

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



MEMORIA DE LA TRAMITACIÓN Y DE LA INFORMACIÓN PÚBLICA



Excelentísimo Ayuntamiento de Güímar

Promotor: Ayuntamiento de Güímar

Julio 2012

REDACTORES:



Palerm Tabares de Nava S.L.P.

MEMORIA DE LA TRAMITACIÓN Y DE LA INFORMACIÓN PÚBLICA

ÍNDICE:

MEMORIA DE TRAMITACIÓN E INFORMACIÓN PÚBLICA	5
1. INTRODUCCIÓN	5
2. CRONOLOGÍA DEL PROCESO DE TRAMITACIÓN DE LOS DOCUMENTOS	7
2.1. INICIO DEL EXPEDIENTE Y APROBACIÓN INICIAL	7
2.1.1. Aprobación inicial	7
2.2. TRÁMITE DE INFORMACIÓN PÚBLICA Y DE CONSULTAS INTERADMINISTRATIVAS	7
2.2.1. Anuncios	7
2.2.2. Notificación a las administraciones y colectivos	7
2.2.3. Alegaciones emitidas por particulares	8
2.2.4. Alegaciones emitidas por colectivos	8
2.2.5. Informes emitidos por Administraciones públicas	8
2.2.6. Trámite de consulta del documento en la Dirección General de Ordenación del Territorio	9
3. RESULTADO DE LAS ALEGACIONES E INFORMES RECIBIDOS	9
3.1. RESULTADO DE LOS ESCRITOS DE ALEGACIONES RECIBIDOS	11
3.2. METODOLOGÍA DE LA ELABORACIÓN DE LOS INFORMES A LOS ESCRITOS DE ALEGACIONES	11
3.2.1. Estructura de los informes a los escritos de alegaciones	11
3.2.2. Localización de los informes a los escritos de alegaciones	12
3.2.3. Consideraciones sobre los criterios aplicados en la elaboración de los informes a los escritos de alegaciones	12
3.2.4. Términos utilizados en las propuestas de resolución	13
3.3. FICHERO DE ALEGACIONES	13
4. TRÁMITE DE CONSULTAS INTERADMINISTRATIVAS SOBRE EL DOCUMENTO DE APROBACIÓN INICIAL	17
4.1. INFORMES DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y DE OTRAS ADMINISTRACIONES PÚBLICAS	17
4.2. RELACIÓN DE LAS OBSERVACIONES PLANTEADAS EN LOS INFORMES EMITIDOS POR LAS ADMINISTRACIONES PÚBLICAS, CONTESTACIONES A LAS MISMAS Y MODIFICACIONES PRACTICADAS EN EL DOCUMENTO	18

4.2.1. Contestación Informes de Administraciones Públicas	18
4.2.2. Contestación Informe Consejería de Ordenación del territorio y Medio Ambiente de Canarias	21
5. TRÁMITE DE CONSULTAS INTERADMINISTRATIVAS SOBRE EL DOCUMENTO DE APROBACIÓN PROVISIONAL	33
5.1.INFORMES DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y DE OTRAS ADMINISTRACIONES PÚBLICAS	33
5.1.1.Contestación Informe Consejería de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias	34
ANEJOS	40

PROMOTOR:

AYUNTAMIENTO DE GÜÍMAR

REDACTORES:

Contenidos Urbanísticos

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

MEMORIA DE TRAMITACIÓN E INFORMACIÓN PÚBLICA

1. INTRODUCCIÓN

La presente memoria contiene la cronología del proceso de tramitación de los documentos, ordenada según las fases que se han ido produciendo hasta la fecha, así como los datos, consideraciones descriptivas y resultados del periodo de información pública, habido desde el 7 de julio hasta el 22 de agosto de 2011 (45 días), en virtud del acuerdo tomado el 16 de mayo por la Junta de Gobierno Local del Ayuntamiento, una vez aprobado inicialmente el documento, a partir de la publicación del Anuncio del BOP nº 90, de 9 de junio de 2011. Es este el único periodo de información pública del documento habido hasta la fecha.

Así mismo incluye la presente memoria la metodología utilizada para la elaboración de los informes de contestación de las alegaciones.

2. CRONOLOGÍA DEL PROCESO DE TRAMITACIÓN DE LOS DOCUMENTOS

2.1. INICIO DEL EXPEDIENTE Y APROBACIÓN INICIAL

2.1.1. Aprobación inicial

La documentación del acto siguiente forma parte del expediente administrativo municipal:

(16-05-2011) Acuerdo de la Junta de Gobierno Local del Ayuntamiento, acordando:

- Aprobar inicialmente el documento.

2.2. TRÁMITE DE INFORMACIÓN PÚBLICA Y DE CONSULTAS INTERADMINISTRATIVAS

La documentación de los actos siguientes forma parte del expediente administrativo municipal:

2.2.1. Anuncios

- (09-06-11) Publicación en el BOP nº 90 de 2011, en el que se anuncia la Aprobación Inicial del documento en Pleno Extraordinario.

