

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



## MEMORIA DE INFORMACIÓN



Excelentísimo Ayuntamiento de Güímar

**Promotor: Ayuntamiento de Güímar**

Julio 2012

REDACTORES:



Palerm Tabares de Nava S.L.P.



## ÍNDICE

1. ANTECEDENTES .....	5
1.1. La ordenación urbanística .....	14
1.2. Sobre la gestión urbanística por el sistema de compensación .....	23
1.3. Sobre la ejecución de la urbanización y su recepción parcial .....	26
1.4. La ampliación del Espacio natural del Malpaís de Güímar (T-5).....	28
1.5. La sentencia del TSJC anulando el Proyecto de Compensación.....	33
2. SITUACIÓN URBANÍSTICA ACTUAL .....	37
3. ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD Y RELACIÓN DE PROPIETARIOS E INTERESADOS .....	39
3.1. Estructura de la propiedad.....	39
3.2. Relación de propietarios e interesados .....	45
4. JUSTIFICACIÓN DEL CONTENIDO AMBIENTAL ASUMIDO POR LA REVISIÓN PARCIAL DEL PGO.....	47
5. CARACTERÍSTICAS NATURALES DEL SUELO NO TRANSFORMADO.....	51
5.1. Geología y geomorfología .....	51
5.2. Clima, bioclimatología e hidrología .....	53
5.3. Bioclimatología.....	53
5.4. Hidrología .....	54
5.5. Suelos.....	54
5.6. Flora y vegetación.....	55
5.7. Fauna .....	58
5.8. Paisaje.....	60
5.9. Patrimonio Cultural.....	61
5.10. Usos actuales del suelo.....	62
5.11. Espacios Naturales Protegidos, Zonas de Especial Conservación (ZEC), Zonas de Especial Protección para las Aves (ZEPAS) y Áreas de Importancia para Aves (IBA).....	63
6. USOS, EDIFICACIONES E INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES .....	65
7. MARCO NORMATIVO APLICABLE .....	71

**PLANOS DE INFORMACIÓN**

- IU-1 SITUACIÓN
- IU-2 DELIMITACIÓN Y TOPOGRAFÍA
- IU-3 NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO 1982. ORDENACIÓN DETALLADA DEL SUELO URBANO EL PUERTITO
- IU-4 PLAN PARCIAL PUERTITO DE GÜÍMAR. 1989. PARCELARIO
- IU-5.1 PROYECTO DE URBANIZACIÓN 2004. PARCELARIO GENERAL
- IU-5.2 PROYECTO DE URBANIZACIÓN 2004. RASANTES
- IU-6.1 PROYECTO DE COMPENSACIÓN 2007. FINCAS ORIGEN
- IU-6.2 PROYECTO DE COMPENSACIÓN 2007. PARCELARIO GENERAL
- IU-7.1 TR PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE GÜÍMAR 2005. CLASIFICACIÓN Y CATEGORIZACIÓN DEL SUELO. EL VALLE
- IU-7.2 TR PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE GÜÍMAR 2005. ORDENACIÓN PORMENORIZADA. EL PUERTITO
- IU-7.3 TR PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE GÜÍMAR 2005. FICHA DEL SECTOR SUR-2. PUERTITO DE GÜÍMAR
- IU-8 PIOT. ÁREAS DE REGULACIÓN HOMOGÉNEAS
- IU-9 ESTADO ACTUAL
- IU-10 DELIMITACIÓN DEL ESPACIO NATURAL

**PROMOTOR:**

AYUNTAMIENTO DE GÜÍMAR

**REDACTORES:**

**Contenidos Urbanísticos**

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



# MEMORIA DE INFORMACIÓN

## 1. ANTECEDENTES

El 5 de julio de 2005 entró en vigor El Plan General de Ordenación de Güímar, aprobado definitivamente y de modo parcial por la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, mediante resolución de fecha 27 de junio de 2005 (BOC nº 130, de fecha 5/7/2005), en adelante PGO, y cuya revisión parcial se propone con el presente documento. A él fueron incorporadas las determinaciones del Plan Parcial "Puertito de Güímar", aprobado definitivamente por el Pleno del Ayuntamiento de Güímar en sesión ordinaria celebrada el 24 de enero de 1992 y publicado en el Boletín Oficial de Canarias número 24, de 19 de febrero de 1992, instrumento de planeamiento que ordenaba pormenorizadamente el Sector Puertito de Güímar.

Sin embargo, por diversas circunstancias, no fue hasta el 14 de marzo de 2003 cuando el Pleno del Ayuntamiento de Güímar aprobó definitivamente las Bases de Actuación y los Estatutos de la Junta de Compensación del Sector Puertito de Güímar, autorizando el 23 de julio de 2003 su constitución.

De conformidad con el procedimiento legalmente establecido, el 21 de abril de 2004 queda formalmente constituida la Junta de Compensación del Plan Parcial del Puertito de Güímar mediante escritura pública otorgada ante el Notario de Güímar Don Florentino Aláez Serrano. De otra parte, el 22 de febrero de 2005 se aprobó por la administración local competente el Proyecto de Urbanización.

La Junta de Gobierno Local, en sesión ordinaria celebrada el día 15 de septiembre de 2006, aprobó inicialmente el proyecto de compensación propuesto por la representación de la Junta de Compensación del Plan Parcial "Puertito de Güímar", así como un reajuste puntual de la superficie del ámbito delimitado por el Plan Parcial, excluyendo de la misma a los tres edificios de viviendas sitios en la calle Isaac Peral, números de gobierno 2, 4 y 6, respectivamente, al concurrir los requisitos exigidos por el artículo 23.7 del Decreto 183/2004, de 21 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de Gestión y Ejecución del Sistema de Planeamiento de Canarias, sometiéndolo a información pública.

El 23 de enero de 2007, este mismo órgano colegiado contestó las alegaciones presentadas tras los periodos de información pública y trámite de audiencia por los interesados.

Con fecha 30 de abril de 2007 la Junta de Gobierno Local del Ayuntamiento de Güímar acordó por unanimidad aprobar definitivamente el Proyecto de Compensación del Plan Parcial del Puertito de Güímar. Con este mismo carácter se aprobó también un reajuste puntual de la superficie del ámbito delimitado por el Pla Parcial, excluyendo de la misma a los tres edificios de viviendas sitios en la Calle Isaac Peral, con números de gobierno 2, 4, y 6, al concurrir los requisitos exigidos por el precitado artículo 23.7 del reglamento de Gestión y Ejecución del Sistema de Planeamiento de Canarias.

En ese momento formaban parte de la Junta de Compensación del Plan Parcial del Puertito de Güímar:

- El Excelentísimo Ayuntamiento de Güímar.
- Inversiones Decompta S.L.
- Urbanización Palm Beach S.A.
- Don José Ignacio González Matilla, actuando en su propio nombre y en representación de la Familia González Matilla y cónyuges.
- Don Lorenzo Agustiniano Rodríguez Bethencourt, actuando en su propio nombre y el de su mujer, Doña Bernardina Goncalves Moreira.
- Don José Fariña Medina, quien actúa en su propio nombre y en representación de su mujer Doña Isabel Roque Domínguez.

Con fecha 19 de julio de 2010, la Entidad Mercantil TEPROAR S.L., con domicilio social en Calle José Murphy número 5, primero letra B y provista del C.I.F. B-38786455, mediante escritura de compraventa con subrogación, otorgada ante el Notario de Santa Cruz de Tenerife, Don Lucas Raya Medina, asumió la posición de INVERSIONES DECOMPTA S.L. en la Junta de Compensación de la Unidad de Actuación del Plan Parcial del Puertito de Güímar, tras la adquisición por aquella de una parte importante de los terrenos y derechos pertenecientes a aquella y a otro de los propietarios integrantes de la Junta de Compensación: la Familia González Matilla.

Con fechas 31 de octubre de 2007 y 4 de abril de 2008 fueron otorgadas por esa Corporación Local las licencias de obra mayor número 58/2007 para 33 viviendas adosadas, 36 plazas de aparcamiento y 35 trasteros, aprobada por Resolución número 2723/2007 y número 19/2008 para 44 viviendas, 4 locales y 53 plazas de aparcamiento, aprobada por resolución número 795/2008.

La tramitación del procedimiento se ve interrumpida por la sentencia número 194, de 30 de noviembre de 2009, dictada por la Sala de lo Contencioso-Administrativo (Sección Segunda) del Tribunal Superior de Justicia de Canarias en el procedimiento ordinario número 151/2007, por la que estima el recurso formulado por Alternativa por Güímar, Izquierda Unida y Asociación Colectivo Ecologista Tabona, mediante el que se impugnó el Acuerdo de 30 de abril de 2007 que aprobaba el Proyecto de Compensación del Plan Parcial del Puertito de Güímar, declarándose, por lo tanto, la referida resolución nulo de pleno derecho.

Asimismo, se ha de precisar que, con anterioridad al pronunciamiento de dicha resolución judicial, el tribunal dictó dos autos en el procedimiento de pieza separada de medidas cautelares: el primero de fecha 23 de enero de 2008 acordando la adopción de la medida cautelar solicitada de suspensión de la ejecutividad del acuerdo de 30 de abril de 2007 y el segundo de 24 de marzo de 2008 resolviendo el recurso de súplica interpuesto por Ayuntamiento de Güímar, estimándolo parcialmente en el sentido de rectificar la cautela del auto recurrido, quedando la suspensión del Plan Parcial únicamente limitada a no ejecutar actuación alguna únicamente sobre las dos parcelas de titularidad municipal al sur de la reserva o al norte del Plan Parcial, según se mire. En cumplimiento de este último auto, el Pleno del Ayuntamiento, en sesión extraordinaria de 28 de marzo de 2008, adoptó, entre otros acuerdos, alzar la suspensión del acuerdo de 30 de abril de 2007 en los términos especificados en la parte dispositiva de la repetida resolución, a los que ya se ha hecho referencia, así como suspender todos los actos administrativos anteriores y posteriores al citado acuerdo que resultaran afectados, siendo uno de ellos la resolución número 2723/2007, de 31 de octubre, por el que se concedía una de las licencias de obras (la obras autorizadas con la otra estaban prácticamente ejecutadas).

También se ha de resaltar, dada su especial relevancia, el otorgamiento de la conformidad municipal a la inscripción del Proyecto de Compensación del Plan Parcial “EL Puertito de Güímar” en el Registro de la Propiedad por el Alcalde- Presidente mediante Decreto de 17 de julio de 2008.

Finalmente, el Ayuntamiento en Pleno de Güímar, en sesión ordinaria celebrada el 28 de mayo de 2010, una vez conocida la sentencia dictada por la Sala de lo Contencioso Administrativo de fecha 30 de noviembre de 2009, adoptó los acuerdos, entre otros, de suspender el otorgamiento de nuevas licencias de edificación en el Sector del Plan Parcial del Puertito de Güímar a consecuencia de la sentencia, así como, solicitar a los promotores del Plan Parcial se formule propuesta de redelimitación y reparcelación del sector.

A continuación se reproduce 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, esencial en la presente revisión parcial. No obstante, el comentario sobre la misma así como las consecuencias de su aplicación serán desarrollados en los apartados correspondientes.

04/02/2010 17:44 822019748

YOLANDA MORALES PROC

PAG. 01/05



n/A Ldo. Rebojo.

**TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA DE CANARIAS. SALA DE LO  
CONTENCIOSO - ADMINISTRATIVO. Sección Segunda.**

Santa Cruz de Tenerife.  
Plaza San Francisco Nº 15.  
Tfno: 922-534809  
Fax: 922-248725


**Tipo de procedimiento:** PROCEDIMIENTO ORDINARIO

**Nº de procedimiento:** 0000151/2007

**NIG:** 3800020320070000450

**Materia:** URBANISMO

**Objeto del asunto:** Acuerdo de 30 de abril del año dos mil siete, relativo a la aprobación del Proyecto de Compensación del Plan Parcial de El Puerfíto de Güímar

**Resolución:** 000194/2009

---

**SENTENCIA nº 194**


---

En Santa Cruz de Tenerife, a 30 de noviembre de 2009.

La Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Canarias con sede en Santa Cruz de Tenerife, constituida por los Iltrnos. Sres. Magistrados Don Pedro Hernández Cordobés, Presidente, D. Helmuth Moya Meyer y Don Juan Ignacio Moreno-Luque Casariego.

Visto por esta TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA DE CANARIAS. SALA DE LO CONTENCIOSO - ADMINISTRATIVO. Sección Segunda. con sede en Santa Cruz de Tenerife, integrada por los Sres. Magistrados, el recurso Contencioso-Administrativo número 0000151/2007, interpuesto por Alternativa por Güímar, IZQUIERDA UNIDA y Asociación Colectivo Ecologista Tabona, representado por el Procurador de los Tribunales D./Dña. Jose Alberto Poggio Morata y dirigido por el/la Abogado/a D./Dña. José Monserrat Perez Ventura, contra Ayuntamiento De Guimar, habiendo comparecido, en su representación y defensa el servicio jurídico de la administración demandada; Junta de Compensación representada por Paloma Aguirre Lopez y TEPROARS.A. representada por Yolanda Morales García versando sobre la impugnación del acuerdo del Ayuntamiento de Güímar de 30 de abril de 2007, por el que se produce la aprobación del Proyecto de compensación del Plan parcial de El Puerfíto de Güímar.

Siendo Ponente el Iltrno. Sr. Magistrado DON. Juan Ignacio Moreno-Luque Casariego.



04/02/2010 17:44 822819748

YOLANDA MORALES PROC

PÁG. 02/05



### ANTECEDENTES DE HECHO

**PRIMERO.-** La representación de la parte actora interpuso recurso contencioso administrativo con fecha 26 de julio de 2007.

Admitido a trámite se dió al mismo la publicidad legal y se reclamó el expediente administrativo; recibido se confirió traslado al recurrente para que formalizara la demanda, lo que efectuó en legal forma por medio de escrito que en lo sustancial se da por reproducido y en la que terminaba suplicando se dicte sentencia por la que se declare: La nulidad de la resolución que se recurre.

**SEGUNDO.-** Se confirió traslado de la demanda por término legal a la representación procesal de la Administración demandada quién contestó por medio de escrito oponiéndose al recurso y solicitando su desestimación en base a los fundamentos jurídicos que aduce.

**TERCERO.-** Recibido el Juicio a prueba se practicó con el resultado que obra en autos, evacuándose por las partes sus respectivos escritos de conclusiones que obran unidos al recurso y señalándose el día para su votación y fallo, lo que se efectuó. Se han observado las prescripciones prevenidas en la Ley en la tramitación de este recurso jurisdiccional.

### FUNDAMENTOS DE DERECHO

Primero: Que el objeto del presente recurso es la impugnación del acuerdo del Ayuntamiento de Güímar de 30 de abril de 2007, por el que se produce la aprobación del Proyecto de compensación del Plan parcial de El Pueritito de Güímar.

Segundo: Que el proyecto de compensación de referencia incluye dos grandes parcelas en su extremo NE, de 13.860 m<sup>2</sup> y 12.478 m<sup>2</sup> respectivamente, que en el plano nº 4 (Parcelas Resultantes de Urbanización), aparecen clasificadas como manzanas M-8 y M-9 destinadas a Equipamiento Deportivo y Equipamiento Escolar.

Que tales manzanas M-8 y M-9 son a las que se refiere el informe de fecha 3 de octubre de 2006 emitido por el Director General de Ordenación del Territorio, relativo a la ampliación de la Reserva Natural Especial del Malpais de Güímar, en el que literalmente se especificaba:

2

Papel de oficio de la Administración de Justicia en Canarias





*"Se propone incluir dos parcelas de "malpaís" en buen estado de conservación situadas en el extremo sur de la actual delimitación de la reserva. No obstante, se debe mencionar, que estas parcelas se encuentran incluidas en el Plan parcial "puertito de Güímar", aprobado por la Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente de Canarias el 24 de enero de 1992, cuyas determinaciones se recogen en la normativa urbanística municipal (PGOU) con remisión al plan parcial, que categoriza esos terrenos como Suelo Urbanizable Sectorizado Ordenado, correspondiéndose con las parcelas destinadas por el plan parcial a espacios libres y que han sido objeto de cesión al ayuntamiento de Güímar. Se trata por consiguiente de terrenos de titularidad pública y en principio excluidos de la actividad urbanizadora. En el interior de las reservas naturales especiales no podrá declararse otra clase de suelo que la de suelo rústico, tal y como establece el artículo 22. 7 del Texto Refundido del Decreto Legislativo 1/2000 de ocho de mayo. De donde se deduce que la inclusión de estos terrenos en la Reserva del Malpaís de Güímar requerirá la reclasificación de los mismos a suelo rústico."*

Tercero: Que la Ley 13/2006 de 29 de diciembre de Ampliación de la Reserva Natural Especial a la totalidad del Malpaís de Güímar publicada en el Boletín Oficial de Canarias del 12 de enero de 2007 establece en su artículo único, que:

- 1.- Que se declara reserva natural especial a la totalidad del "malpaís" de Güímar desde su límite con El Puerquito de Güímar, hasta el camino de El Socorro en su tramo colindante con el "malpaís", pasando a denominarse Reserva Natural Especial del Malpaís de Güímar.
- 2.- Que el régimen jurídico que conlleva esta declaración se aplicará al ámbito territorial, que se determina en la delimitación cartográfica que se incluye como anexo a la presente ley, modificado por el lado sur para adaptarlo al Plan parcial de El Puerquito de Güímar.
- 3.- Que el régimen jurídico especial será el que establece para los espacios naturales el Decreto Legislativo 1/2000 de ocho de mayo, por el que se aprueba el Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio y de Espacios Naturales de Canarias.

Que dicho ámbito territorial, según figura en el anexo publicado en El Boletín Oficial de Canarias num. 9 de 12 de enero de 2007, viene reflejado en el plano, para cuyo extremo sur, se aprecia perfectamente según los límites que incorpora (explicados en la Leyenda del Plano); que la ampliación del límite del espacio natural incluye las dos manzanas M-8 y M-9 del proyecto de compensación, lo que no constituye ninguna sorpresa, por cuanto así se había corroborado en el informe del Director General de Ordenación del Territorio antes referido.

