presentada. Aspectos todos de carácter formal que fueron solucionados aprovechando el modificado del Informe de Sostenibilidad Ambiental. Estas actualizaciones correspondientes a mejorar las características de la información disponible, mejorando la interpretación por parte del lector.

A partir del cambios en la ordenación pormenorizada, provocados por los informes sectoriales, se ha incorporando información ambiental nueva significativa que permitió mejorar el análisis-evaluación de las determinaciones de ordenación, en concreto, en lo referente al análisis de las cuencas visuales. Se realizó un estudio de visibilidad de la nueva alternativa planteada.

En cualquier caso, su incorporación no provocó cambios significativos en la valoración global de la propuesta de ordenación, por lo que no hay nuevos efectos significativos negativos sobre el medio ambiente respecto a los detectados en el Informe de Sostenibilidad.

#### **B.- Respecto de la evaluación**

El informe de sostenibilidad ambiental evalúa inicialmente la propuesta de ordenación teniendo en cuenta las afecciones diferenciales de acuerdo al tipo de uso definido por las determinaciones, así como aquellos elementos de la propuesta de ordenación pormenorizada que se consideraron.

En un primer momento, el mayor problema ambiental detectado era la implantación de una torre de 11 plantas en una de las parcelas del ámbito objeto de intervención. A estas 11 plazas que cumplían el objetivo de mantener la edificabilidad prevista en el Plan Parcial original sin dañar los intereses de los particulares, solo era posible proponerle medidas que buscaran mejoras en el diseño, tendiendo a la creación de un edificio singular que anulara el efecto paisajístico negativo por su excesiva visibilidad. En el documento final esta torre desaparece y se convierte en un edificio de 6 plantas (una más que los de su entorno inmediato) por lo que

se favorece la homogeneización de todo el entorno a urbanizar haciendo desaparecer el problema paisajístico mencionado.

El informe de la Ponencia Técnica Occidental de la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias en sesión celebrada el 18 de octubre de 2011, centra la atención en los cardones afectados de forma potencial por parte de la ordenación. Esto lleva al equipo a buscar una solución que es la que prevé la ordenación pormenorizada: significativa ampliación de la parcela ajardinada 7.6 de forma que mantenga protegido más del 95% del cardonal del ámbito objeto de estudio. Para los cardones aislados afectados por la implantación de un peatonal (acceso rodado restringido) se propone como medida ambiental, recoger el material vegetal útil de los mismos y utilizarlo para la repoblación de los ámbitos más degradados de las parcelas 7.6 y 7.7.

Esta protección se da también en las dos parcelas de titularidad pública –en concreto del Ayuntamiento de Güímar-, situadas en el extremo noreste del sector, de 13.860 m<sup>2</sup> y 12.478m<sup>2</sup>, respectivamente, que en cumplimiento de la sentencia número 194, de 30 de noviembre de 2009 se ha cambiado su clasificación a Suelo Rústico de Protección Natural gracias a esta Revisión Parcial

La propuesta de ordenación pormenorizada presenta una valoración global positiva, dado que creará estructuras funcionales coherentes, donde cada función es asignada a una unidad espacial según sus demandas ambientales y según su posición en el conjunto.

### 3. RESULTADO DE LAS CONSULTAS REALIZADAS.

Durante el periodo de consulta se solicitan los informes preceptivos a las diferentes Administraciones públicas competentes, de los cuales se emiten los siguientes:

- **Subdirección General de Planificación de Infraestructuras y Transporte (Secretaría de Estado de Planificación e Infraestructuras) del Ministerio de Fomento.**
  - “(...), no se tiene constancia de que existan infraestructuras de interés general del Estado en el ámbito del referido Plan, por ello, no procede la formulación de observaciones”.
  
- **Cabildo Insular de Tenerife.**
  - Cuyos aspecto más significativo son:
    - En cuanto a la delimitación de los espacios libres del sector en su extremo nordeste, se ha podido comprobar que no se ajustan, parcialmente, a los límites de la Reserva Natural Especial Malpaís de Güímar, debiéndose realizar una delimitación más precisa en dicho ámbito.
    - Con respecto al establecimiento de espacios libres en el ámbito del suelo urbanizable limítrofe con Espacio Natural Protegido, se propone reubicar los espacios libres del sector, concentrado la mayor superficie posible de estos entre el límite del espacio natural y la nueva vía rodada más próxima.
    - Se recomienda la inclusión de planos y documentos gráficos en los que se analice el impacto desde los puntos de vista habituales, mediante perspectivas u otros medios de representación y su contrastes o integración con el medio rural y el tejido urbano adyacente, máxime cuando este sector se localiza en el acceso al núcleo de el Puertito y colindante con el Espacio Natural Protegido.
  