Cuarto: Que en definitiva, se trata de una superficie superior a dos Hectáreas (mas de 20.000 m2) categorizada como Suelo Urbanizable Sectorizado Ordenado; y en donde se supone que se materializa la descongestión del plan parcial, mediante la construcción de los

3





equipamientos y espacios libres necesarios; pero que queda absolutamente excluido de la actividad planificadora, para cualquier uso o destino urbanístico, toda vez que el nº 7 del artículo 22 del DL 1/2000 establece, que los planes rectores de uso y gestión de parques y reservas naturales no podrán establecer en su ámbito otra clase de suelo que no sea el rústico.

Y que a mayor abundamiento; el número 8 del mismo artículo establece, -que en la formulación, interpretación y aplicación de los planes y normas, las determinaciones de carácter ambiental prevalecerán sobre las estrictamente territoriales y urbanísticas contenidas en los mismos. Debiendo precisarse, que el preámbulo que justifica la ampliación, se refiere en el punto siete al sector que nos ocupa con estas consideraciones, -un sector de su flanco sur en magnífico estado de conservación natural y con presencia de especies singulares del cortejo florístico, lo que hace aplicable la excepción del artículo 15. 2 de la Ley Básica 4/1989 de 27 de marzo de Conservación de los Espacios Naturales y de la Flora y Fauna Silvestres, que establece la posibilidad de declarar las reservas naturales antes de elaborar el respectivo plan de ordenación de los recursos naturales de la zona-.

Pues bien, si éste es el fin de la ampliación, resulta incuestionable cualquier especulación sobre compatibilidad de dicho suelo con las provisiones establecidas en el proyecto de compensación cuyo acto de aprobación es ahora objeto de recurso.

Quinto: Que las distintas contestaciones a la demanda pretenden sustentar la validez del proyecto de compensación apelando a argumentos tales, como la indefinición del trazado, que declaramos descartada (al menos en cuanto a la afección esencial de las parcelas). También a la titularidad pública de las parcelas, que son ahora de propiedad municipal, lo que parece pretender una conciliación de los intereses públicos, por el hecho de que no estén sujetas al aprovechamiento privado. O por el hecho de que el futuro plan rector de redacción obligatoria, pudiera determinar la forma de hacer compatible de alguna manera los espacios libres con las finalidades de la reserva. Y en última instancia con el argumento del informe técnico municipal, que de manera un tanto difusa, pero consciente de la imposibilidad de hacer nada en dichas parcelas, justifica la aprobación del plan en la falta de lesión al Ayuntamiento, por localizarse el aprovechamiento urbanístico municipal en la manzana siete, que no resulta afectada por la ampliación.

Que ninguna de dichas objeciones resiste el planteamiento anteriormente expuesto. Y es que fue la propia ley autonómica, la que de forma absolutamente premeditada, motivada y con fines conservacionistas de flora y fauna silvestres, incluye en la reserva las parcelas objeto del proyecto de compensación; pues esto determina una reversión a rústico de los terrenos englobados, absolutamente incompatible con los criterios de la planificación urbanística.

Sexto: Que no apreciándose temeridad o mala fe en el ejercicio de la

4



04/02/2018 17:44 822019748

YOLANDA MORALES PROC

PAG. 85/85



acción, no cabe hacer pronunciamiento sobre costas de conformidad al artículo 139.1 de la Ley de Jurisdicción contenciosa.

Vistos los preceptos legales citados y demás de general y procedente aplicación.

**FALLAMOS:** Estimar el recurso contra la resolución ya mencionada en el encabezamiento de la sentencia que se anula, sin costas

NO cabe recurso

Así, por esta nuestra sentencia, lo pronunciamos, mandamos y firmamos.

Papel de oficio de la Administración de Justicia en Canarias



S

### 1.1. La ordenación urbanística

Los principales instrumentos del sistema de planeamiento de Canarias con incidencia en la ordenación del Sector del Puertito de Güímar son el Plan General de Ordenación de Güímar, aprobado definitivamente y de modo parcial por la Comisión de Ordenación del Territorio y de Medio Ambiente de Canarias, mediante resolución de fecha 27 de junio de 2005 (BOC nº 130, 5/7/2005) y vigente tras publicarse su normativa en el BOC número 118, de 22 de julio de 2005, en adelante PGO, y el Plan Parcial de “El Puertito de Güímar” definitivamente aprobado por acuerdo del Pleno del Ayuntamiento de Güímar el 24 de enero de 1992 y publicado en el BOC nº 24, de 19 de febrero de 1992, el cual aunque inicialmente podría considerarse una virtualidad, al haber sido absorbido por el mencionado PGO, conserva plena eficacia jurídica pues aquél se limitó a incorporar todas sus disposiciones, en los términos que luego se explican.

En primer lugar, en cuanto a **la ordenación estructural** del sector, el PGO clasifica y categoriza el suelo que lo conforma como SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO ORDENADO, previendo para el mismo el uso global de “residencial” y el desarrollo de su ordenación pormenorizada mediante plan parcial.

En el momento en que el actual PGO de Güímar entra en vigor el Plan Parcial de “El Puertito de Güímar” ya se encontraba vigente y en ejecución (fue aprobado definitivamente en el año 1992), por lo que el primero incorporó las determinaciones del citado instrumento de desarrollo en su ordenación. A esta circunstancia hace alusión expresa el propio PGO, en el epígrafe 13 de su Memoria de Ordenación, dedicado a la ordenación de los núcleos urbanos y asentamientos rurales, en el que, con respecto a la ordenación del núcleo de El Puertito y, en concreto al Plan Parcial de “El Puertito de Güímar”, lo reconoce como vigente y mantiene su ordenación.

Al propio tiempo el PGO, en el artículo 15 de las Normas Urbanísticas de la Ordenación Estructural, distingue tres tipos de ámbitos urbanísticos en suelo urbanizable (a los que les otorga el tratamiento de sectores): 1º) Los sectores con ordenación directa (aquellos cuya ordenación pormenorizada la determina el PGO directamente); 2º) Los sectores de ordenación incorporada (aquellos que cuentan con plan parcial vigente y en curso de ejecución, cuya ordenación pormenorizada queda remitida a las determinaciones contenidas en el correspondiente plan parcial); y 3º) Los sectores de ordenación remitida (aquellos que aún no cuentan con el pertinente plan parcial pero que deberá formularse en los plazos previstos y según las determinaciones, instrucciones y recomendaciones contenidas en el Fichero de Ámbitos Urbanísticos del PGO así como del TR-LOTENC).

El Plan Parcial del Puertito de Güímar (SUR-2) y que ahora nos ocupa, fue el único que se incluyó en el segundo de los tipos, al que el PGO declara como expresamente vigente y define como sector de ordenación pormenorizada incorporada, adscribiéndolo a la categoría de suelo urbanizable ordenado.

ART. 15: [...]

*“b) Sectores de ordenación incorporada. En los sectores de suelo urbanizable ordenado con Plan Parcial vigente y en curso de ejecución, la ordenación pormenorizada queda remitida a las determinaciones contenidas en el correspondiente Plan Parcial, que expresamente se declara vigente, así como sus modificaciones aprobadas. Tales sectores se definen como de ordenación pormenorizada incorporada y se adscriben a la categoría de suelo urbanizable ordenado:*

- *Plan Parcial EL Puertito. SUR-2.”*

Tomando como base las determinaciones del Plan Parcial incorporado, el PGO incluye en el Fichero de Ámbitos Urbanísticos a este sector, denominándolo como SUR-2 PUERTITO DE GÜÍMAR, en cuya ficha figura la información concerniente a **la ordenación pormenorizada**. A saber: la superficie total del sector (incorporando una planimetría), los usos y tipologías permitidos, el coeficiente de edificabilidad, el aprovechamiento urbanístico, los metros de suelo destinados a espacios libres, dotaciones y equipamientos, así como el sistema de actuación elegido (privado) y los plazos para su iniciación.

Además, establece una serie de condicionantes que aquí se reproducen por considerarlo de relevancia:

*“La ordenación y gestión del sector se regirá por lo dispuesto en el Plan Parcial Puertito de Güímar, aprobado definitivamente por la Corporación Municipal con fecha 21/01/1992, cuyas disposiciones se entienden incorporadas al presente Plan General de Ordenación. En caso de contradicciones entre sus disposiciones y las del presente PGO se entenderá que prevalecen las del Pla Parcial.*

*Un 20% como mínimo del suelo residencia útil deberá ser destinado por el Plan Parcial a edificación de viviendas sujetas a regímenes de protección pública.”*

A consecuencia de la incorporación de la ordenación del repetido Plan Parcial al PGO en la normativa urbanística de la ordenación pormenorizada, aparece como Anexo las Ordenanzas Regulatoras contenidas en aquél, en calidad de condiciones particulares de la edificación, en las que se indica, además de una reglamentación detallada del uso pormenorizado, las condiciones generales sobre ejecución de obras, las condiciones de calidad e higiene de los edificios, las condiciones de dotación en los edificios y las condiciones de estética. Junto a ella se incluyen las Ordenanzas particulares en las que se especifican las condiciones urbanísticas que debe cumplir cada una de las manzanas, las parcelas y la edificación que formen parte de la misma (superficie de la parcela, número de parcelas, superficie edificada y ocupada, así como, en el caso de que dispongan de ellas, la superficie y números de viviendas, locales comerciales, garajes y espacio libre).

Todo ello, sin perjuicio de la aplicabilidad de la restante normativa establecida con carácter general en las referidas normas urbanísticas, en especial en cuanto a los usos.

Además, el ámbito territorial de actuación del Plan Parcial del Puertito de Güímar, se encuentra delimitado en el PGO, además de en la ficha, en el Plan Operativo de ordenación pormenorizada de la zona de El Puertito (plano nº O.7), identificado con las siglas SUR-2, P.P. Puertito de Güímar, PP-2.

Constituye la génesis del Plan Parcial "Puertito de Güímar" incorporado, cuyas determinaciones constituyen la ordenación pormenorizada del sector, las Normas Subsidiarias del Plan General de Ordenación Urbana del municipio de Güímar, aprobadas por la Comisión Municipal de Urbanismo el 25 de enero de 1984, en el que se preveía para el crecimiento urbanístico del Puertito de Güímar un sector de suelo urbanizable, denominado Sector 9, con la entrada en vigor del PGO actual, las anteriores Normas Subsidiarias fueron derogadas, incorporándose al nuevo planeamiento general las determinaciones del Plan Parcial del Puertito de Güímar.

El ámbito territorial del Plan Parcial del Puertito de Güímar ocupa una superficie de 83.950 m<sup>2</sup>, cuyo suelo, en la fecha de su aprobación, no se encontraba destinado a ningún uso.

La ordenación de dicho territorio se planteó en torno a una serie de objetivos que fueron considerados prioritarios, siguiendo unos criterios uniformes y plausibles.

El Plan Parcial incorporado contiene los siguientes documentos:

- a) Memoria justificativa de la ordenación y de sus determinaciones.
- b) Planos de información.
- c) Planos de Proyecto.
- d) Ordenanzas Reguladoras.
- e) Plan de Etapas.
- f) Estudio económico-financiero.

La ordenación pormenorizada prevista por el referido instrumento de planeamiento para el sector Puertito de Güímar queda resumida en el cuadro siguiente:

SECTOR URBANIZABLE SUR-2 EL PUERTITO				
PLAN PARCIAL 1992				
ÁMBITO	CLASIFICACIÓN	CALIFICACIÓN	SUPERFICIE (m <sup>2</sup> )	EDIFICABILIDAD (m <sup>2</sup> c)
SUR-2 PUERTITO DE GÜÍMAR	Suelo urbanizable Sectorizado	Residencial	27.797	43.361,50
		Comercial		6.962
		Dotación Docente	12.478	
		Sistema General	3.822	
		Zona Libre Público	13.860	
		Viarío	25.993	
<b>TOTAL</b>			<b>83.950</b>	<b>50.323,50</b>



**CLASIFICACIÓN DEL SUELO**

**SUELO URBANO**

- SU** SUELO URBANO CONSOLIDADO POR LA URBANIZACIÓN.
- SENC** SUELO URBANO NO CONSOLIDADO POR LA URBANIZACIÓN.
- SUELO URBANO DE INTERÉS CULTURAL:**
- SUB** SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO ORDENADO.
- SUBN** SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO NO ORDENADO.
- SUBNO** SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO.

**SUELO RÚSTICO**  
**SUELO RÚSTICO DE PROTECCIÓN AMBIENTAL:**

- SRPN** SUELO RÚSTICO DE PROTECCIÓN NATURAL.
- SRPI** SUELO RÚSTICO DE PROTECCIÓN PARLAMENTARIA.
- SRPC** SUELO RÚSTICO DE PROTECCIÓN CULTURAL.
- SRPCC** SUELO RÚSTICO DE PROTECCIÓN COSTERA.

**SUELO RÚSTICO DE PROTECCIÓN ECONÓMICA:**

- SRPAI** SUELO RÚSTICO DE PROTECCIÓN AGRARIA INTENSIVA.
- SRPAM** SUELO RÚSTICO DE PROTECCIÓN AGRARIA DE MEDIANAS.
- SRPM** SUELO RÚSTICO DE PROTECCIÓN MINERA.
- SRPII** SUELO RÚSTICO DE PROTECCIÓN DE INFRAESTRUCTURAS.
- SRPIV** SUELO RÚSTICO DE PROTECCIÓN DE INFRAESTRUCTURAS VARIAS.

**ASENTAMIENTOS DE POBLACIÓN RURAL:**

- SRAR** SUELO RÚSTICO DE ASENTAMIENTO RURAL.

**SUELO RÚSTICO DE PROTECCIÓN TERRITORIAL:**

- SRPT** SUELO RÚSTICO DE PROTECCIÓN DE TERRITORIAL.

**PROTECCIÓN DE COSTAS**

- LÍNEA DE DESLINDE DEL DOMINIO PÚBLICO MARÍTIMO TERRESTRE (DPMT).
- LÍNEA DE LA ZONA DE SERVIDUMBRE DE PROTECCIÓN DE DPMT.
- LÍMITE MUNICIPAL.

**PROTECCIÓN DE BARRANCOS**

- CAUCE NO CATALOGADO COMO PÚBLICO.
- CAUCE PÚBLICO.

DOMINIO PÚBLICO, SERVIDUMBRE Y LIMITACIONES A LA PROPIEDAD PRIVADA SEGUN LA LEY DE COSTAS Y SU REGLAMENTO

RESUMEN DE USOS (L. 24.25 y 26)  
 PROTECCIÓN EN SUELO URBANO (L. 24.25)  
 SUELO URBANO (L. 24.25)  
 OBRAS E INSTALACIONES EXISTENTES (L. 24.25)  
 SUELO URBANO DE INTERÉS CULTURAL (L. 24.25)  
 SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO ORDENADO (L. 24.25)  
 SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO NO ORDENADO (L. 24.25)  
 SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO (L. 24.25)

FRANJAS DE PROTECCIÓN Y LÍNEA LÍMITE DE EDIFICACIÓN EN LA RED REGIONAL DE CARRETERAS

TIPO DE CARRETERA	ANCHO DE FRANJA (m.)	LÍMITE SUPERIOR (m.)	LÍMITE INFERIOR (m.)
Autovía	17	5	25
Autopista	15	7	30
Carreteras (Carreteras de Interés Regional)	10	7	25
Rutas de 1ª, 2ª y 3ª	5	3	12

En la Ciudad de Gúímar, a 25 de mayo de 2005.  
**EL SECRETARIO GENERAL**  
 Domingo Jesús Hernández-Hernández

Agotado el número de copias de este documento en el Ayuntamiento de Gúímar, a 11 de mayo de 2005.  
 Patricia Galván Rodríguez

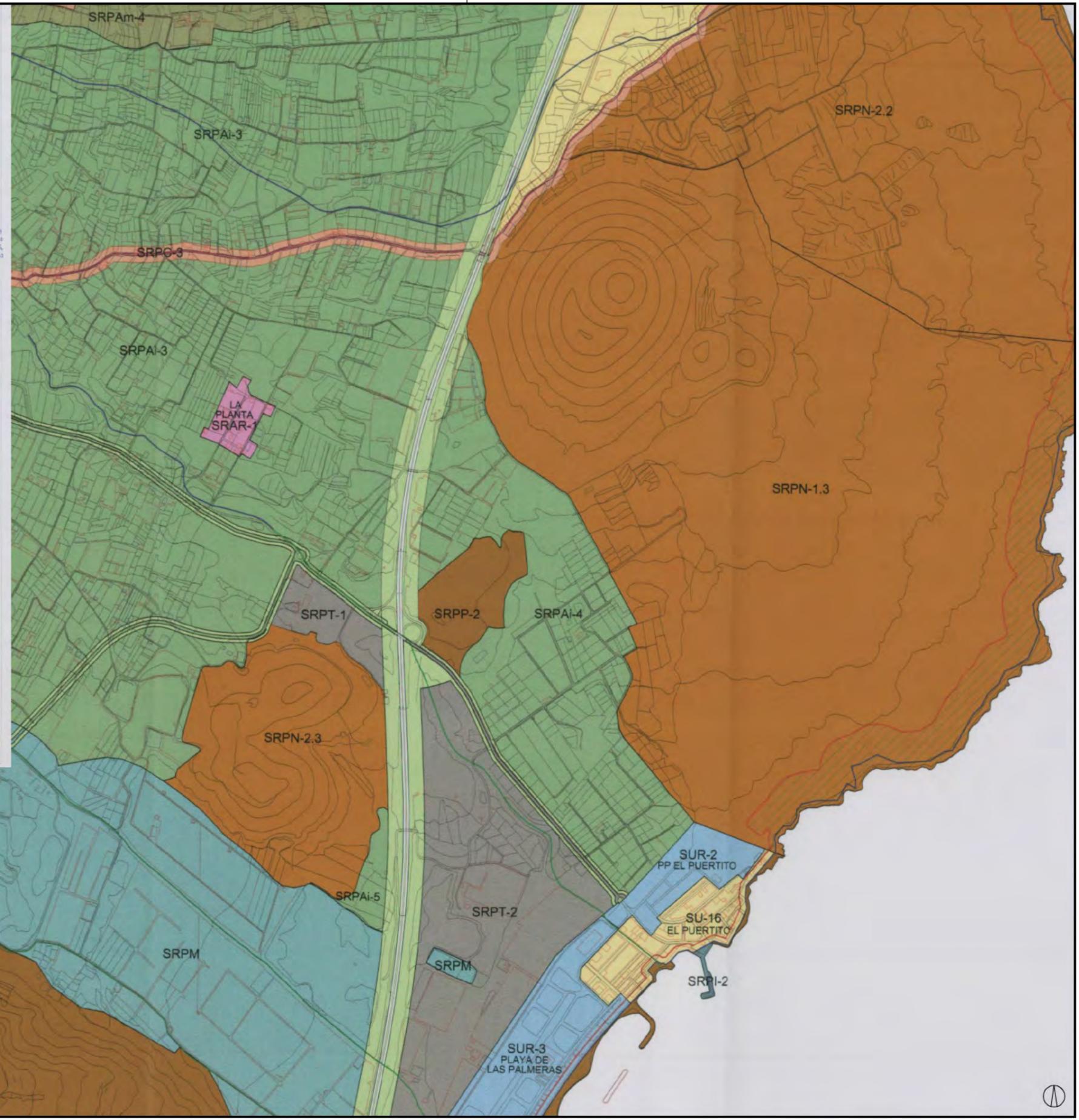
**CONSEJERÍA DE POLÍTICA TERRITORIAL Y MEDIO AMBIENTE**  
 DEPARTAMENTO DE POLÍTICA TERRITORIAL

**AYUNTAMIENTO DE GÚÍMAR**  
 TENERIFE

**TEXTOS REFUNDIDOS**  
**PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE GÚÍMAR**

REDACTOR: EQUIPO TÉCNICO DE GESPLAN, S.A. REFUNDIDO: Walter Beltrán Espinosa. Arquitecto

ORDENACIÓN ESTRUCTURAL: CLASIFICACIÓN Y CATEGORIZACIÓN DEL SUELO EL VALLE FECHA: AGOSTO 2004 ESCALA: 1:10.000 N. PLANO: CL.I



PALERM & TABARES DE NAVA S.L. presenta documento en copia de su copyright, del que son titulares los empadronados. D. Juan Manuel Páez Siskar y D. Leopoldo Tabares de Nova y Nava. Su afijación total o parcial, así como cualquier reproducción o copia, quedan en todo caso prohibidos cualquier modificación urbanística del mismo.

<p><b>PALERM &amp; TABARES DE NAVA S.L.P.</b>                  ARQUITECTOS                  COLABORAN  <b>URBANISMO Y GESTIÓN</b>                  (I. INGENIEROS DE ARQUITECTURA)                  TÉCNICO                  AYUNTAMIENTO DE GÚÍMAR                  (I. 1970)</p>	<p>REVISIÓN PARCIAL PGO GÚÍMAR                  SECTOR DE SUELO URBANIZABLE                  SUR-2 "EL PUERTITO"                  Gúímar (Tenerife)</p> <p>ESCALA: 1:10000                  REFERENCIA: 245</p> <p>INFORMACIÓN URBANÍSTICA                  TR PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE GÚÍMAR 2005                  CLASIFICACIÓN Y CATEGORIZACIÓN DEL SUELO EL VALLE</p>	<p><b>U-7.1</b></p>
--	---	---------------------



*Plan General de Ordenación de Güímar*

**SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO ORDENADO**

SECTOR	SUR-2 PUERTITO DE GÜÍMAR
--------	--------------------------



Gesplán, S.A.

Fichero de Ámbitos Urbanísticos

Plan General de Ordenación de Güímar

**SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO ORDENADO**

<b>SECTOR</b>	<b>SUR-2 PUERTITO DE GÜÍMAR</b>
---------------	---------------------------------

<b>Superficie Total</b>		83950 m <sup>2</sup> *	
<b>Uso característico</b>		Residencial	
<b>Uso compatible</b>		Comercial	
<b>Tipologías admitidas</b>		Edificación abierta y manzana de nueva ordenación	
<b>Densidad</b>	46 Viv/Ha*	<b>Nº máximo de viviendas</b>	357 Vdas*
<b>Coefficiente edificabilidad</b>	0,599 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> s*	<b>SUP. EDIFICABLE MÁXIMA</b>	50323 m <sup>2</sup> c*
<b>Aprovechamiento Urbanístico</b>		0,719 UA/m <sup>2</sup> s	

ESPACIOS LIBRES, DOTACIONES Y EQUIPAMIENTOS*		
<b>Espacios Libres y parque deportivo*</b>		13860 m <sup>2</sup> s
<b>Dotaciones y equipamientos</b>	<b>Docente y equipo social*</b>	12478 m <sup>2</sup> s
	<b>Comercial*</b>	6562 m <sup>2</sup> s
	<b>Total</b>	19440 m <sup>2</sup> s
<b>TOTAL</b>		33300m <sup>2</sup> s

<b>SISTEMA DE ACTUACIÓN</b>	Privada
<b>PLAZOS</b>	1 <sup>er</sup> Cuatrienio
<p><b>Condicionantes:</b>          La ordenación y gestión del sector se regirá por lo dispuesto en el Plan Parcial Puertito de Güímar, aprobado definitivamente por la Corporación Municipal con fecha 21-01-1992, cuyas disposiciones se entienden incorporadas al presente Plan General de Ordenación. En caso de contradicciones entre sus disposiciones y las del presente PGO se entenderá que prevalecen las del Plan Parcial.</p> <p>Un 20% como mínimo del suelo residencial útil deberá ser destinado por el Plan Parcial a edificación de viviendas sujetas a regímenes de protección pública.</p>	

UA = Unidades de aprovechamiento.

UA/m<sup>2</sup>= Unidades de aprovechamiento por metro cuadrado.

Gesplán, S.A.

Fichero de Ámbitos Urbanísticos

## 1.2. Sobre la gestión urbanística por el sistema de compensación

De conformidad con la normativa vigente en el momento en que se instó la iniciativa para el desarrollo del Sector “Puertito de Güímar” (año 2003) - entre la que destaca el Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias, aprobado por el Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de mayo, en adelante, TRLOTENC-, le corresponde al planeamiento de ordenación urbanística o, en su caso, territorial optar expresamente entre los sistemas de ejecución privada y pública para el desarrollo de la actividad de ejecución.

El planeamiento de ordenación vigente en el año 2003 era las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Güímar, aprobadas el 20 de enero de 1984, mucho antes que el TRLOTENC, no obstante y a pesar de esta distancia en el tiempo, en el artículo 117 de sus Normas Urbanísticas se preveía la posibilidad de confiar el desarrollo del suelo urbanizable del Sector Puertito de Güímar a la iniciativa privada.

En base a ello, por diversos propietarios de los terrenos que conforman la unidad de actuación del Puertito de Güímar se propuso el establecimiento del sistema de ejecución privada de compensación, promoviendo la constitución de una Junta de Compensación que gestionase su desarrollo y ejecución. En primer lugar, se tramitaron y aprobaron los Estatutos y Bases de Actuación por la Comisión Municipal de Gobierno del Ayuntamiento de Güímar en fecha 14 de marzo de 2003, acuerdo publicado en el Boletín Oficial de la Provincia de Santa Cruz de Tenerife número 67 de 23 de mayo de 2003.

Con fecha 21 de abril de 2004 se procedió a la constitución de la Junta de Compensación mediante la escritura pública otorgada por el Notario de Güímar, Don Florentino Aláez Serrano, con el número 878 de su protocolo, previa aprobación por la Comisión Municipal de Gobierno del Ayuntamiento de Güímar, celebrada el 8 de junio de 2004, e inscrita en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras con fecha 12 de noviembre de 2004, a través de la resolución número 77 del Libro I de Resoluciones del Director General de Urbanismo del Gobierno de Canarias.

En el momento de su formalización la Junta de Compensación estaba integrada por las siguientes entidades mercantiles y personas físicas:

- El Excelentísimo Ayuntamiento de Güímar.
- Inversiones Deconta S.L.
- Urbanización Palm Beach S.A.

- Don José Ignacio González Matilla, quien actúa en su propio nombre y en representación de la familia González Matilla y cónyuges.
- Don Lorenzo Agustiniano Rodríguez Bethencourt, actuando en su propio nombre y el de su mujer, Doña Bernardina Goncalves Moreira.
- Don José Fariña Medina, quien actúa en su propio nombre y en representación de su mujer Doña Isabel Roque Domínguez.

Antes de continuar con el ítem de los hechos según su orden cronológico se ha de precisar que, como ya se explicó en los antecedentes, con fecha 19 de julio de 2010 la Entidad Mercantil TEPROAR S.L. asumió la posición de INVERSIONES DECOMPTA S.L. en la Junta de Compensación de la Unidad de Actuación del Plan Parcial del Puertito de Güímar, tras la adquisición por aquella de los derechos y terrenos que luego se relacionan, mediante escritura de compraventa con subrogación, otorgada ante el Notario de Santa Cruz de Tenerife, Don Lucas Raya Medina. Los citados derechos y terrenos adquiridos consistieron en:

- Una parcela incluida en su totalidad en la Unidad de Actuación del Plan Parcial del Puertito de Güímar, con una superficie de sesenta mil seiscientos ochenta y seis metros cuadrados (60.686 m<sup>2</sup>), de la también mercantil DECOMPTA S.L. Según la escritura de constitución de la Junta de Compensación a dicha finca le corresponde una cuota de participación del 71,43% en los derechos y obligaciones de la misma. Esta transmisión se formalizó mediante compraventa privada de fecha 9 de noviembre de 2004.  
Con fecha 19 de julio de 2010, adquirió las restantes parcelas que ahora son de su propiedad, tratándose esta vez de fincas resultantes, según el Proyecto de Compensación aprobado.
- Dos de las fincas aportadas por la Familia González Matilla, de 16.987 m<sup>2</sup> y 10.596 m<sup>2</sup> respectivamente, que suponen el 84,97% de la edificabilidad que resulta del Proyecto de Compensación del Puertito de Güímar, encontrándose integrada dentro de la UA P.P. Puertito de Güímar una porción de las mismas, por lo que, con la pertinente licencia de segregación municipal se constituyeron como fincas independientes, separándose de la finca matriz las porciones afectadas por la unidad de actuación. Tras esta segregación las fincas quedaron configuradas del siguiente modo: la primera abarca una superficie de 14.384 m<sup>2</sup> y la segunda de 3.945 m<sup>2</sup>. Ambas fincas tienen en su conjunto, según se hizo constar en el Proyecto de Compensación, una superficie de 21.000 m<sup>2</sup> y les corresponde una cuota de participación de 26,01% en los derechos y obligaciones de la misma.

Con fecha 14 de diciembre de 2006 el anterior documento es sustituido, a causa de la tramitación de la propuesta de Ley en el Parlamento de Canarias para declarar Espacio Natural Protegido parte de la superficie de la Unidad de Actuación Plan Parcial Puertito de Güímar. El nuevo negocio jurídico, suscrito por la entidad TEPROAR y los representantes de la Familia González Matilla, por el que estos últimos ceden y transmiten a la primera el ochenta y cuatro como noventa y siete por ciento (84.97%) del pleno dominio de tres de las manzanas que le fueron adjudicadas mediante el proyecto de compensación.

Con fecha 18 de noviembre de 2004 por Don José Miguel González González, en nombre y representación de la Junta de Compensación del Puertito de Güímar se presentó ante el Ayuntamiento de Güímar el Proyecto de Ejecución del Plan Parcial Puertito de Güímar, según proyecto de urbanización redactado por los arquitectos D. Antonio Luis González Tolosa y D. Isabelino Martín Pérez, aprobado el 22 de febrero de 2005 al concurrir en él todos los requisitos legales establecidos en el artículo 41.1 del Texto Refundido de la Ley de Ordenación Territorial y Espacios Naturales de Canarias.

Durante la tramitación y ejecución del Plan Parcial Puertito de Güímar entró en vigor el actual Plan General de Ordenación de Güímar, que fija como criterio básico y prioritario para la gestión urbanística del planeamiento de desarrollo la participación de la iniciativa privada, bajo la tutela de las administraciones públicas, con arreglo a lo establecido en el artículo 97 del TRLOTENC, así como el Decreto 183/2004, de 21 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de gestión y ejecución del sistema de planeamiento de Canarias, en el que se regula el procedimiento a seguir para el establecimiento del sistema de ejecución que se estime como adecuado. Por ello, por la Junta de Gobierno Local de la citada administración local, en el Pleno celebrado con fecha 2 de mayo de 2007 se estableció el sistema de ejecución privada para el Sector Puertito de Güímar.

Constituida la Junta de Compensación y aprobado el proyecto de urbanización, el día 16 de agosto de 2006 por la primera se formuló el correspondiente Proyecto de Compensación para la distribución equitativa de los beneficios y cargas, que fue aprobado definitivamente el día 30 de abril de 2007 en sesión plenaria por la Junta de Gobierno Local del Ayuntamiento de Güímar, lo que implicó, con arreglo al artículo 87.4 del Reglamento de gestión y ejecución, la transmisión al ayuntamiento de todos los terrenos de cesión obligatoria y gratuita.

### 1.3. Sobre la ejecución de la urbanización y su recepción parcial

Las obras y trabajos a ejecutar en el Sector Puertito de Güímar quedaron plasmadas en el Proyecto de Urbanización aprobado el día 22 de febrero de 2005 por la Junta de Gobierno Local del Ayuntamiento de Güímar, según proyecto redactado por los arquitectos D. Antonio Luis González Tolosa (ALT3D Estudio de Arquitectura y Diseño S.L.) y D. Isabelino Martín Pérez (Isabelino Martín Servicios de Arquitectura S.L.) y el ingeniero industrial D. Audaz Brito Díaz, fechado de 11 de octubre de 2004.

Para el diseño de las obras se tomaron como base las determinaciones de la ordenación adoptadas por el Plan Parcial incorporado al PGO, respetando los parámetros establecidos en él e incorporando las soluciones constructivas y los detalles de diseño y ejecución ajustados al referido instrumento de desarrollo, así como a los condicionantes naturales de orografía, técnicos y de normativa de aplicación, quedando configuradas, en términos generales, de la siguiente manera:

La trama urbana se articula en torno al sistema general viario propuesto, que se centralizó en una vía rambla desde la que se ramifican otra serie de vías propuestas, en consonancia con las distintas unidades morfológicas que conforman el sector, con una vinculación lógica que incluso posibilita su comunicación con el núcleo urbano existente.

De conformidad con la ordenación prevista se establece una zona urbana para edificaciones de uso eminentemente residencial con tipologías de carácter aislado y/o agrupado, además de equipamientos comerciales, docentes, deportivos y áreas libres de carácter público y/o privado, dividiendo el ámbito urbanístico en manzanas, lo que ha exigido un trazado viario con entramado ortogonal de dimensiones apropiadas a la parcelación y tipología edificatoria dispuesta con carácter general en el planeamiento.

Para la ejecución y desarrollo de la urbanización del Sector Plan Parcial Puertito de Güímar, se fijaron una serie de pautas a seguir. La primera medida fue dividir su ejecución en dos fases, a desarrollar como a continuación se expone:

- Primera Fase de Ejecución, que supone el 35% de la ejecución del conjunto de la urbanización, relativa a la urbanización de las manzanas 6, 4 y 1.3.

En la actualidad se encuentra ejecutada la urbanización completa de esta primera fase, por lo que dispone de todos viales y servicios necesarios para la urbanización (alumbrado público, encintado de aceras, redes de abastecimiento de agua y energía eléctrica, etc.)

Asimismo, estas tres manzanas cuentan con estudios de detalle aprobados definitivamente por la Junta de Gobierno Local: el de la manzana 6 en sesión extraordinaria celebrada el

14 de noviembre de 2007 y publicado en el Boletín Oficial de Canarias número 258 de 28 de diciembre de 2007, y los de las manzanas 1.3 y 4, en sesión celebrada el 2 de junio de 2008 publicadas en el BOC número 192.

Respecto a la manzana 6, por el Ayuntamiento le fue concedida la licencia de obras número 19/2008 para la edificación de 44 viviendas, 4 locales y 53 plazas de aparcamiento, aprobada por resolución número 795/2008, de fecha 4 de abril de 2008. Hoy en día la manzana se encuentra construida en su totalidad y en uso.

Además, esta primera fase ya ha sido recibida por el Ayuntamiento de Güímar el 1 de julio de 2010 según acuerdo adoptado por la Junta de Gobierno Local.

- Segunda Fase de Ejecución (correspondiente al 65% del conjunto de la urbanización), consistente en los siguientes obras:

La urbanización de las manzanas 2.2., 2.1, 3, 5.1, 5.2, 1.1, 1.2, 7, 8 y 9. Hasta la orden de suspensión del Acuerdo de 30 de abril de 2007 que aprobaba el Proyecto de Compensación fueron urbanizadas en su totalidad las manzanas números 2.2, 2.1, 3, 5.1 y 5.2 (con estudios de detalle aprobados y publicados en el BOC número 192 de 24 de septiembre de 2008), con sus correspondientes sistemas viarios, incluyendo el viario rambla, así como todos los servicios necesarios para el adecuado funcionamiento de la urbanización.

En esta segunda fase obtuvo licencia de obra mayor la manzana 2.1 pero quedó en suspenso en aplicación de la sentencia número 194 de la Sala de lo Contencioso Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Canarias. No obstante, mientras estuvo vigente, se llevó a cabo el desmonte y se comenzó con su cimentación.