- **Subdirección General de Dominio Público Marítimo – Terrestre (Dirección General de Sostenibilidad de la Costa y el Mar) del Ministerio de Medio Ambiente y Medio Rural Marino.**
  - “Dado que el ámbito objeto de la Revisión Parcial se ubica fuera de dominio público marítimo – terrestre y de la zona sobre la que recae la servidumbre de protección, esta Dirección General no tiene nada que objetar a la citada Revisión Parcial del Plan General de Ordenación en el Sector Puertito en el término municipal de Güímar”.

- **Servicio Canario de la Salud (Coordinador de Obras).**
  - “(...), según la documentación facilitada, las actuaciones propuestas no afectarían a las actuales dependencias sanitarias del Servicio Canario de la Salud en el citado término municipal. Sin embargo reiteremos nuestro escrito del pasado 22 de marzo en el que recogíamos que, en los próximos años, va a ser preciso disponer, en el Puertito de Güímar, de suelo para la construcción futura de un nuevo consultorio en aquella zona, que deberá ser recogido por los futuros planes de infraestructuras sanitarias de la Consejería de Sanidad. Por ello consideramos conveniente que se contemple la reserva de suelo dotacional para tal uso”. Respecto a la actuación planificadora que nos ocupa, ninguna objeción se ha puesto al respecto, reiterando, eso sí, la necesidad de prever un futuro consultorio a incluir en los futuros planes de infraestructuras sanitarias de la Consejería de Sanidad, previsión que no puede integrarse en el objeto de una revisión parcial como la que nos ocupa, sino que ha de incluirse en una revisión global del Plan General de Ordenación”.
  
- **Consejo Insular de Aguas de Tenerife (Gerente).**
  - “D. ANÁLISIS Y EVALUACIÓN. Analizada la documentación aportada, cabe señalar que la revisión propuesta no afecta a la Planificación Hidráulica Insular ni a las competencias de este Consejo Insular de Aguas, y SE PROPONE informar el documento aprobado inicialmente de Revisión Parcial del Plan General de Ordenación de Güímar en el Sector “Puertito de Güímar” en sentido FAVORABLE. En consecuencia, SE INFORMA la documentación aprobada inicialmente relativa a la “REVISIÓN PARCIAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE GÜÍMAR EN EL SECTOR PUERTITO DE GÜÍMAR” en sentido FAVORABLE”.
  
- **D<sup>a</sup>. Ana Luisa Perdomo Galdona.**
  - Solicita se excluya del ámbito del Sector Puertito de Güímar el edificio en que se ubica su vivienda (C/ Isaac Peral, nº 5) por tratarse de un suelo urbano consolidado. En primer lugar, desde una perspectiva estática, no concurren los elementos de transformación por la urbanización ni consolidación por la edificación establecidos en el artículo 50 TRLOT (ANALIZAR LA REALIDAD FÁCTICA). Solicita asimismo la adquisición del derecho a construir el mismo número de plantas que el planeamiento reconoce a las parcelas próximas, en caso de que el edificio haya de ser reconstruido.
  
- **Colectivo Ecologista Tabona.**
  - la previsión del Plan Parcial respecto a la ubicación de dotaciones públicas y edificios de uso residencial colectivo de protección oficial de 2, 4 y 5 plantas en el área contigua a la ampliación de la Reserva Natural Especial del Malpaís de

Güímar va en contra de la disposición adicional de la Ley 13/2006, de 29 de diciembre.

Por último, el informe ya mencionado

- Informe de la Ponencia Técnica Occidental de la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias en sesión celebrada el 18 de octubre de 2011, en el que recoge un total de 10 aspectos a los que se debe dar respuesta:

1.- Se deben actualizar los listados de especies de flora, fauna y vegetación protegidas de acuerdo con la normativa vigente.

2.- La Unidad Ambiental 1 se define como el espacio perteneciente a la Reserva natural del Malpaís de Güímar. La delimitación de esta unidad es incorrecta al no recoger dentro de sus límites (Plano IA-7) la totalidad del área correspondiente al espacio natural.

3.- En cuanto a las limitaciones de uso se debe hacer referencia a la presencia de una pequeña manifestación de cardonal. Se recuerda que esta formación vegetal corresponde a un hábitat de interés comunitario (5330 Matorrales termomediterráneos y preestéticos). Por otro lado, y sobre las limitaciones de uso relacionadas con el paisaje, se debe tener en cuenta la posible interferencia de las edificaciones previstas en el paisaje de la reserva Natural Especial de Malpaís de Güímar.