De otra parte, por el propietario promotor han sido presentados ante el Ayuntamiento de Güímar los proyectos de ejecución de las manzanas 3, 5.1, 5.2, 1.1 y 1.2 sobre las que aún no se ha otorgado la licencia por parte del ayuntamiento. Todas estas manzanas cuentan con estudio de detalle aprobados.

Por consiguiente, hasta la adopción del acuerdo de fecha 30 de enero de 2008 por el que se suspende la ejecutividad del anterior de fecha 30 de abril de 2007 que aprobaba el Proyecto de Compensación, en cumplimiento de la medida cautelar decretada el 23 de enero de 2008 mediante auto de la Sala de lo Contencioso Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Canarias (sin perjuicio de que con posterioridad se alzó dicha suspensión, limitando la inejecutividad del Acuerdo de 30/4/07 a las dos parcelas de propiedad municipal, con arreglo al auto resolviendo el recurso formulado en el procedimiento de pieza separada de medidas cautelares de fecha 24 de marzo de 2008), **había sido ejecutado el 87% de la urbanización total del sector.**

En lo que respecta a la recepción parcial de la urbanización, en sesión extraordinaria, celebrada el día 1 de julio de 2010, la Junta de Gobierno Local del Ayuntamiento de Güímar acordó recibir la Primera Fase de Ejecución del Proyecto de Urbanización del Plan Parcial del Puertito de Güímar, conforme al plano que se reproduce a continuación.

#### **1.4. La ampliación del Espacio natural del Malpaís de Güímar (T-5)**

La entrada en vigor de la Ley 13/2006 de 29 de diciembre de ampliación de la Reserva Natural Especial a la totalidad del Malpaís de Güímar, publicada en el Boletín Oficial de Canarias número 9, de 12 de enero de 2007, ha afectado directamente al Plan General de Ordenación de Güímar en el Sector Puertito de Güímar, estableciendo en su artículo 1 que:

- 1. Se declara reserva natural especial la totalidad del Malpaís de Güímar, desde su límite con el Puertito de Güímar hasta el Camino de El Socorro en su tramo colindante con el malpaís, en el término municipal de Güímar, pasando a denominarse reserva natural especial Malpaís de Güímar.*
- 2. El régimen jurídico que conlleva esta declaración se aplicará al ámbito territorial que se determina en la delimitación cartográfica que se incluye como anexo a la presente Ley, modificado por el lado sur para adaptarlo al Plan Parcial del Puertito de Güímar.*
- 3. Dicho régimen jurídico especial será el que establece para los espacios naturales el Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de mayo, por el que se aprueba el Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio y de Espacios Naturales de Canarias.*

Con la referida disposición legal se amplió el Malpaís de Güímar ya protegido por la Ley 12/1987, de Espacios Naturales de Canarias, que declaraba como paraje natural de interés nacional a gran parte del mencionado malpaís, dejando fuera a otro sector, en cuyo ámbito se encuentra la pequeña porción de suelo incluida en el Plan parcial del Puertito de Güímar. La Ley 12/1994, de Espacios Naturales de Canarias, reclasificó el paraje natural del Malpaís de Güímar como reserva natural especial sin alterar los límites espaciales protegidos en la de 1987.

La ampliación como reserva natural especial de la totalidad del Malpaís de Güímar tiene como base el Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de mayo, por el que se aprueba el texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio y Espacios Naturales de Canarias, siendo su objeto *“la preservación de hábitats singulares, especies concretas, formaciones geológicas o procesos ecológicos naturales de interés especial y en la que no es compatible la ocupación humana*

*ajena a fines científicos, educativos y, excepcionalmente, recreativos o de carácter tradicional*”.

Según se establece en la propia exposición de motivos de la Ley 13/2006, de 29 de diciembre, «*la urgencia de la ampliación como reserva natural especial a la totalidad del Malpaís de Güímar se encuentra justificada por la amenaza real que supone el proyecto de ampliación del polígono industrial “Valle de Güímar”, por la vertiente norte del espacio afectado; y en la extensión de la urbanización del núcleo del Puertito de Güímar sobre un sector de su flanco sur en magnífico estado de conservación natural y con presencia de especies singulares del cortejo florístico*». Su tramitación se desarrolló de conformidad con la excepción prevista en el artículo 15.2 de la Ley básica 4/1989, de 27 de marzo, de Conservación de los Espacios Naturales y de la Flora y la Fauna Silvestres que prevé la posibilidad de declarar reservas naturales antes de que sea aprobado el respectivo plan de ordenación de los recursos naturales de la zona, el cual, en todo caso, deberá tramitarse en el plazo de un año a partir de la declaración de la reserva.

Asimismo, en la Disposición Adicional Única del repetido cuerpo legal se hace referencia expresa a los terrenos públicos obtenidos en ejecución del Plan Parcial del Puertito de Güímar, estableciendo que las actuaciones que se lleven a cabo en los mismos “*respetarán las características paisajísticas del entorno, así como los especímenes y comunidades características del ecosistema del cardonal-tabaibal de mayor valor existentes en dichos terrenos*”.

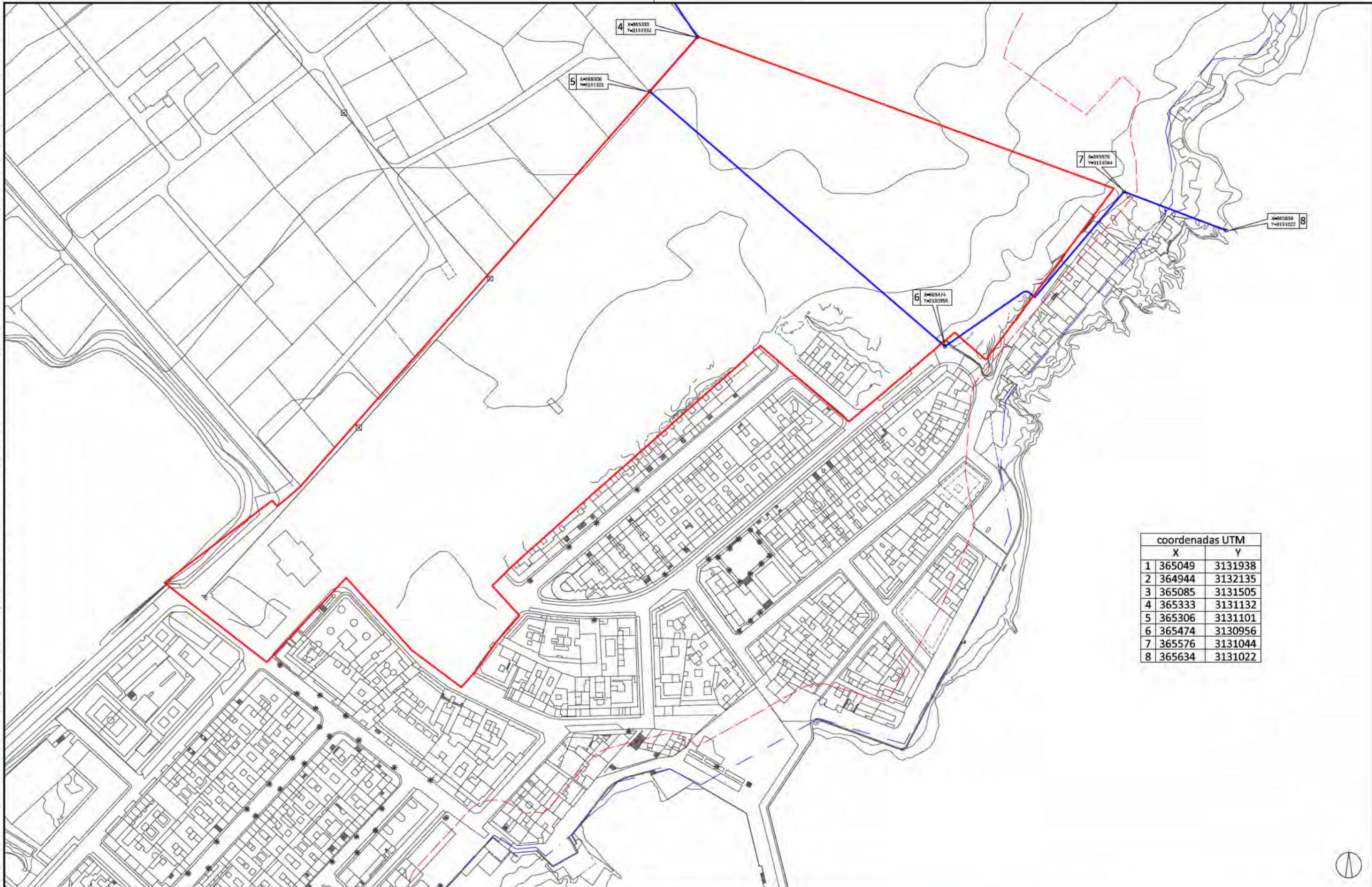
El ámbito territorial de la ampliación del Malpaís viene especificado en el Anexo a la Ley 13/2006 de 29 de diciembre, según el plano o delimitación cartográfica incluida como anexo. No obstante, sus puntos y coordenadas UTM fueron modificados por la Ley 6/2009, de 6 de mayo, de medidas urgentes en materia de ordenación territorial para la dinamización sectorial y la ordenación del turismo, según la redacción dada en la disposición adicional Cuarta. Siendo aquél:

- **Norte:** Desde un punto en el camino del Socorro (UTM: x:364640; y:3132970), en el flanco noroeste de Montaña Grande y al este de un paso elevado de la autopista TF-1, continúa hacia el noreste por dicho camino hasta el cruce con el camino que flanquea a Montaña Grande por el norte (UTM: x:364825; y:3133213), continúa por el Camino del Socorro en dirección este hacia el caserío de El Socorro, hasta alcanzar la cota 25 (UTM: x:366039; y:3134186). A continuación se dirige hacia el sur por dicha cota hasta alcanzar el cauce del barranco de Chinguaro (UTM: x:366021; y:3134096), el cual toma aguas abajo hasta el cruce con un camino (UTM: x:366210, y:3134104), por el que continúa hacia el sur hasta un punto (UTM:

x:366410; y:3133949), continuando en dirección este hasta alcanzar la línea de bajamar escorada, en la playa de la Entrada (UTM: x:366439; y:3133949).

- Este: Desde el punto anterior continúa hacia el sur por la línea de bajamar escorada hasta el extremo más meridional de la Punta de los Canarios (UTM: x 365634; y: 3131022).
- 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), a partir del cual se dirige hacia el NO hasta alcanzar el muro de una finca (UTM: x:365306, y:3131101), por el cual continúa en dirección noreste hasta la esquina de los mismos, a cota 20 (UTM: x:365333; y:3131132). Desde allí continúa hacia el NO, por el muro de dicha finca, describiendo en el tramo final un arco con el que alcanza el camino de acceso a la Finca de Amogio, a cota 45 (UTM: x:365085; y:3131505). Continúa por este camino hacia el norte unos 190 metros, para seguir, en el primer cruce al final de una curva, una línea en zigzag primero al ENE y después al NNO, por los muros que separan una unidad de parcelas dentro de la misma finca; luego prosigue hacia el ENE unos pocos metros, y otra vez hacia el NNO en recta por otra unidad de parcelas, hasta alcanzar el camino de la Finca de Samarines a cota 75 (UTM: x:365049; y:3131938). Por dicho camino continúa hacia el NNO hasta la cota 100, en la base de Montaña Grande (UTM: x:364944; y:3132135).
- Oeste: desde el punto anterior continúa por dicho camino bordeando por el oeste a Montaña Grande, hasta alcanzar el punto inicial.

PALERM & TABARES DE NAVA S.L. ARQUITECTOS  
 El presente documento es copia de su original, del que son autores los arquitectos: D. Juan Manuel Palerm Subzor y D. Leopoldo Tabares de Nava y Mirón. Su utilización total o parcial, así como cualquier reproducción o cesión a terceros, requerirá la previa autorización expresa de sus autores, quedando en todo caso prohibida cualquier modificación unilateral del mismo.



coordenadas UTM		
	X	Y
1	365049	3131938
2	364944	3132135
3	365085	3131505
4	365333	3131132
5	365306	3131101
6	365474	3130956
7	365576	3131044
8	365634	3131022

**LEYENDA:**

- Delimitación de la Reserva Natural Especial Ley 6/2009, de 6 de Mayo, Medidas urgentes en materias de ordenación territorial para la dinamización sectorial y la ordenación del turismo
- Ámbito de Ordenación
- - - Línea de Destinde del Dominio Público Marítimo Terrestre (DPMT)
- - - Línea de la Zona de Servidumbre de Protección de DPMT.

**PALERM & TABARES DE NAVA S.L.P.**  
ARQUITECTOS  
 COLABORAN  
**URBANISMOYGESTIÓN**  
Urbanismo y Gestión S.L.  
 PROMOTOR  
**AYUNTAMIENTO DE GÜIMAR**  
DICIEMBRE 2011

<b>REVISIÓN PARCIAL PGO GÜIMAR</b> <b>SECTOR DE SUELO URBANIZABLE SUR-2 "EL PUERTITO"</b> <small>Güimar (Tenerife)</small>		
ESCALA 1:2000	<b>INFORMACIÓN URBANÍSTICA</b>	<b>IU-10</b>
REFERENCIA 245	DELIMITACION DEL ESPACIO NATURAL	



### **1.5. La sentencia del TSJC anulando el Proyecto de Compensación**

La solicitud de Revisión Parcial del Plan General de Ordenación de Güímar es consecuencia directa de la decisión adoptada por la Sala de lo Contencioso-administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Canarias con sede en Santa Cruz de Tenerife, en la Sentencia número 194/2009, de fecha 30 de noviembre de 2009, por la que se anula el Acuerdo de 30 de abril de 2007, relativo a la aprobación del Proyecto de Compensación del Plan Parcial de El Puertito de Güímar.

El procedimiento ordinario número 151/2007, del que trae causa la referida resolución, se incoó tras la interposición del recurso contencioso administrativo número 151/2007 por parte de Alternativa por Güímar, Izquierda Unida y Asociación Colectivo Ecologista Tabona, contra el Ayuntamiento de Güímar, la Junta de Compensación del Plan Parcial y la entidad mercantil Teproarsa S.L., quienes, a su vez, dentro del plazo conferido, y tras la formalización de la demanda por parte los recurrentes, contestaron por escrito al mismo, oponiéndose al recurso y solicitando su desestimación. Una vez recibido el juicio a prueba y practicadas las pruebas propuestas y admitidas, se falló a favor de los recurrentes, estimando el recurso en el sentido que a continuación se expresa.

La pretensión aducida por los recurrentes versó sobre la impugnación del Acuerdo del Ayuntamiento de Güímar de 30 de abril de 2007 que aprobaba el Proyecto de Compensación del Plan Parcial del Puertito de Güímar, debido a que éste último incluía como parcelas resultantes a dos de ellas situadas en el extremo sur de la delimitación de la Reserva Natural del Malpaís de Güímar, por lo que debían ser excluidos del ámbito territorial de actuación del referido instrumento de planeamiento y, por tanto, del proceso urbanizador.

Como ya se expuso en el apartado anterior, la tipificación de estos terrenos como reserva natural se produjo por la Ley 13/2006 de 29 de diciembre, de Ampliación la Reserva Natural Especial del Malpaís de Güímar, es decir, tan sólo tres meses antes de la aprobación del proyecto de compensación, lo que derivó en que, con arreglo a lo dispuesto en el artículo 22.7 del Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias, todo el suelo que encontrara en su interior no podría tener otra clasificación que la de Suelo Rústico.

De otra parte, estas dos parcelas (situadas en el extremo noreste del plan parcial, de 13.860 m<sup>2</sup> y 12.478 m<sup>2</sup> cada una) coinciden con los terrenos objeto de la cesión obligatoria y gratuita al Ayuntamiento por parte de los propietarios que desarrollan y gestionan el Plan Parcial, por lo

tanto de titularidad pública y en principio excluidas de la actividad urbanizadora, para las que se había previsto el uso de Equipamiento Deportivo y de Equipamiento Escolar.

Entiende el Tribunal que el anexo a la Ley 13/2006 de 29 de diciembre en el que consta el ámbito territorial de la ampliación de la Reserva Natural especial del Malpaís de Güímar, reflejado en el plano adjunto, publicado en el BOC nº9 de 12 de enero de 2007, no ofrece ninguna duda de que los referidos terrenos forman parte del Malpaís de Güímar tras la ampliación, así como, de conformidad con lo manifestado por el Director General de Ordenación, en su informe de fecha 3 de diciembre de 2006, las parcelas en las que se había materializado la cesión obligatoria al Ayuntamiento, dada su naturaleza de reserva natural, *“quedan absolutamente excluidas de la actividad planificadora, para cualquier uso o destino urbanístico”*, según lo dispuesto el mencionado artículo 22, apartados 7 y 8, del TRLOTENC.

Asimismo, y en apoyo a esa decisión, el juez ad quo, hace referencia a la justificación de la ampliación contenida en el preámbulo de la Ley (punto número siete): *“un sector de su flanco sur en magnífico estado de conservación natural y con presencia de especies singulares del cortejo florístico, lo que hace aplicable la excepción del artículo 15.2 de la Ley Básica 4/1989 de 17 de marzo, de Conservación de los Espacios Naturales y de la Flora y Fauna Silvestres, que establece la posibilidad de declarar las reservas naturales antes de elaborar el respectivo plan de ordenación de los recursos naturales de la zona”, arguyendo que “si este es el fin de la ampliación, resulta incuestionable cualquier especulación sobre compatibilidad de dicho suelo con las previsiones establecidas en el proyecto de compensación”*.

En cuanto a los argumentos esgrimidos por los demandados en sus contestaciones, considera el tribunal que no desvirtúan el planteamiento expuesto en los fundamentos predecesores (detallado en los párrafos anteriores); ni la indefinición del trazado, ni la posible conciliación de intereses públicos al tratarse de parcelas de titularidad pública, ni que se dejara en manos del futuro plan rector de aprobación obligatoria la forma de hacer compatible los espacios libres con la reserva, ni el informe técnico municipal, fueron suficientes para sustentar la validez del proyecto de compensación. Concluyendo que *“fue la propia ley autonómica, la que de forma absolutamente premeditada, motivada y con fines conservacionistas de flora y fauna silvestres, incluye en la reserva las parcelas objeto del proyecto de compensación; pues esto determina una reversión a rústico de los terrenos englobados, absolutamente incompatible con los criterios de la planificación urbanística”*.

Finalmente, se ha de precisar que el objeto de esta resolución judicial es la anulación del instrumento reparcelatorio y no el de ordenación, es decir, no se anula el Plan Parcial, del cual que trae causa el Proyecto de Compensación, sino el acuerdo de de la Junta de Gobierno

Local del Ayuntamiento de Güímar, de fecha 30 de abril de 2007, que aprobaba éste último.



## 2. SITUACIÓN URBANÍSTICA ACTUAL

El Sector Puertito de Güímar, como ya se ha apuntado, está clasificado por el PGO de Güímar como Suelo Urbanizable y categorizado como Sectorizado Ordenado -de ordenación incorporada-, respondiendo a las siglas SUR-2, con origen en el Plan Parcial Puertito de Güímar, aprobado definitivamente por el Pleno del Ayuntamiento de Güímar en sesión ordinaria celebrada el 24 de enero de 1992, cuya ordenación fue incorporada al planeamiento general vigente, aprobado en el año 2005.

La sentencia que origina la tramitación de esta Revisión Parcial de PGO de Güímar (reproducida en el punto 1.4) únicamente anula el Proyecto de Compensación, por lo que los terrenos que conforman el ámbito del sector mantienen la situación urbanística de Suelo Urbanizado Sectorizado Ordenado y cuentan con una ordenación pormenorizada vigente (ver el cuadro insertado en el punto 1.1 sobre “la ordenación urbanística”). Sin embargo, el acatamiento del fallo de la sentencia, que obliga a la exclusión de las parcelas de titularidad pública tras quedar afectadas por la ampliación del Espacio Natural del Malpaís de Güímar, identificadas en el apartado 1.3, exige una modificación de la ordenación pormenorizada vigente, al objeto de poder cumplir con los estándares urbanísticos impuestos por la legislación aplicable.

Asimismo, se ha de apuntar que en el interior del sector Puertito de Güímar se hallan tres edificios de viviendas construidos y habitados, situados en el sureste de la unidad de actuación, que cuentan con todos los servicios previstos en la normativa aplicable para ser considerados como Suelo Urbano Consolidado por la urbanización, dando su frente de fachada a la Calle Isaac Peral, la cual se encuentra totalmente urbanizada y en uso. Tales inmuebles responden a los números de gobierno 2, 4 y 6.



### **3. ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD Y RELACIÓN DE PROPIETARIOS E INTERESADOS**

#### **3.1. Estructura de la propiedad**

Con la aprobación definitiva del Proyecto de Compensación (instrumento de equidistribución de beneficios y cargas) y, en consecuencia, la reparcelación formulada, fueron adjudicadas las parcelas resultantes a los interesados en proporción a sus respectivos derechos. A continuación, de acuerdo al procedimiento legalmente establecido, dicho instrumento se protocolizó mediante acta de fecha 28 de noviembre de 2007 ante el Notario de Santa Cruz de Tenerife Don Carlos Sánchez Marcos, número 1873 de su protocolo, e inscrito en el Registro de la Propiedad de Güímar, en el asiento 305, diario 55 el día 20 de enero de 2009.

Con ello, quedó formalmente inscrita la reorganización de la propiedad, desapareciendo las fincas de origen o aportadas, y sustituyéndose por las actuales fincas de resultado, con la pertinente adjudicación de éstas últimas a los titulares de las fincas originarias así como de los aprovechamientos incluidos en el Sector Puertito de Güímar, bien por subrogación bien por cesión obligatoria (ejemplo: las de titularidad municipal).

Dichos propietarios se corresponden con los propietarios o titulares de otros derechos reales sobre las fincas afectadas durante los cinco años anteriores al inicio del procedimiento de revisión.

Tras dicha inscripción, la estructura de la propiedad quedó configurada del siguiente modo:

PROPIETARIO	MANZANA	PARCELA	SUPERFICIE SUELO (m <sup>2</sup> s)	INSCRIPCIÓN REGISTRAL
Inversiones Decompta S.L.	M-1.1	1	512,00	Libro 382, folio 49, finca 28728, ins. 1 <sup>a</sup>
		2*	512,00	Libro 382, folio 51, finca 28729, ins. 1 <sup>a</sup>
	M-2.1	1*	96,00	Libro 382, folio 53, finca 28730, ins. 1 <sup>a</sup>
		2	112,00	Libro 382, folio 55, finca 28731, ins. 1 <sup>a</sup>
		3	112,00	Libro 382, folio 57, finca 28732, ins. 1 <sup>a</sup>
		4	112,00	Libro 382, folio 59, finca 28733, ins. 1 <sup>a</sup>
		5	112,00	Libro 382, folio 61, finca 28734, ins. 1 <sup>a</sup>
		6	112,00	Libro 382, folio 63, finca 28735, ins. 1 <sup>a</sup>
		7	112,00	Libro 382, folio 65, finca 28736, ins. 1 <sup>a</sup>
		8	112,00	Libro 382, folio 67, finca 28737, ins. 1 <sup>a</sup>
		9	112,00	Libro 382, folio 69, finca 28738, ins. 1 <sup>a</sup>
		10	112,00	Libro 382, folio 71, finca 28739, ins. 1 <sup>a</sup>
		11	112,00	Libro 382, folio 73, finca 28740, ins. 1 <sup>a</sup>
		12	96,00	Libro 382, folio 75, finca 28741, ins. 1 <sup>a</sup>
		13	96,00	Libro 382, folio 77, finca 28742, ins. 1 <sup>a</sup>
		14	112,00	Libro 382, folio 79, finca 28743, ins. 1 <sup>a</sup>
		15	112,00	Libro 382, folio 81, finca 28744, ins. 1 <sup>a</sup>
		16	112,00	Libro 382, folio 83, finca 28745, ins. 1 <sup>a</sup>
		17	112,00	Libro 382, folio 85, finca 28746, ins. 1 <sup>a</sup>
		18	112,00	Libro 382, folio 87, finca 28747, ins. 1 <sup>a</sup>
		19	112,00	Libro 382, folio 89, finca 28748, ins. 1 <sup>a</sup>
		20	112,00	Libro 382, folio 91, finca 28749, ins. 1 <sup>a</sup>
21	112,00	Libro 382, folio 93, finca 28750, ins. 1 <sup>a</sup>		
22	112,00	Libro 382, folio 95, finca 28751, ins. 1 <sup>a</sup>		

		23	112,00	Libro 382, folio 97, finca 28752, ins. 1ª
		24	96,00	Libro 382, folio 99, finca 28753, ins. 1ª
Inversiones Deconta S.L.	M-2.2	10	112,00	Libro 382, folio 101, finca 28754, ins. 1ª
		11	112,00	Libro 382, folio 103, finca 28755, ins. 1ª
		12	96,00	Libro 382, folio 105, finca 28756, ins. 1ª
		22	112,00	Libro 382, folio 107, finca 28757, ins. 1ª
		23	112,00	Libro 382, folio 109, finca 28758, ins. 1ª
		24	96,00	Libro 382, folio 111, finca 28759, ins. 1ª
	M-3	1	3.201,00	Libro 382, folio 113, finca 28760, ins. 1ª
	M-5.3	1	2.334,00	Libro 382, folio 115, finca 28761, ins. 1ª
	M-5.2	1	6.104,00	Libro 382, folio 117, finca 28762, ins. 1ª
	M-6	1	861,00	Libro 382, folio 119, finca 28763, ins. 1ª
		2	895,00	Libro 382, folio 121, finca 28764, ins. 1ª
		3	336,00	Libro 382, folio 123, finca 28765, ins. 1ª
		4	375,00	Libro 382, folio 125, finca 28766, ins. 1ª
	Familia González Matilla y cónyuges	M-1.2	1	512,00
2			512,00	Libro 382, folio 129, finca 28768, ins. 1ª
M-1.3		1	512,00	Libro 382, folio 131, finca 28769, ins. 1ª
		2	512,00	Libro 382, folio 133, finca 28770, ins. 1ª
M.2.2		1	80,00	Libro 382, folio 135, finca 28771, ins. 1ª
		2	112,00	Libro 382, folio 137, finca 28772, ins. 1ª

		3	112,00	Libro 382, folio 139, finca 28773, ins. 1ª
		4	112,00	Libro 382, folio 141, finca 28774, ins. 1ª
		5	112,00	Libro 382, folio 143, finca 28775, ins. 1ª
		6	112,00	Libro 382, folio 145, finca 28776, ins. 1ª
		7	112,00	Libro 382, folio 147, finca 28777, ins. 1ª
		13	112,00	Libro 382, folio 149, finca 28778, ins. 1ª
		14	112,00	Libro 382, folio 151, finca 28779, ins. 1ª
		15	112,00	Libro 382, folio 153, finca 28780, ins. 1ª
		16	112,00	Libro 382, folio 155, finca 28781, ins. 1ª
		17	112,00	Libro 382, folio 157, finca 28782, ins. 1ª
		18	112,00	Libro 382, folio 159, finca 28783, ins. 1ª
		19	112,00	Libro 382, folio 161, finca 28784, ins. 1ª
			M-4	1
2	1.344,00			Libro 382, folio 165, finca 28786, ins. 1ª
Urbanización Palm Beach S.L.	M-2.2	8	112,00	Libro 382, folio 167, finca 28787, ins. 1ª
		9	112,00	Libro 382, folio 169, finca 28788, ins. 1ª
		20	112,00	Libro 382, folio 171, finca 28789, ins. 1ª
		21	112,00	Libro 382, folio 173, finca 28790, ins. 1ª
J. Fariña Medina	M-7	5	200,00	Libro 382, folio 175, finca 28791, ins. 1ª
L.Rodríguez Bethencourt	M-7	3	200,00	Libro 382, folio 177, finca 28792, ins. 1ª
Ayuntamiento de Güímar	M-7	1	689,50	Libro 382, folio 179, finca 28793, ins. 1ª
		2	190,00	Libro 382, folio 181, finca 28794, ins. 1ª
		4	300,00	Libro 382, folio 183, finca 28795, ins. 1ª

		7	300,00	Libro 382, folio 185, finca 28796, ins. 1ª
		10	360,50	Libro 382, folio 187, finca 28797, ins. 1ª
		11	568,00	Libro 382, folio 189, finca 28798, ins. 1ª
	M-8	1	13.860,00	Libro 382, folio 191, finca 28799, ins. 1ª
		2	12.478,00	Libro 382, folio 193, finca 28800, ins. 1ª
	VIARIO	VIARIO	29.815,00	Libro 382, folio 195, finca 28801, ins. 1ª

Estos son los datos registrales de los terrenos que conforman el Sector Puertito de Güímar tras la equidistribución inscrita (según Proyecto de Compensación). Sin embargo, como ya ha sido explicado, con fecha 19 de julio de 2010 la entidad Mercantil Teproar S.A. adquirió de la también mercantil Decompta S.L. las siguientes parcelas en virtud de contrato de compraventa:

- Las dos parcelas de la manzana 1.1.
- Las veinticuatro parcelas de la manzana 2.1.
- Las parcelas números 10, 11, 12, 22, 23 y 24 de la manzana 2.2.
- Las cuatro parcelas de la manzana 6.

Y de la Familia González Matilla:

- Las dos parcelas de la manzana 1.2.
- Las dos parcelas de la manzana 1.3.
- Las dos parcelas de la manzana 4.

Pasando, por lo tanto, TEPROAR S.A. a ser titular de las fincas transmitidas a su favor, constando como tal en el Registro de la Propiedad de Güímar.

Ahora bien, tras el otorgamiento de la licencia de obras número 19/2008 para 44 viviendas, 4 locales y 53 plazas de aparcamiento, aprobada por resolución número 795/2008, TEPROAR S.L. edificó las parcelas de la manzana 6, propietaria de la misma, con la construcción de un edificio de cuarenta y cuatro viviendas, cuatro locales y garajes, que ya ha sido objeto de promoción y venta.

De otra parte, se ha de apuntar que existe un préstamo hipotecario a favor de la entidad bancaria La Caja de Canarias, suscrita por la mercantil DECOMTA S.L., elevado a público el día 30 de noviembre de 2004, otorgado ante el Notario de Arona, Don Luis Novoa Botas,

número de protocolo 2377, en el que inicialmente se hipoteca la finca de origen número 11217, Libro 188, Folio 115, del registro de Santa Cruz de Tenerife, posteriormente fue distribuida la responsabilidad hipotecaria mediante escritura autorizada por el que fue Notario de Santa Cruz de Tenerife, Don Carlos Sánchez Marcos, el día 28 de noviembre de 2007 bajo el número 1873 de su protocolo. Una vez aprobado definitivamente el Proyecto de Compensación, con fecha 17 de febrero de 2009 por esta Caja de Ahorros se emitió un certificado mostrando su conformidad con la equidistribución aprobada y procedió a distribuir la responsabilidad hipotecaria entre las fincas resultantes que luego se indicarán y a inscribir dicha carga en el correspondiente asiento de cada una de las fincas afectadas. EL 20 de febrero de 2009 se elevó a público el documento privado en el que se formalizó la aceptación, otorgada por el Notario de Güímar, Don Antonio Martínez Torralba.

Con fecha 19 de julio de 2010, la sociedad TEPROAR S.L., con la autorización de La Caja Insular de Ahorros de Canarias, en calidad de su nueva posición en la Junta de Compensación de Promotor Propietario, suscribió con los representantes de esta última una escritura de “agrupación de fincas, modificación de responsabilidad hipotecaria y novación de subrogación de préstamo hipotecario”

Las parcelas que actualmente cuentan con carga hipotecaria son:

- 1) Las parcelas 1 y 2 de la manzana 1.1.
- 2) Las parcelas 1 a 24 de la manzana 2.1.
- 3) Las parcelas números 10, 11, 12, 22, 23 y 24 de la manzana 2.2.
- 4) La parcela 1 de la manzana 3.
- 5) La parcela 1 de la manzana 5.1.
- 6) La parcela 1 de la manzana 5.2.

Con la concesión de la licencia número 19/2008 para la edificación de la Manzana 6, con arreglo al estudio de detalle presentado, y con el posterior otorgamiento de la escritura pública de división horizontal del inmueble en ella ubicado, el préstamo hipotecario gravado sobre las parcelas que la conformaban fue cancelado con la sucesiva adquisición de las diferentes viviendas, garajes y locales por parte de sus actuales propietarios.

### 3.2. Relación de propietarios e interesados

- Excmo. Ayuntamiento de Güímar, con domicilio en Plaza del Ayuntamiento número 4, C.P. 38500, término municipal de Güímar, Santa cruz de Tenerife.
- Entidad Mercantil Teproar S.L., con domicilio en Calle José Murphy número 5, primero letra B, C.P. 38002, municipio de Santa Cruz de Tenerife, y provista del C.I.F. B-38786455
- Inversiones Decompta S.L., con domicilio en Calle Meandros número 2, Granada Park, Los Cristianos, C.P. 38660, Arona, Santa Cruz de Tenerife, provista del CFI número B-38032418.
- Urbanización Palm Beach S.A., con domicilio en Rambla de Los Menceyes número 10, Centro Comercial Punta Larga, nivel 3, C.P. 38530, municipio de Candelaria, Santa cruz de Tenerife y CIF número A-38059283.
- Don José Ignacio González matilla, titular del DNI número 41.974.504-X, mayor de edad, casado, vecino de Sanat cruz de Tenerife, con domicilio en la Calle Oliver número 3, C.P. 38006, designado en la Disposición octava de la escritura de constitución de la Junta de Compensación y de conformidad con lo recogido en el artículo 20 de los Estatutos de la Junta de Compensación, como persona que representa a la Familia González Matilla y a sus cónyuges.
- Don Lorenzo Agustiniانو Rodríguez Bethencourt, provisto del DNI número 41.952.229-E, mayor de edad, vecino de Güímar, con domicilio en Calle Escultor O´Campo número 4, C.P. 38500, designado en la Disposición octava de la escritura de constitución de la Junta de Compensación y de conformidad con lo recogido en el artículo 20 de los Estatutos de la Junta de Compensación, como persona que representa a sí mismo y a su esposa Doña Bernardina Goncalves Mereira.
- Don José Fariña Medina, mayor de edad, vecino de Güímar, con domicilio en Avenida Santa Cruz número 41, C.P. 38500 y provisto del DNI número 41.799.742-W, designado en la Disposición octava de la escritura de constitución de la Junta de Compensación y de conformidad con lo recogido en el artículo 20 de los Estatutos de la Junta de Compensación, como persona que representa a sí mismo y a su esposa Doña Isabel Roque Domínguez.

Compensación y de conformidad con lo recogido en el artículo 20 de los Estatutos de la Junta de Compensación, como persona que representa a sí mismo y a su esposa Doña Isabel Roque Domínguez.

- La entidad bancaria Caja Insular de Ahorros de Canarias, con domicilio en Las Palmas de Gran Canaria, en Calle Triana número 20, C.P. 35002, titular del CIF número 35000272.

Dichos propietarios se corresponden con los propietarios o titulares de otros derechos reales sobre las fincas afectadas durante los cinco años anteriores al inicio del procedimiento de revisión.

#### **4. JUSTIFICACIÓN DEL CONTENIDO AMBIENTAL ASUMIDO POR LA REVISIÓN PARCIAL DEL PGO**

Muchas son las razones y los documentos intelectuales y legales que se han ocupado de reflexionar y legislar sobre la necesidad de incorporar la variante ambiental en los distintos instrumentos urbanísticos. Tal vez sea la Carta Europea de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente, aprobada en la primavera de 1983, donde este pensamiento se estructura en torno a cuatro principios básicos:

- a. El desarrollo socioeconómico equilibrado de las regiones y los lugares
- b. La mejora de la calidad de vida
- c. La gestión responsable de los recursos naturales y la protección del medio ambiente
- d. La utilización racional del territorio.