4.- Desde el punto de vista formal, se deben tener en cuenta, para cada unidad ambiental homogénea la calidad para la conservación y capacidad de uso de cada unidad ambiental definida.

5.- En cuanto al análisis de alternativas, cabe señalar que no se han valorado alternativas con tipologías edificatorias de menor número de alturas. Además, las alternativas 1 y 2 no han sido valoradas desde el punto de vista del paisaje puesto que no incluyen la edificación de 11 alturas, no obstante en ellas se recogen edificaciones de 9 y 10 alturas, por lo que no se entiende la razón de su exclusión del análisis de visibilidad. Por otro lado, se justifica la elección de la alternativa 4 basándose en que los impactos visuales se ven minimizados, lo cual precisa de una justificación más contundente por los siguientes motivos:

- El análisis de visibilidad se ha realizado sobre dos de las cuatro alternativas planteadas (es coherente que se haya excluido la alternativa 0).
- La conclusión de este análisis se basa en la presencia/ausencia del edificio de mayor altura en tres cuencas visuales definidas por tres puntos de observación. Se estima que el análisis de visibilidad debe poner de manifiesto el área desde la que resulta visible la edificación objeto de análisis. Además, se debe estudiar cómo interfiere esta edificación en la visibilidad de la Reserva Especial del Malpaís de Güímar ya que el Plan Director de la Reserva Natural Especial del Malpaís de Güímar, señala en su normativa (Título I, artículo 5.f) que uno de los fundamentos de protección de este espacio es *la existencia de un paisaje natural de gran belleza y valor comprendiendo elementos singularizados y característicos del paisaje de las islas.*

6.- En el cuadro de impactos se destaca que se protegen los espacios pertenecientes a la Reserva Natural Especial, no obstante, existe un pequeño sector en el límite noreste del ámbito de estudio que estando incluido en el espacio natural se ha clasificado

como suelo urbanizable. Relacionado con lo anterior, cabe señalar que los límites de la Reserva Natural Especial expuestos en el documento no coinciden con los límites oficiales del mismo.

7.- Resulta incoherente que el impacto asociado a las tipologías edificatorias previstas es positivo, cuando en el mismo cuadro se reconoce un impacto negativo como consecuencia de la previsión de una edificación de 11 plantas de altura.

8.- Se produce una incoherencia entre el plano de vegetación y el de unidades ambientales, al señalar áreas de cardonal diferentes en ambos.

9.- El contenido de la Propuesta de Memoria Ambiental, debe ajustarse al indicado en el Artículo 12 (Memoria Ambiental) de la Ley 9/2006, de 28 de abril, *sobre evaluación de los efectos de determinados planes y programas en el medio ambiente*. En el citado artículo, se señala lo siguiente: *se elaborará una memoria ambiental con objeto de valorar la integración de los aspectos ambientales en la propuesta de plan o programa, en la que se analizarán el proceso de evaluación, el informe de sostenibilidad y su calidad, y se evaluará el resultado de las consultas realizadas y cómo se han tomado en consideración y se analizará la previsión de los impactos significativos de la aplicación del plan o programa. La memoria ambiental contendrá las determinaciones finales que deban incorporarse a la propuesta del plan o programa.*

10.- Se deben incluir las conclusiones y medidas oportunas en los *Previsión de impactos significativos y Determinaciones finales* de la Propuesta de Memoria Ambiental."

Al Informe de Sostenibilidad y la documentación del Plan se ha producido un total de un (1) informe de observaciones por parte de las administraciones consultadas. Se trata de un de la Ponencia Técnica Occidental de la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias en sesión celebrada el 18 de octubre de 2011. En este informe, tal y como se ha descrito a lo largo de la presente Memoria Ambiental, se establecen un conjunto de determinaciones tendentes a la mejora de la información ambiental, el aumento del detalle de la evaluación ambiental, la concreción de las medidas ambientales y el perfilado del programa de seguimiento. Estos aspectos han sido aclarados o subsanados en su totalidad.

Del resto de informes presentados hay dos que tienen incidencia indirecta sobre los contenidos ambientales y las valoraciones ambientales del Informe de Sostenibilidad Ambiental y pasan a comentarse a continuación:

### **1.- Cabildo de Tenerife.**

El Servicio administrativo de medio ambiente propone reubicar los espacios libres del sector, concentrado la mayor superficie posible de estos entre el límite del espacio natural y la nueva vía rodada más próxima. Esta propuesta fue aceptada por parte del equipo redactor y esta situación ha mejorado sustancialmente los efectos ambientales que sobre el hábitat de interés comunitario presente en el entorno inmediato. Ha favorecido la mejora del espacio de defensa entre el espacio natural protegido y la zona urbanizada. Así ha sido valorado en el modificado del Informe de Sostenibilidad Ambiental, recogándose en la evaluación que hace el mismo.