Dejando a un lado el primer apartado -muy genérico y de aplicación en el mejor desarrollo comunitario-, veamos lo que se decía, a grandes rasgos, en los tres siguientes:

■ *La mejora de la calidad de vida*

Favorecer la mejora del marco de vida cotidiano, ya se trate de la vivienda, el trabajo, la cultura o el ocio, donde se desarrollan las relaciones en el seno de las comunidades humanas y el crecimiento del bienestar individual, alentando la creación de empleos y de equipamientos sociales, económicos y culturales, que respondan a las aspiraciones de las distintas capas de la población y aseguren, por la elección de su localización, una utilización óptima.

■ *La gestión responsable de los recursos naturales y la protección del medio ambiente*

Promover estrategias que permitan reducir al máximo los conflictos que surgen entre las crecientes necesidades de recursos naturales y la exigencia de su conservación, para tratar de asegurar una administración responsable del marco natural, de los recursos del suelo y del subsuelo, del energético, de la fauna y de la flora, dedicando una atención especial a las bellezas naturales y al patrimonio cultural y arquitectónico.

■ *La utilización racional del territorio*

Perseguir los objetivos definidos anteriormente, tratando en particular de controlar la

implantación, la organización y el crecimiento de los nuevos desarrollos urbanos e industriales, así como de las infraestructuras y la protección de las zonas agrícolas y de interés natural. Esta ordenación física debe acompañarse necesariamente de una política de suelo con el fin de hacer posible la realización de objetivos de interés general.

Reflejo del pensamiento anterior, tanto las instituciones europeas, como las trasposiciones realizadas por las instituciones nacionales y regionales han aprobado un amplio cuerpo normativo orientado a la conservación de los recursos naturales y la defensa del medioambiente, así como sobre impacto ambiental, ecosistemas, flora, fauna, y ordenación del territorio considerando sus características ambientales más destacadas.

La justificación del Contenido Ambiental se apoya en el objetivo fundamental de potenciar y gestionar la calidad ambiental como factor determinante del bienestar humano. Incluso en espacios tan notablemente afectados por la acción del hombre es posible implementar actuaciones que disminuyan el grado de afección preexistente y que permitan integrar el territorio en su contexto paisajístico y socioambiental, generando espacios de calidad para los usuarios del mismo a partir de bases tan alteradas como la propuesta.

Por otra parte, pero también y relacionado con lo anterior, la Ley 9/2006, de 28 de abril, sobre evaluación de los efectos de determinados planes y programas en el medio ambiente tiene por objeto promover un desarrollo sostenible, conseguir un elevado nivel de protección del medio ambiente y contribuir a la integración de los aspectos ambientales en la preparación y adopción de planes y programas, mediante la realización de una evaluación ambiental de aquellos que puedan tener efectos significativos sobre el medio ambiente. Además, por medio de esta ley se incorpora al ordenamiento jurídico español la Directiva 2001/42/CE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 27 de junio de 2001, relativa a la evaluación de los efectos de determinados planes y programas en el medio ambiente. El Anexo I de la citada Ley 9/2006 recoge el contenido de los Informes de Sostenibilidad Ambiental.

En síntesis, podemos concluir que el estudio territorial desde la perspectiva del medio físico pretende acercarse a la siguiente relación de objetivos:

1. Conocimiento de las características naturales del territorio, basado en un inventario de las mismas y una interpretación de su funcionamiento.
2. Comprensión de los mecanismos de utilización del territorio, así como de los recursos naturales que éste acoge.
3. Estudio de las degradaciones y amenazas que actúan sobre el citado espacio geográfico.

4. Conocimiento de las afecciones normativas que afectan al suelo.
5. Valoración del territorio en términos de méritos de conservación, basada en la excelencia, significado y función de los elementos y procesos que se dan en él.
6. Estimación de la potencialidad del territorio y de las oportunidades que ofrece para el desarrollo de las actividades humanas.
7. Conocimiento de los riesgos naturales que se dan o puedan darse, así como sus implicaciones para las actividades humanas.
8. Determinación de las acciones previstas por el planeamiento que pudieran generar impactos.

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 de la Revisión del Plan General, se ha optado por realizar un análisis de las variables tradicionales del medio físico, como son geología y geomorfología, bioclimatología, ciclo hidrológico, edafología.; con la precaución de que se trata de áreas con afección directa sobre los ecosistemas presentes de la Reserva Natural Especial del Malpaís de Güímar y, como consecuencia de la propia intervención a su entorno paisajístico, siendo procedente en este caso, la evaluación de las modificaciones respecto a aquel en la medida en que produzcan, o no, cambios en las afecciones ambientales del Plan en el ámbito delimitado.

Además se realiza un análisis pormenorizado de los aspectos bióticos del espacio (Flora, vegetación y fauna), de forma que se puedan detectar de antemano posibles conflictos entre las previsiones de la ordenación y los valores en presencia en el ámbito afectado.

Por último, el contenido ambiental de este documento y en aras al ya mencionado desarrollo sostenible realiza un análisis de variables más humanas como son el paisaje, los usos actuales del ámbito objeto de ordenación, el patrimonio existente cercano y, las figuras legales que lo protegen.

En resumen, el “contenido ambiental” se *justifica* en la necesidad de predecir, evaluar y corregir las consecuencias de la actividad del hombre sobre el territorio, derivadas de las nuevas infraestructuras y actuaciones urbanísticas que se pretenden para el ámbito de actuación y que repercuten en el entorno ambiental más próximo.



## 5. CARACTERÍSTICAS NATURALES DEL SUELO NO TRANSFORMADO

El ámbito territorial analizado en este epígrafe se refiere a las parcelas situadas al noreste del Sector Puertito de Güímar, encontrándose los restantes terrenos objeto de esta Revisión Parcial transformados por la urbanización.

Concretamente, los referidos terrenos son los situados entre la Calle Isaac Peral y el límite del sector que lindaba en el Plan Parcial aprobado en 1992 con la Reserva Natural Especial del Malpaís de Güímar. El paraje es conocido como Volcán de La Rajada. Asimismo, parte de estos terrenos, con la ampliación del citado espacio natural a través de la Ley 13/2006 de 29 de diciembre, han pasado a formar parte del mismo. Por este motivo, las parcelas (numeradas como 8 y 9) en el mencionado instrumento de desarrollo han sido excluidas expresamente del proceso urbanizador mediante la sentencia número 194 de fecha 30 de noviembre de 2009.

El acceso principal se sitúa al final de la Calle Isaac Peral, aunque se puede acceder por numerosos senderos y pasos desde el Camino de la Mar del Malpais. El sendero del malpaís de Güímar cruza el lugar de norte a sur.

Se ha optado por realizar un análisis somero de la totalidad de las variables ambientales listadas en el artículo 10 del Decreto 35/1995, de 24 de febrero, por el que se aprueba el reglamento de contenido ambiental de los instrumentos de planeamiento.

### 5.1. Geología y geomorfología

La zona se encuentra dentro del Valle de Güímar, plataforma inclinada de superficie cercana a los 100 kilómetros cuadrados, que desciende desde la cumbre dorsal insular, a 2076 metros sobre el nivel del mar (Montaña de Ayosa), hasta el Atlántico. Confinando la plataforma, encontramos dos importante espigones geomorfológicos, que de forma casi paralela, siguen la misma dirección: Ladera de Güímar o Anocheza y Ladera de Chafa.

Geológicamente, la zona pertenece al Malpaís de Güímar, un conjunto volcánico reciente con una edad inferior a los diez mil años, que está formado por un gran cono de cinder y por el extenso campo lávico asociado.

Desde el punto de vista petrográfico, la mayor parte de los materiales volcánicos son de naturaleza basáltica y han sido incluidos dentro de la Serie volcano-estratigráfica IV o reciente. Según el mapa paleomagnético de Tenerife, se le asigna una edad Bruhnes (0-0, 6 m.a.) a

todo este territorio. Tienen composición basáltica con textura porfídica holo a hipocristalina, con fenocristales de olivino y augita, que alcanzan potencias métricas en gran parte de los lugares y con escarpes considerables al resolver su contacto con el mar.

Estas lavas fueron emitidas por Montaña Grande, edificio volcánico que se alza en el sector suroriental del Valle de Güímar. Su cráter calderiforme tiene un diámetro de unos 300 m. alcanzando, su punto más alto (276 m.s.m.) en el borde meridional, y el más bajo en el fondo del cráter (188 m.s.m.) Esta estructura volcánica se configuró por la acumulación sucesiva, en torno a la boca eruptiva, de piroclastos incandescentes; estos piroclastos poseen diferentes tamaños y formas, desde finas cenizas y pequeños lapillis hasta escorias y bombas volcánicas de dimensiones considerables. Tanto a la proyección en planta del cono, levemente elipsoidal, como la ligera asimetría de su cráter, con el borde meridional más elevado que el septentrional, obedecen al afecto del viento dominante durante la erupción, que provocó un mayor depósito de piroclastos a sotavento.

Las lavas emitidas en este episodio eruptivo discurrieron sobre la topografía preexistente, a favor de la máxima pendiente, abriéndose en un amplio abanico hasta alcanzar la línea de costa. Nuestra parcela se encuentra precisamente en la punta de una de esas coladas basálticas, con aspecto caótico y roto. La mayor parte poseen superficies ásperas y escoriáceas (lavas aa), difícilmente transitables, que forman un campo similar al malpaís colindante.



**Coladas de origen basáltico, alteradas por las actividades humanas.**

## 5.2. Clima, bioclimatología e hidrología

Por su situación, en la parte baja del Valle de Güímar, el sector se ve afectado por el régimen eólico de los alisios, que soplan con notable constancia desde el primer cuadrante. Además, la proximidad al mar explica la aparición de un régimen de brisas alternantes que durante el día se dirigen tierra adentro, mientras que por la noche tienen sentido opuesto. El régimen regular de vientos, así como de temperaturas y precipitaciones se ve modificado en ciertas ocasiones debido a alteraciones en la dinámica general de la atmósfera, ocasionadas por la llegada de aire procedente del vecino continente (“tiempo sur”), por irrupciones de aire frío polar o por la aparición de borrascas atlánticas. Dichas perturbaciones meteorológicas son las responsables, según los casos, de los tiempos secos y calmosos o de los aguaceros más o menos notables.

### Precipitaciones.

Presentan un valor medio anual de 181,7 mm. Por otra parte, la distribución de las precipitaciones es desigual a lo largo de los meses registrándose un período de sequía casi absoluta entre mayo y septiembre. El mes más lluvioso suele ser febrero seguido de abril y de diciembre.

### Temperaturas

En lo que se refiere a las temperaturas, la media anual es de 19,5 °C, siendo enero el mes más frío (16,2°C) y agosto el más cálido (23,2 °C). Por tanto, la diferencia entre las medias termométricas correspondientes al mes más cálido y al más frío es de 7°C.

### Humedad relativa e insolación.

La humedad relativa media, en torno al 70%, está justificada por la cercanía al mar y por el régimen dominante de vientos. Por último, cabe destacar la elevada insolación que recibe este sector del Valle de Güímar, superior a las 2.500 horas de sol anuales.

## 5.3. Bioclimatología

De acuerdo con los índices bioclimáticos de RIVAS-MARTÍNEZ (1997) y DEL ARCO *et al.* (1999), que se vienen aplicando en Canarias en estos últimos tiempos de forma sistemática, en el ámbito estudiado está implicado un piso bioclimático:

*Índice de termicidad (It)* 520, el *Índice de termicidad compensado (Itc)* 490, y la *Temperatura positiva anual (Tp)* 2.340. El área de estudio, con una *precipitación media anual (P)* de 181,7 mm, se incluye dentro del *ombrotipo* (u ombrovariante) *árido* (P 30 a 200 mm), *horizonte superior*.

La diagnosis bioclimática de la localidad estudiada, nos la sitúa en el **piso inframediterráneo inferior xerofítico árido superior**.

#### 5.4. Hidrología

De conformidad a la *Ley 12/1990, de 26 de julio, de Aguas*, artículos 31,32 y 57, la planificación territorial y económica, los planos de ordenación de territorio y urbanísticos, y las actuaciones públicas y privadas, quedan vinculadas y condicionadas a la Planificación Hidrológica, gozando esta de prioridad para su eficaz cumplimiento y procurando la conservación de los cauces públicos y su entorno.

No son reconocibles en la parcela de estudio, estructuras que nos permitan deducir un aprovechamiento de aguas subterráneas, ni cauces o incluso barranquillos o manaderos y rezumes de aguas superficiales. Constituye, por la naturaleza del sustrato geológico, una zona arreica donde las aguas no llegan a discurrir, puesto que las que provienen de las precipitaciones se infiltran con prontitud. Solamente hemos hallado un sector de algunas decenas de metros donde parece existir fenómenos débiles de endorreísmo que se manifiestan por la acumulación de finos

#### 5.5. Suelos

Los suelos presentes en la zona pueden enmarcarse en dos grandes tipos:

- *Entisoles*: Este orden de suelos corresponde a rocas alteradas superficialmente, o sin alterar, recubiertas normalmente de líquenes o vegetación arbustiva baja. En ellos no es evidente el desarrollo de horizontes de diagnóstico. La relativa juventud del sustrato volcánico y la aridez del clima reinante, los suelos apenas han podido desarrollarse, por lo que solamente encontramos suelos del tipo Orthents, también denominados Entisoles órticos o Entisoles modales, caracterizados por tratarse de suelos líticos en los que la intensidad de los procesos de erosión supera a la de los de edafogénesis. Es el entisuelo típico y más abundante. Sólo permite el desarrollo de una densa vegetación arbustiva y herbácea que se desarrolla a duras penas sobre sustratos con baja calidad ambiental.

Se identifican como suelos minerales brutos, muy pedregosos y donde priman los cantos sobre las gravas o los limos. Se sitúan en zonas de pendiente, y sobre productos volcánicos (coladas basálticas). Aparecen con independencia de la composición litológica del sustrato subyacente, son resultado de los procesos de erosión o in situ, y su evolución es escasa. La

vegetación que encontramos asociada a estos suelos son matorrales, como el tabaibal amargo en los sectores más degradados. Suelen estar cubiertos en las zonas más propicias por formaciones arbustivas, destacando el cardón en sectores con escasa cantidad de finos y los balos en aquellos sectores donde priman los procesos de acumulación de materiales disgregados.

- *Suelos antropizados*: Aquí hablaríamos de los suelos sometidos a procesos de sorriba, bien con una finalidad agraria, bien con una finalidad edificatoria. Algunos de ellos los vemos en la actualidad en este sector convertidos en solares, sobre todo en los bordes de la calle, donde sirven de aparcamiento temporal o almacén improvisado de chatarras y restos de materiales de construcción, cuando no de escombros y basuras.

## 5.6. Flora y vegetación

Como ya hemos dicho en capítulo dedicado al piso bioclimático, aunque es casco se encuentra en la zona potencial del tabaibal-cardonal, solamente encontramos elementos relictos de tal vegetación. El sector se desarrolla en un contexto urbano y periurbano en el que la mayoría de las comunidades están muy alteradas por la acción humana.

### **Matorrales de sustitución (tabaibal amargo). *Periploco laevigatae-Euphorbietum canariensis* facies de *Euphorbia lamarckii***

Comunidad dominada por la tabaiba amarga o salvaje (*Euphorbia lamarckii*) que posee cierto poder recolonizador. Supone la facies más oportunista y nitrófila del cardonal- tabaibal, aunque en lugares fuertemente degradados puede llegar a convertirse en la única formación vegetal capaz de soportar condiciones de extrema dureza. En el sector del se trata de una especie omnipresente, que ocupa con facilidad todo tipo de lugares, ya sea sectores abruptos y con escasa actividad, como sectores más afectados por la actividad antrópica, en sectores de basaltos. Algunos ejemplares alcanzan considerables grosores y tamaños. Se entremezcla con aulagas (*Launaea arborescens*), vinagreras (*Rumex lunaria*), magarzas (*Argyranthemum sp.*) o cardones (*Euphorbia canariensis*).

### **Cardonal (*Periploco laevigatae-Euphorbietum canariensis*).**

Asociación vegetal generalmente desarrollada sobre litosuelos. Se caracteriza fisionómicamente por el aspecto candelabroforme, suculento, afilo y espinoso del cardón (*Euphorbia canariensis*), cuya estructura es aprovechada como soporte por diversas especies lianoides, como el tasaigo (*Rubia fruticosa*), el cornical (*Periploca laevigata*) y la esparraguera (*Asparagus umbellatus*). Se

localizan unas decenas (18 ejemplares muy grandes y desarrollados, y algunos ejemplares menores) en los sectores cimeros y abruptos, menos afectados por la actividad humana. Constituyen la formación vegetal mejor conservada y con de mejor calidad para la conservación.



Aspecto general de la parcela donde se aprecian los cardones y las tabaibas amargas.

#### **Tabaibal dulce (*Ceropegio-Euphorbietum balsamiferae*).**

Comunidad endémica del Sur de la isla de Tenerife, que se extiende desde casi el nivel del mar hasta los 300 (400) m.s.n.m. y representa la vegetación potencial de los ambientes más áridos y cálidos de la isla. Su estructura y fisonomía se corresponde con un desierto de plantas suculentas, en el que domina la forma hemisférica de la tabaiba dulce (*Euphorbia balsamifera*), frecuentemente acompañada por balos (*Plocama pendula*). La encontramos en las zonas más expuestas a las brisas marinas, y por tanto a la maresía, donde se enriquece en especies que tienen apetencia por la sal, constituyendo un ecotono con los matorrales y herbazales halófilos del litoral, como tomillo marino (*Frankenia laevis* ssp. *capitata*) o magarzas, (*Argyranthemum frutescens* ssp. *frutescens*). Hace su aparición el salado (*Schizogyne sericea*), y aulaga (*Launaea arborescens*). En aquellas zonas especialmente duras, se encuentra la pata de conejo (*Polycarpaea nivea*) siempre con una orientación a los sectores abiertos a la influencia marina. La tabaiba dulce solo está presente en un sector costero entre la parcela y el límite con el sendero que desciende por el borde de la Reserva Natural Especial.

### **Herbazales nitrófilos de sustitución**

Cuando la alteración del territorio se ha producido muy recientemente y la vegetación leñosa no ha tenido tiempo de establecerse, la vegetación dominante está constituida por comunidades de plantas herbáceas, anuales, bienales o perennes.

Se constituyen como zonas de hierbas caracterizadas por la presencia hegemónica de diversas gramíneas, como el cerrillo (*Hyparrhenia sinaica*), el panasco o grama (*Cenchrus ciliaris*) y el rabo de burro (*Aristida adscensionis*). Ocupan suelos en lugares aclarados del tabaibal-cardonal, muy pisoteados, en bordes de pista, con pendientes escasas donde la vegetación climácica ha sido prácticamente desalojada, siendo notoria su preferencia por ocupar márgenes de caminos y cunetas de carreteras asfaltadas con escasa nitrificación. Con frecuencia se entremezcla en mosaico con otras comunidades.

Las comunidades más frecuentes son las siguientes: barrillar (*Mesembryanthemion crystallini*), herbazal de cenizos y malvas (*Chenopodium muralis*), etc.

### **Matorral de aulaga y salado (*Launaea arborecescentis-Schizogyne sericeae*).**

Matorral nitrófilo de sustitución que se instala en ambientes alterados del tabaibal dulce, especialmente en aquella parte de la parcela situada sobre el camino en el que termina la calle Almirante Cervera. Dominado por la aulaga (*Launaea arborecescentis*), y el salado blanco (*Schizogyne sericea*). En ambientes bastante removidos (taludes de pistas y carreteras, canteras, escombreras, etc.), la comunidad se enriquece en veneneros o hediondos (*Nicotiana glauca*), planta invasora de origen americano que resalta en el paisaje por la elevada talla que puede llegar a alcanzar, que a veces constituye una comunidad particular. Es también resaltable la omnipresente ratonera (*Forsskaolea angustifolia*) que llega a formar praderas persistentes, tanto en los lugares más degradados como en los lugares cercanos a los cardones.

En el interior de este matorral es muy frecuente observar una planta foránea muy agresiva, el pasto de elefante enano o rabo de gato (*Pennisetum setaceum* y *Pennisetum purpureum*), sobre todo cuando este matorral se encuentra en los bordes de las calles.

El salado (*Schizogyne sericea*) ejerce un papel dominante, llegando incluso a ocupar, de manera espontánea los solares más dañados, así como las aulagas (*Launaea arborecescentis*), que ocupa los sectores más áridos y secos, aunque ninguna de las dos especies mantienen bordes nítidos y definidos.

Como especies acompañantes, variando su número y disposición por elementos como diferencia de suelos, humedad y orientación, podemos citar especies comunes al tabaibal cardonal, como las siguientes: *Plocama pendula*, *Euphorbia lamarckii*, *Periploca laevigata*, *Argyranthemum frutescens* ssp. *frutescens*, *Atriplex glauca*, *Lavandula canariensis*, *Reseda scoparia*, *Fagonia cretica*, *Dittrichia viscosa*, *Kleinia neriifolia*, etc.



**Tabaibal dulce bien conservado en la parte más cercana al litoral de la parcela.**

### 5.7. Fauna

Las características particulares del ámbito estudiado y su entorno más inmediato, condicionan el potencial interés faunístico de la zona. La ausencia de formaciones vegetales y el alto grado de transformación del entorno justifica la ausencia de especies de interés, tanto entre el grupo de los invertebrados como de los vertebrados. Del inventario faunístico realizado en observaciones de campo, y se ha extractado el catálogo adjunto que evidencia la ausencia de especies singulares.

Todos las especies de mamíferos que se encuentran en este espacio son exóticas: el erizo moruno (*Atelerix algirus*), el conejo (*Oryctolagus cuniculus*), las ratas (*Rattus spp.*), el ratón (*Mus musculus*) y el gato (*Felis catus*). Todas ellas representan, amenazas potenciales para la flora y fauna nativas.

TAXÓN	Convenio Berna <sup>1</sup>	Convenio Bonn <sup>2</sup>	Directiva Aves <sup>3</sup>	Catálogo Nacional <sup>4</sup>	Catálogo Canario <sup>5</sup>
<i>Anthus b. berthelotii</i>	II	-	-	IE	IE
<i>Asio otus canariensis</i>	II	-	-	IE	IE
<i>Phylloscopus canariensis</i>	II	II	-	IE	IE
<i>Sylvia conspicillata orbitalis</i>	II	II	-	IE	IE

<sup>1</sup> Convenio de Berna, relativo a la Conservación de la Vida Silvestre y el Medio Natural en Europa. Anexo II: especies estrictamente protegidas; anexo III: especies protegidas cuya explotación se regulará de tal forma que las poblaciones se mantengan fuera de peligro.

<sup>2</sup> Convenio de Bonn, sobre la Conservación de las especies Migratorias de Animales Silvestres. Apéndice II: especies que deben tratarse en acuerdos para su conservación.

<sup>3</sup> Directiva 79/409/CEE, referente a la Conservación de las Aves Silvestres. Anexo I: especies que deben ser objeto de medidas de conservación de su hábitat; anexo II: especies que pueden ser objeto de caza en el marco de la legislación nacional; anexo III: especies comercializables.

<sup>4</sup> Catálogo Nacional de Especies Amenazadas (Real Decreto 439/90 y modificaciones posteriores por la Orden, de 9 de julio, de 1998 y la Orden, de 9 de junio, de 1999). S: sensibles a la alteración de su hábitat; IE: de interés especial.

<sup>5</sup> Catálogo de Especies Amenazadas de Canarias (Decreto 151/2001. E: en peligro de extinción; S: sensibles a la alteración de su hábitat; V: vulnerables; IE: de interés especial.

Tres especies de reptiles viven en los alrededores: la lisa (*Chalcides viridanus*), el perenquén (*Tarentola delalandii*) y el lagarto tizón (*Gallotia galloti*). La especie más común de las tres, es el lagarto tizón, un reptil de ambientes abiertos y soleados que muestra cierta preferencia por áreas de matorral y zonas agrícolas, pero también en bordes de caminos, muros de banales y paredes divisorias. Las otras dos son más propias de zonas bajas y medias, pero mientras que la lisa está localizada en zonas umbrías y húmedas, los perenquenes se mantienen en edificaciones, sobre todo en las zonas de tejados, con numerosos huecos. Ambas especies son insectívoras de hábitos nocturnos.



**Lagarto tizón en la zona de estudio.**

## **5.8. Paisaje**

Los análisis de paisaje deben escapar cada vez más de los condicionantes subjetivos de los observadores y analistas del mismo. La interpretación del paisaje debe ser entendida como la búsqueda de las huellas que las sociedades han dejado en él, ya que lo entendemos como un totalizador histórico en el que se reflejan cuestiones relacionadas con la técnica, las manifestaciones religiosas, sociales y culturales, incluso las ideas políticas. La armonía o falta de la misma en el paisaje sirve de herramienta de análisis para medir el grado de desarrollo de un territorio.

El análisis paisajístico, pues, engloba a todas las manifestaciones que se encuentran en el espacio geográfico, ya sea natural, rural o urbano. Sin embargo, para el análisis que nos ocupa, se prestará especial atención al análisis de las cuencas visuales, de las perspectivas y de los diferentes tipos de visualización.

El paisaje de la costa del Valle de Güímar es el que ha sufrido una mayor transformación en los últimos años, tanto en rapidez, como en intensidad, con procesos acelerados de urbanización y edificación o de conversión de espacios libres en grandes explotaciones agrícolas con miras a la exportación. Este sector se asienta sobre coladas del Malpaís que han sido dañadas en diferentes momentos por acciones humanas diversas, por lo que buena parte de la parcela presenta una superficie disgregada y con rocas de diferente tamaño, producto de acciones llevadas a cabo con maquinaria pesada. La zona más cercana al litoral ha sido

especialmente maltratada, ya que no es posible reconocer las coladas preexistentes y en su lugar hallamos amontonamientos de piedras que son el resultado de la trituración de las coladas basálticas. En algunos puntos, los desmontes han eliminado buena parte del sustrato y han amontonado escombros en mogotes asimétricos. También es frecuente las hondonadas y vaguadas fruto de excavaciones. Solamente los sectores donde se encuentran los cardones y la cohorte de especies que los acompañan muestran rasgos de naturalidad y escasa transformación que no dejan de enmascarar el aspecto general de la parcela, fuertemente afectada por los usos humanos.

Estos sectores, que se disponen de manera fundamental en los lomos, en la actualidad está cubierto por vegetación de diferente tipo, desde zonas con restos de la vegetación potencial preexistente hasta sectores cubiertos por matorrales y herbazales de sustitución, algunos de ellos alcanzando densidades y aspectos de gran naturalidad. La base geomorfológica, formada por algunas zonas escarpadas y abruptas, permanece con alteraciones destacables y vertidos puntuales de escombros.

Del mismo modo existe un paisaje dominado por los viarios y las parcelas sin rematar de un Plan Parcial que no se ha terminado de ejecutar, y que sirve de depósito de escombros y basuras, así como de almacenes de chatarras y restos de elementos para la construcción.

Las zonas agrarias abandonadas también constituyen un paisaje peculiar, con restos de muros, asocados, montañas de materiales acumulados y escombreras.

### 5.9. Patrimonio Cultural

De conformidad con el Artº 2 de la Ley 4/1999, de 15 de Marzo, de Patrimonio Histórico de Canarias, constituye el Patrimonio Histórico de Canarias los bienes muebles e inmuebles que tengan interés histórico, arquitectónico, artístico, arqueológico, etnográfico, paleontológico, científico o técnico. Además se ha de tener en cuenta el Decreto 262/2003, de 23 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento sobre Intervenciones Arqueológicas en la Comunidad Autónoma de Canarias.

Los bienes integrantes del patrimonio histórico canario estarán incluidos en alguno de los siguientes instrumentos:

- **Registro de bienes de interés cultural (B.I.C.):** Son bienes de interés cultural del patrimonio histórico canario los bienes que ostenten notorios valores históricos, arquitectónicos, artísticos, arqueológicos, etnográficos o paleontológicos o que constituyan testimonios singulares de la cultura canaria, que sean declarados como tales

expresamente mediante decreto del gobierno de canarias, de conformidad con lo establecido en el Artº 19 de la citada Ley 4/1999, de Patrimonio Histórico de Canarias. En el momento de la redacción del Plan, existen varias declaraciones de BIC aprobado, y varios expedientes incoados.

- **Catálogo Arquitectónico del Municipio**, siendo bienes catalogados, aquellos bienes integrantes del patrimonio histórico que no sean objeto de declaración como Bien de Interés Cultural. Se mandata al Ayuntamiento la redacción de tal Catálogo.
- **Carta Etnográfica municipal**, donde se documentan e inventarían los bienes inmuebles integrantes del patrimonio etnográfico.
- **Carta Arqueológica municipal**, donde se identifican, localizan e inventarían los yacimientos arqueológicos del municipio.

No constan en el sector en estudio, elementos arqueológicos localizados, ni bienes etnográficos de interés, debido a la dinámica de ocupación del suelo, en primer momento por la agricultura y después por la urbanización y edificación, aunque en los sectores cercanos del Malpaís se han realizado hallazgos como concheros, cuevas- habitación, paredes de chozas, canteras de líticos y multitud de cerámica y otros vestigios aborígenes.

En este aspecto hay que destacar la el sendero que recorre el Malpaís por su borde sur, que cruza el ámbito de norte a sur, y que constituye una zona muy visitada por viajeros, caminantes y turistas. La cercanía y el evidente rasgo interpretativo, por lo que tiene de importancia para el Espacio Natural Protegido, lleva a considerar que hay que tenerlo en cuenta a la hora de establecer cualquier actuación relevante. Curiosamente, anteriores actuaciones humanas, como la removilización de materiales y el empleo de maquinaria pesada, han generado un espacio fuertemente degradado a ambos lados del citado sendero.

## 5.10. Usos actuales del suelo

### Solares y espacios dañados

Los terrenos en los que se desarrolla el presente estudio no tienen en la actualidad usos definidos, aunque hay restos de anteriores usos agrarios, y solares de lo que, al parecer, es un incipiente proceso edificatorio desarrollado en tiempos relativamente recientes, aún no terminado.

La zona se encuentra rodeada de diferentes vallados, incluso hay una preinstalación de cableados y conducciones de agua, en estado ruinoso y afectado por el latrocinio y el vandalismo. Del mismo modo se pueden observar almacenamientos de materiales de construcción, como hierros, farolas, hormigoneras, casetas de obra y vigas, todos en mal estado de conservación. En las grandes llanadas generadas al suroeste del Plan Parcial se han habilitado espaciosos aparcamientos donde aparcan los vecinos o bien camiones y vehículos pesados y de gran tamaño.

Es normal observar que en las calles adyacentes se aparcan vehículos, y existe una cierta afluencia de paseantes y viandantes que sacan a sus mascotas o bien caminan por los diferentes caminos y senderos cercanos.

Los alcorques de dicho Plan Parcial, curiosamente, han sido sembrados con un árbol ornamental de origen autóctono canario: el almácigo (*Pistacia atlántica*). Incluso es posible observar, en una de las esquinas del lugar un pequeño resto de un sembrado con grandes macetas que sirvió para desarrollar las plantas del ajardinado de los alcorques y bordes de vía.

Se reconocen aún rasgos de suelos agrícolas, muy degradados y dañados, con restos de escombreras, acumulaciones de áridos, excavaciones, bordes de vías, etc. Son áreas marginales, de escasa entidad, ocupadas por plantas nitrófilas de amplia distribución y escaso valor ecológico.

#### Malpaises con vegetación relictas (cardones)

Como uso natural destaca la presencia de vegetación típica de la zona baja, como cardones y tabaibas dulces, pero en pequeños sectores de la parcela con un evidente valor ecológico.

### **5.11. Espacios Naturales Protegidos, Zonas de Especial Conservación (ZEC), Zonas de Especial Protección para las Aves (ZEPAS) y Áreas de Importancia para Aves (IBA)**

Parte de la parcela en estudio se localiza dentro de un espacio protegido de la Isla de Tenerife, por lo cual, se debe valorar su cercanía al mismo, así como el hecho de la existencia de un Plan Director de la Reserva Natural Especial, aprobado definitivamente en 2007. Del mismo modo, tal Reserva Natural también se corresponde con una Zona de Especial Conservación, integrante de la Red Natura 2000.

## Espacios Naturales Protegidos

### *Reserva Natural Especial del Malpaís de Güímar.*

Con el número (T-5), el malpaís de Güímar alberga una de las mejores muestras de cardonal-tabaibal del archipiélago, que en el resto del sur de la isla ha sufrido un fuerte deterioro. Posee gran importancia científica, tanto por su alta tasa de endemismos, como por contar con especies amenazadas, y un gran elenco de especies protegidas. Se trata de una estructura simple (cono y malpaís asociado) pero bien conservada y de interés geomorfológico, que constituye un hito de referencia paisajística. Fue declarado por la Ley 12/1987, de 19 de junio, de Declaración de Espacios Naturales de Canarias, como paraje natural de interés nacional del Malpaís de Güímar, y reclasificado a su actual categoría por la Ley 12/1994, de 19 de diciembre, de Espacios Naturales de Canarias. La reserva es por definición área de sensibilidad ecológica en toda su extensión, a efectos de lo indicado en la Ley 11/1990, de 13 de julio, de Prevención de Impacto Ecológico. No posee relación con otros espacios y ocupa una superficie: 290,3 hectáreas.

## Zonas de Especial Conservación (ZEC)

La ZEC **93\_TF Malpaís de Güímar** se encuentra del mismo modo en el sector en estudio, y se corresponde con el Lugar de Interés Comunitario ES7020048, y con Espacio natural Protegido T-5. Los Hábitats o especies naturales que motivan la declaración son:

- 1250 Acanilados con vegetación de las costas macaronésicas (flora endémica de estas costas).
- 5330 Matorrales termomediterráneos y preestépicos
- 2130 Dunas fijadas con vegetación herbácea (dunas grises)

## Zonas de Especial Protección de Aves (ZEPAs)

El área de actuación no se encuentra afectada por ninguna ZEPA, no existiendo esta figura de protección tampoco en áreas próximas, siendo la más cercana Zona de Especial Protección para las Aves Montes y Cumbre de Tenerife, que se corresponde con el Parque Natural de la Corona Forestal.

## Área Importante para las Aves (IBAs)

No existen IBA's en el entorno cercano a la parcela.

## 6. USOS, EDIFICACIONES E INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES

El terreno que engloba esta Revisión está formado por unas manzanas con la urbanización realizada en su mayor parte, un 87%, una de las parcelas está edificada y con todos los servicios en uso. Todas las parcelas cuentan con acceso rodado, encintado de aceras, abastecimiento de agua y suministro de energía eléctrica y alumbrado público.



El área está casi por completo urbanizada según el Plan Parcial de 1992 salvo en su parte norte, dónde no se continuo con la urbanización debido a la paralización de ésta.

Los únicos usos existentes son los de una parcela con edificios de viviendas, en la parte sur y una agrupación de tres edificios también de viviendas colectivas en la zona más al norte. Estos edificios están compuestos por viviendas colectivas. Las tres edificaciones al norte mantienen medianeras de 4 plantas vistas. Todas estas viviendas cuentan con accesos pavimentados, abastecimiento y evacuación de agua y energía eléctrica.

La trama viaria es ortogonal, destacando una rambla de acceso al sector y también al suelo urbano del Puertito de Güímar.

También nos encontramos con una estación transformadora sobre rasante en la parcela de mayor dimensión. En esta manzana existe una caseta de obra en la zona central en dónde queda rastro de un anterior camino sin pavimentar.