Respecto a la recomendación de inclusión de planos y documentos gráficos en los que se analice el impacto desde los puntos de vista habituales, mediante perspectivas u otros medios de representación y su contrastes o integración con el medio rural y el tejido urbano adyacente; se debe afirmar lo siguiente: Se considera que el análisis de visibilidad se ha realizado en un nivel de detalle acorde al de la revisión parcial en su ordenación pormenorizada. Con los análisis realizados partiendo de la realidad preexistente, las correcciones en la ordenación y las medidas ambientales propuestas se considera, por parte del equipo ambiental, que la integración ambiental y paisajística se encuentra asegurada.

## **2.- Colectivo Ecologista Tabona.**

En relación a la afirmación de la previsión del Plan Parcial respecto a la ubicación de dotaciones públicas y edificios de uso residencial colectivo de protección oficial de 2, 4 y 5 plantas en el área contigua a la ampliación de la Reserva Natural Especial del Malpaís de Güímar va en contra de la disposición adicional de la Ley 13/2006, de 29 de diciembre; se debe afirmar que de un lado, tras la aprobación de la citada Ley 13/2006, se ha reducido la edificabilidad del ámbito SUR – 2 El Puertito de 83.950 m<sup>2</sup> a 53.357 m<sup>2</sup>. De otro, las parcelas situadas de forma contigua al ámbito de la Reserva Natural Especial sólo son en parte terrenos públicos obtenidos en ejecución del Plan Parcial Puertito de Güímar, en concreto, la parcela M1, de uso dotacional y tipología “edificación cerrada”, con 1 planta de altura, de forma que se ha respetado estrictamente las características paisajísticas del entorno; y una parcela calificada como “espacio libre público” en la que no se prevé edificabilidad alguna, por lo que la afección paisajística es inexistente.

Concretar, como se hace de forma detallada en el Informe de Sostenibilidad, que respecto al documento anexo que aporta sobre “vegetación y flora de la parcela La Cardonera en el Puertito de Güímar” se debe aclarar los siguientes aspectos:

a.- El número de cardones afectados por la ordenación es de 7, tal y como se ha descrito en esta Memoria Ambiental y, de forma más detallada en el modificado del Informe de Sostenibilidad Ambiental, y no 75 tal y como se afirma en dicho informe.

b.- El área de interés para las labores de replantación y regeneración ya están previstas en el actual documento de evaluación, proponiéndose las propias parcelas ajardinadas (7.6 y 7.7) las que acogerán estas acciones, en las condiciones establecidas en las medidas ambientales previstas.

c.- El listado florístico presentado por ellos no coincide con el presentado en el Informe de Sostenibilidad Ambiental. Ante esta situación se procedió a realizar un nuevo inventario florístico que no alteró los resultados del anteriormente presentado. Esto nos lleva a tener las siguientes conclusiones: puede deberse al estado fenológico de estas plantas, que son arbustos enanos o hierbas y que en el momento de nuestra visita de campo, se hallaban en su estación desfavorable (es decir sus partes aéreas se encontraban secas), por lo que fue muy difícil su detección y descripción. Sin embargo, en esa misma sesión de campo, esas especies sí que fueron detectadas en el exterior colindante de la zona de actuación de la Revisión Parcial,

principalmente *Phagnalon umbelliforme*, *Micromeria hyssopifolia*. o *Volutaria canariensis*, que se encuentran dentro de los límites de la ya declarada Reserva Natural Especial de el Malpaís de Güímar. Es por ello que nos surge la duda de que el inventario aportado por el Colectivo Tabona, quizás ha sido realizado en un ámbito territorial mayor que el afectado por la zona de actuación de la Revisión Parcial y por eso estas especies han sido incluidas en el inventario adjunto a la alegación.

#### **4. ANÁLISIS DE IMPACTOS SIGNIFICATIVOS DERIVADOS DEL PLAN.**

Como ya se ha descrito de forma somera en apartados anteriores el impacto que presenta el Revisión Parcial del Plan General de Ordenación de Güímar que afecta al sector de suelo urbanizable sectorizado ordenado SUR-2 Puertito de Güímar es de carácter positivo. El esquema territorial básico que se ha desarrollado es una propuesta en la que prima el respeto por las vocaciones de uso y variables ambientales más significativas de cada Unidad Ambiental Homogénea, que son las zonas que por su consistencia interna (valores naturales, grado y tipo de actuaciones humanas, características patrimoniales, etc.) se han establecido como base de las propuestas y medidas ambientales.