Al sector se accede directamente por la vía de acceso al Puertito de Güímar. En el acceso se bifurca la circulación rodada mediante una rambla según el sentido de la circulación. Separando la manzana de mayor superficie con la situada superiormente también aparece una rambla que cuenta con alumbrado.



Medianera de una edificación existente a diferentes alturas.



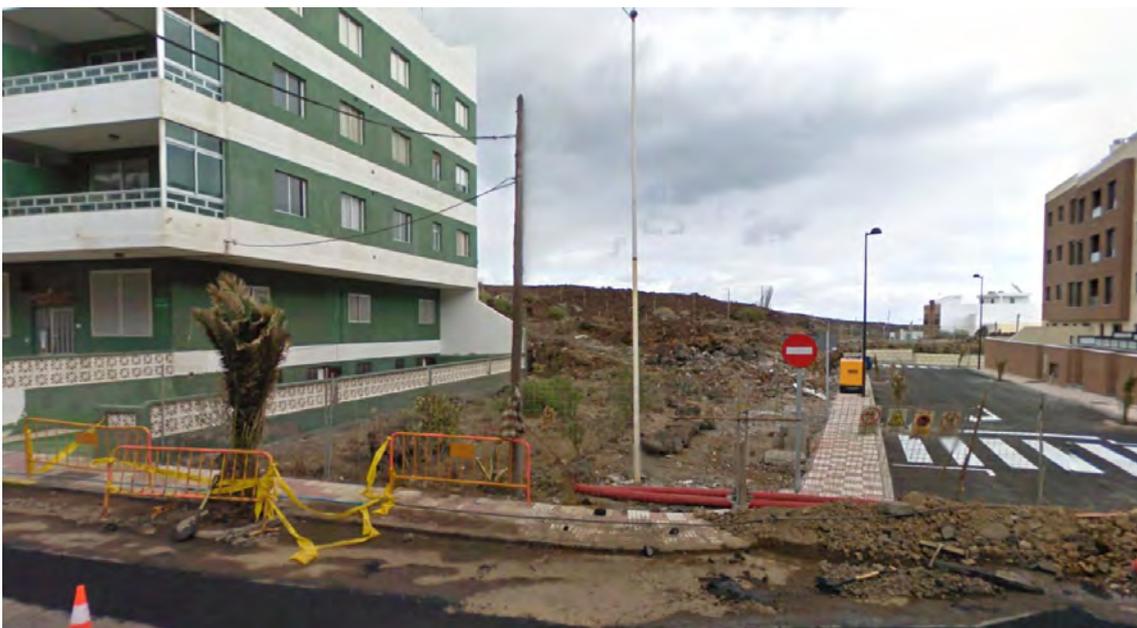
Vista de la alameda central.



Vista de la alameda de acceso.



Vista de las tres viviendas existentes en la manzana 7.



Vista lateral de una de las edificaciones que están en suelo urbano.





## 7. MARCO NORMATIVO APLICABLE

El marco normativo para la redacción y formulación de la presente Revisión Parcial del Plan General de Ordenación de Güímar en el ámbito territorial del Sector Puertito de Güímar se encuentra regulado, en términos generales, en los artículos 45 y 46 del TRLOTENC, así como en los apartados 6 de la disposición transitoria Segunda del mismo cuerpo legal y 1 y 4 de la disposición transitoria Tercera de la Ley 19/2003, de 14 de abril, por las que de aprueban las Directrices de Ordenación General y las Directrices de Ordenación del Turismo de Canarias, según la redacción dada a dichos preceptos por los artículos 9.1 y 10, respectivamente, 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 de Canarias.

Dispone el artículo 45 sobre la revisión y modificación de los instrumentos de ordenación que:

*“1. La alteración del contenido de los instrumentos de ordenación se producirá mediante su revisión o modificación.*

*2. La revisión o modificación de los instrumentos de ordenación se llevará a cabo por el mismo procedimiento establecido para su aprobación y en los plazos y por las causas establecidas en este texto refundido o en los mismos instrumentos. La modificación no requiere en ningún caso la elaboración y tramitación previas de avance de planeamiento.*

*3. No obstante lo dispuesto en el apartado 2, y cuando razones de urgencia o de excepcional interés público exijan la adaptación del planeamiento de ordenación urbanística al de ordenación de los recursos naturales y del territorio, el Consejo de Gobierno de la Comunidad Autónoma, mediante Decreto adoptado a propuesta del Consejero competente en materia de ordenación territorial y urbanística e iniciativa, en su caso, de los Cabildos Insulares, y previos el informe de la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias y la audiencia de los Municipios afectados, podrá establecer el deber de proceder a la revisión o modificación del planeamiento general u otros concretos planes urbanísticos, según proceda, fijando a las entidades municipales correspondientes plazos adecuados al efecto y para la adopción de cuantas medidas sean pertinentes, incluidas las de índole presupuestaria. El transcurso de los plazos así fijados sin que se hubieran iniciado los correspondientes procedimientos habilitará a la Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística para proceder a la revisión o modificación omitida, en sustitución de los Municipios correspondientes por incumplimiento de sus deberes, conforme a lo dispuesto en la legislación de régimen local y en los términos que se determinen reglamentariamente.”*

Y el Artículo 46, relativo a la revisión y modificación de los instrumentos de ordenación (concepto, procedencia y límites):

*“1. Se entiende por revisión de un instrumento de ordenación la reconsideración de su contenido por alguno de los siguientes motivos:*

- a. El cumplimiento de las condiciones previstas por el propio instrumento a tal fin y, en particular, el agotamiento del aprovechamiento asignado al suelo urbanizable diferido.*
- b. La modificación del modelo territorial establecido, cuando queden afectados los elementos básicos de la ordenación territorial o de la estructura urbanística prevista en el instrumento a revisar.*
- c. La alteración de cualquiera de los elementos de la ordenación estructural, cuando se trate de Planes Generales.*
- d. Cuando se pretenda la reclasificación de suelos rústicos como urbanizables.*

*2. En el proceso de revisión la Administración actuante no vendrá condicionada por las limitaciones establecidas en el instrumento que se pretende revisar.*

*3. Toda reconsideración de los elementos del contenido de los instrumentos de ordenación no subsumible en el apartado primero de este artículo supone y requiere su modificación.*

*4. La modificación podrá tener lugar en cualquier momento. No obstante, habrán de respetarse las siguientes reglas:*

- a. Si el procedimiento se inicia antes de transcurrir un año desde la publicación del acuerdo de aprobación del planeamiento o de su última revisión, la modificación no podrá alterar ni la clasificación del suelo, ni la calificación referida a dotaciones.*
- b. Una vez expirado el plazo fijado en cualquier forma para la revisión no podrá tramitarse modificación alguna.*

*5. Corresponderá a la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias la aprobación definitiva de las modificaciones de los instrumentos de ordenación en los casos siguientes:*

- a. Cuando la modificación afecte a zonas verdes o espacios libres en ellos previstos. En este caso, para la aprobación de la modificación se exigirá el mantenimiento de la misma extensión que las superficies previstas anteriormente para estas áreas y en condiciones topográficas similares.*
- b. Cuando la modificación incremente el volumen edificable de una zona. En este caso, se deberá prever en la propia modificación el incremento de los espacios libres a razón de un mínimo de cinco metros cuadrados por cada habitante o plaza alojativa turística adicional.”*

Por su parte, el apartado 6 de la Disposición Transitoria Segunda del DL 1/2000 establece lo siguiente:

*“En tanto se produce la adaptación del planeamiento, serán admisibles las revisiones parciales y modificaciones puntuales de las Normas Subsidiarias Municipales y de los restantes instrumentos de planeamiento, vigentes a la entrada en vigor del presente Texto Refundido, siempre que tales revisiones y modificaciones sean no sustanciales respecto del modelo territorial fijado en dicho planeamiento y se acredite expresamente el interés público de la revisión parcial o modificación, así como su conveniencia y oportunidad.”*

A este respecto también se pronuncia la 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, en su disposición transitoria tercera, apartado 1, en virtud de la modificación instaurada por la Ley 6/2009, de medidas urgentes en materia de ordenación territorial para la dinamización sectorial y al ordenación del turismo:

*“En tanto se procede a la adaptación plena del planeamiento territorial o urbanístico a las determinaciones del Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias y de la presente Ley, podrá iniciarse o continuarse la tramitación de los Planes Territoriales de Ordenación previstos en el artículo 23 del citado Texto Refundido, así como la de los Planes Parciales de Ordenación y de los Planes Especiales de Ordenación, correspondiendo, en todo caso, la competencia para su aprobación definitiva al titular de la consejería competente en materia de ordenación territorial, previo informe de la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, en el plazo máximo de cuatro meses desde la entrada del expediente completo en la citada consejería.*

*Los planes, en todo caso, deberán ajustar sus determinaciones al citado Texto Refundido y a la presente Ley, así como al planeamiento insular adaptado.*

*Serán igualmente admisibles, con las mismas condiciones de adecuación al marco normativo, las modificaciones y revisiones parciales de tales planes, así como del planeamiento general o insular, siempre que las nuevas determinaciones no supongan un cambio sustancial del modelo territorial, atribuyéndose la competencia de aprobación definitiva al titular de la consejería competente en materia de ordenación territorial, previo informe de la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, cuando tal competencia no esté legalmente atribuida a dicho órgano colegiado o al Gobierno de Canarias*

*[...].”*

Igualmente, el apartado 4 de la disposición transitoria tercera del citado cuerpo legal (Ley 19/2003, de 14 de abril), cuyo contenido también fue modificado por la Ley 6/2009 de medidas urgentes señala que:

*“Los Planes Insulares de Ordenación y los Planes Generales de Ordenación, que a la entrada en vigor de esta Ley se hubieran adaptado de forma básica o plena al Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias, aprobado por Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de mayo, podrán llevar a cabo sus adaptaciones a las Directrices de Ordenación General y a las Directrices de Ordenación del Turismo de Canarias aprobadas por esta Ley, sin necesidad de la formalización de la fase de avance, siempre que se acredite que el nuevo documento que se propone no modifica de forma sustancial el modelo territorial del plan.*

*La exoneración del avance se acordará por la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias en el trámite de cooperación interadministrativa que deberá instarse por el respectivo ayuntamiento o cabildo, al amparo del artículo 11 del Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias, antes de la aprobación inicial del respectivo documento de planeamiento y determinará, si no se insta paralelamente a la consulta, la realización de la evaluación ambiental estratégica exigida por la Ley 9/2006, de 28 de abril, en la fase de aprobación inicial.*

*Igualmente, y con los mismos requisitos, podrá prescindirse del trámite de avance en las revisiones parciales de los planes insulares y planes generales, cuando se acredite que los cambios que determinan no alteran de forma sustancial el modelo territorial insular o municipal.*

*En tanto que reglamentariamente se determine el modo y requisitos que deban observarse en la materialización de estas previsiones, corresponderá a la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias el control de la acreditación municipal o insular en relación con la no alteración del modelo territorial exigido. Dicho pronunciamiento deberá realizarse por la Comisión, en el trámite de cooperación administrativa previsto en el artículo 11 del Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias, y con los efectos previstos en dicho precepto.”*

Más prolijo y concreto es, dado su carácter de norma de desarrollo, el Reglamento de Procedimientos de los instrumentos de ordenación del sistema de planeamiento de Canarias, aprobado por Decreto 55/2006, de 9 de mayo, artículos 54 a 57, y el 28.4. Entre ellos destaca el artículo 57, con el rótulo “revisión parcial de los instrumentos de ordenación”, que dispone:

*“1. Procederá la revisión parcial cuando, concurriendo alguno de los supuestos consignados en el número 1 del artículo anterior, la alteración alcance sólo a una parte de la ordenación o áreas determinadas del municipio, y no implique por sí misma, ni*

*sumada a revisiones parciales anteriores o simultáneas, una reconsideración del modelo territorial establecido, o la variación de una parte significativa de los parámetros esenciales de la ordenación estructural.*

*2. La revisión parcial no requerirá la tramitación de Avance, salvo en los supuestos señalados en el artículo 28.4 de este reglamento.”*

En este apartado segundo se establece que la revisión parcial no requiere la formulación de avance salvo que nos encontremos ante algunos de los supuestos señalados en el artículo 28.4 del propio reglamento, en los que el avance será obligatorio. Ninguna de las modificaciones planteadas en esta Revisión Parcial se encuentra dentro de tales supuestos.

Para mayor abundamiento, se hace una especial referencia al PGO de Güímar, que dedica una de sus disposiciones a su propia revisión y modificación, concretamente el artículo 3 de las Normas Urbanísticas de la Ordenación Eestructural, que estipula que:

*“1. El presente PGO, tendrá vigencia indefinida, pudiendo ser bien revisado o modificado, según corresponda, cuando por cambio de circunstancias se precise una adaptación del mismo a las nuevas necesidades, además de la debida actualización del Plan Operativo a los 4 años de la aprobación definitiva del PGO, y siempre con pleno respeto al artículo 45 y siguientes del TRLotc-Lenac.*

*2. Será sujeto de revisión, por motivo de la reconsideración de los contenidos siguientes:*

- 1. Cumplimiento de los objetivos diseñados en el propio documento, así como los plazos establecidos en el presente documento para su revisión.*
- 2. Modificación del modelo territorial establecido, cuando queden afectados los elementos básicos de la ordenación territorial o de la estructura básica prevista en el presente PGO.*
- 3. La alteración de cualquiera de los elementos de la ordenación estructural, o de la clasificación del suelo de acuerdo a la definición contenida en el artículo 32.2.A del TRLotc-Lenac y en los reglamentos que la desarrollen.*
- 4. Cuando se pretenda la reclasificación de suelos rústicos en urbanizables.*
- 5. Cuando el presente PGO resulte afectado por las determinaciones establecidas en cualquier instrumento de planeamiento medioambiental, territorial o urbanístico del que dependa jerárquicamente, y los mismos así lo determinen.*
- 6. Cuando así lo exigiere la legislación urbanística sobrevenida que sea de aplicación.*
- 7. Cuando otras circunstancias así lo exigiere.*

*3. Se entenderá por modificación del PGO las alteraciones del contenido de la ordenación propuesta, según lo dispuesto en el artículo 46.3 del TRLotc-Lenac, que no se consideren revisión del mismo.*

*Sin perjuicio de lo dicho anteriormente, y de conformidad con el artículo 95 del TRLotc-*

*Lenac, la alteración de la delimitación de unidades de actuación por el presente PGO, requerirá la modificación del mismo.*

*4. Tanto la revisión y la modificación del presente PGO se ajustará al procedimiento establecido por la legislación urbanística y administrativa que le sea de aplicación, no requiriéndose la elaboración de avance en el caso de modificación del mismo.”*

En definitiva, se procederá a la revisión parcial de un plan general de ordenación cuando se pretenda alterar una parte de la ordenación o áreas determinadas del municipio, sin que ello implique un cambio en el modelo territorial ni en la ordenación estructural del PGO a revisar.

Aunque sobre las modificaciones propuestas ya se profundizará en los correspondientes apartados de la Memoria de Ordenación, desde este momento se puede afirmar que el cometido principal de este expediente es el cambio de clasificación de suelo de dos de las parcelas pertenecientes al Sector Puertito de Güímar, ubicadas en su extremo norte, de suelo urbanizable a rústico, y su redelimitación, en estricto cumplimiento de la resolución judicial antedicha.

En resumen, esta Revisión Parcial del PGO de Güímar cumple rigurosamente con todos los requisitos legales establecidos al efecto, además de que en la Memoria de Ordenación que forma parte del mismo se acreditan suficientemente los siguientes aspectos:

- Mantenimiento del modelo territorial adoptado por el vigente PGO.
- Interés público prevalente de la reordenación introducida.
- Conveniencia y oportunidad de su tramitación.
- Adaptación a las determinaciones de la Ley 19/2003, de 14 de abril, por las que se aprueban las Directrices de Ordenación General y las Directrices de Ordenación del Turismo de Canarias y a las del Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias, aprobado por el Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de mayo.
- Adaptación a las determinaciones del planeamiento insular y territorial de aplicación.
- No afección a las determinaciones ambientales básicas del PGO vigente.
- No se reclasifica suelo rústico, ni se propone la nueva implantación de sistemas generales de cualquier nivel, ni de infraestructuras y los equipamientos estructurantes de alcance supralocal.

**En cuanto al procedimiento habilitante para el cambio que se plantea**, de las consideraciones legales expuestas, se extrae que el más apropiado es el de revisión parcial del plan general de ordenación, con el que se pretende adaptar el PGO de Güímar en el sector “Puertito de Güímar” (SUR-2), a las determinaciones de la Ley 13/2006, de 29 de diciembre, de ampliación de la Reserva Natural Especial a la totalidad del Malpaís de Güímar y a la sentencia número 194 de de 30 de noviembre de 2009, dictada por la Sala de lo Contencioso – Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Canarias.

Para su sustanciación se estará a lo dispuesto en el Reglamento de Procedimientos de los instrumentos de ordenación del sistema de planeamiento de Canarias, siempre y cuando no se oponga o resulte incompatible con lo establecido en la Ley 6/2009, de 6 de mayo, de medidas urgentes en materia de ordenación territorial para la dinamización sectorial y al ordenación del turismo (Disposición derogatoria Primera).

Es en el artículo 57 del precitado cuerpo legal donde consta la tramitación concreta de las revisiones parciales de los planes generales de ordenación, dividiéndola en distintas fases: aprobación inicial, aprobación provisional, aprobación definitiva y finalmente su publicación y entrada en vigor. Por ello, éste documento, junto al correspondiente Informe de Sostenibilidad Ambiental, deberá ser aprobado inicialmente por el Pleno del Ayuntamiento de Güímar para luego ser sometido a trámite de información pública para la presentación de alegaciones en un plazo mínimo de un mes y máximo de dos meses.

Santa Cruz de Tenerife, Julio 2012

El Equipo Redactor:

A handwritten signature in blue ink, consisting of several overlapping loops and strokes, positioned to the right of the text 'El Equipo Redactor:'.

Leopoldo Tabares de Nava y Marín

**Palerm & Tabares de Nava, S.L.P.**