Respecto a la ordenación pormenorizada se ha detectado algunos conflictos paisajísticos y ambientales que se han solucionado estableciendo los cambios oportunos en la propia ordenación. Se considera que el ámbito está integrado paisajísticamente con el entorno inmediato, en la medida que la ordenación puede intervenir sin crear mayores cargas indemnizatorias. Se mantiene un importante zona verde como colchón entre el ámbito urbanizado y el Espacio Natural Protegido, que será regenerada con el material vegetal rescatado de los individuos de cardones que se ven afectados por el trazado de una vía peatonal de cierre.

## 5. DETERMINACIONES FINALES A TENER EN CUENTA A LA HORA DE DESARROLLAR EL PLANEAMIENTO Y QUE DEBEN INCORPORARSE AL PLAN.

Las determinaciones ambientales a incorporar a la Revisión Parcial del Plan General de Ordenación de Güímar que afecta al sector de suelo urbanizable sectorizado ordenado SUR-2 Puertito de Güímar han sido desarrolladas a partir del análisis llevado a cabo en el Informe de Sostenibilidad en torno a los impactos ambientales y las medidas ambientales protectoras, correctoras, etc. En ellos se elabora un listado de carácter genérico, adaptado a la escala del PGO, ver en especial el apartado 5.4. MEDIDAS AMBIENTALES PROTECTORAS Y CORRECTORAS, de este informe, donde se explicitan las medidas de protección y corrección de las potenciales afecciones al territorio debidas al desarrollo de las determinaciones del Plan. En dicho cuadro, se indican los efectos ambientales, así como los objetivos a cumplir con cada una de esas afecciones, controles propuestos, indicadores de cumplimiento, y corrección de las mismas. La propuesta de este Plan de Vigilancia Ambiental debe ser dinámica, que pueda rectificar, reformar o ajustar los proyectos a los nuevos retos que puedan aparecer. Con esto se entiende adecuadamente cubierto al apartado de determinaciones a considerar por el PGO en este sentido.

Entre estas medidas se pueden destacar las siguientes determinaciones:

- En el diseño del Espacio Libre Público se deberá integrar los elementos de mayor naturalidad reconocidos, en concreto los ejemplares de *Euphorbia canariensis*, buscando un equilibrio entre la preservación de estos y el uso público del mismo por parte de la población.
- En el caso de los cardones (*Euphorbia canariensis*) existentes en el ámbito objeto de las obras de urbanización donde no es compatible su conservación deberán ser trasplantados a las áreas ajardinadas, asegurando las condiciones necesarias para su supervivencia. Esta medida es la única que por su carácter concreto se ha podido presupuestar, contando con un partida de 2.163,00 €.
- Se evitará la acumulación de escombros y desmontes mediante su disposición en lugares autorizados a tal efecto y se retirarán de aquellos lugares no autorizados, restituyéndolos al estado original.
- Prevenir los vertidos y contaminación por maquinaria y aumento del tráfico, controlando el buen estado mecánico de los vehículos y maquinaria que trabajen en el desarrollo del plan, trasladando los residuos a gestores autorizados y controlando las emisiones de gases y ruidos. En su caso, se limpiarán las zonas afectadas por personal especializado.
- Gestión de la separación adecuada de residuos y de su correcto tratamiento durante la ejecución de las determinaciones. En la gestión de residuos, se controlará el procesado

y tratamiento de los residuos en el planeamiento de desarrollo, clasificando y trasladando los residuos a gestores autorizados.

- Se reciclarán los suelos desalojados. En su caso, se detendrán las obras y se corregirán las deficiencias detectadas. Se demolerán y reconstruirán aquellas infraestructuras deficitarias no corregibles.

Memoria Ambiental del REVISIÓN PARCIAL DEL P.G.O. DE GÜIMAR QUE AFECTA AL SECTOR DE SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO ORDENADO SUR-2 PUERT1TO DE GÜIMAR, realizado para el Ayuntamiento de Güímar, por GEODOS, Planificación y Servicios S.L.U. y finalizado en julio de 2012.

A handwritten signature in blue ink, enclosed in a blue oval. The signature is stylized and appears to be 'M. F. Febles Ramírez'.

**Miguel Francisco Febles Ramírez**

**Geógrafo. Colegiado nº 0255**