2.2.2. Notificación a las administraciones y colectivos

- (02-06-11) Ministerio de Medio Ambiente. Dirección General de Costas.
- (02-06-11) Ministerio de Fomento.
- (02-06-11) Consejería de Industria, Ganadería, Pesca y medio Ambiente del Gobierno de Canarias.
- (02-06-11) Consejería de Infraestructuras, Transportes y vivienda del Gobierno de Canarias.
- (02-06-11) Consejería de Turismo del Gobierno de Canarias.
- (02-06-11) Consejería de Sanidad del Gobierno de Canarias.
- (02-06-11) Área de Turismo y Planificación del Excmo. Cabildo Insular de Tenerife.
- (02-06-11) Consejo Insular de Aguas de Tenerife.

- (15-06-11) Asociación Tinerfeña de Amigos de la Naturaleza
- (03-06-11) Ilmo. Ayuntamiento de Fasnia.
- (03-06-11) Ilmo. Ayuntamiento de Arafo.
- (09-06-11) Consejería de Agricultura, Ganadería, pesca y Medio Ambiente del Gobierno de Canarias.
- (30-06-11) Federación Ben Magec
- (06-06-11) Adena- WWF
- (07-06-11) Colectivo Tabona
- (20-06-11) Teproar, S.L.
- (20-06-11) Inversiones Decompta
- (21-06-11) Caja Insular de Ahorros de Canarias

2.2.3. Alegaciones emitidas por particulares

- (01-07-2011) D^a. Ana Luisa Perdomo Galdona

2.2.4. Alegaciones emitidas por colectivos

- (03-08-2011) Colectivo Ecologista Tabona

2.2.5. Informes emitidos por Administraciones públicas

- (09-06-2011) Subdirección General de Planificación de Infraestructuras y Transporte (Secretaría de Estado de Planificación e Infraestructuras) del Ministerio de Fomento
- (28-03-2011) Área de Planificación Territorial del Cabildo Insular de Tenerife.
- (21-06-2011) Subdirección General de Dominio Público Marítimo – Terrestre (Dirección General de Sostenibilidad de la Costa y el Mar) del Ministerio de Medio

Ambiente y Medio Rural Marino

- (21-06-2011) Servicio Canario de la Salud (Coordinador de Obras)
- (29-08-2011) Consejo Insular de Aguas de Tenerife (Gerente)

2.2.6. Trámite de consulta del documento en la Dirección General de Ordenación del Territorio

- (18-10-2011) Informe de la Dirección General de Ordenación del Territorio correspondiente al trámite de consulta del Informe de Sostenibilidad (expte.2010/2301).
- (18-10-2011) Informe de la Dirección General de Ordenación del Territorio correspondiente al trámite de consulta del documento de aprobación inicial.

2.3. APROBACIÓN PROVISIONAL Y CONSULTAS INTERADMINISTRATIVAS

2.3.1. Anuncios

- (23-05-12) Publicación en el BOP nº 68 de 2012, en el que se anuncia la Aprobación Provisional del documento en Pleno Ordinario del 30 de marzo de 2012.

2.3.2. Notificación a las administraciones y colectivos

- (19-04-12) Consejería de Obras Públicas, Transportes y Política Territorial.
- (19-04-12) Dirección General de Costas. Ministerio de Medio Ambiente.
- (19-04-12) Excmo. Cabildo Insular de Tenerife. Servicio de Planificación Territorial.
- (19-04-12) Viceconsejería de Infraestructuras y Planificación.
- (20-04-12) Consejería de Empleo, Industria y Comercio de la CC.AA.
- (20-04-12) Viceconsejería de Turismo de la CC.AA.
- (20-04-12) Consejería de Sanidad de la CC.AA.
- (20-04-12) Consejo Insular de Aguas de Tenerife.

- (20-04-12) Ministerio de Fomento.

2.3.3. Trámite de consulta del documento en la Dirección General de Ordenación del Territorio

- (16-07-2012) Informe Técnico de la Dirección General de Ordenación del Territorio correspondiente al trámite de consulta del documento de aprobación provisional.
- (18-07-2012) Informe Jurídico de la Dirección General de Ordenación del Territorio correspondiente al trámite de consulta del documento de aprobación provisional.
- (18-07-2012) Informe- Propuesta de la Dirección General de Ordenación del Territorio correspondiente al trámite de consulta del documento de aprobación provisional.

3. RESULTADO DE LAS ALEGACIONES E INFORMES RECIBIDOS

3.1. RESULTADO DE LOS ESCRITOS DE ALEGACIONES RECIBIDOS

La información pública se realizó desde el 7 de julio al 22 de agosto de 2011.

Se presentaron durante este periodo 2 alegaciones.

Todas las alegaciones están referidas a aspectos y localizaciones concretas e individuales. Todas ellas se han estudiado, valorando su adecuación a los criterios que para cada aspecto se han establecido y la coherencia y racionalidad de las propuestas con respecto al Modelo de Ordenación y a la ordenación pormenorizada.

Dichas alegaciones pueden ser distribuidas utilizando diferentes criterios como se muestra a continuación:

- Por Representación

En cuanto a la representación, podemos diferenciar entre varios tipos:

- Individuales: Son aquellas alegaciones presentadas por una persona o entidad en su propia representación o en la de otro.
- Colectivas: Llamamos colectivas a alegaciones que son presentadas por un grupo de personas, que firman otorgando su respaldo al escrito.

Definidas las divisiones, la distribución sería la siguiente:

Tipo	Total	%
Individuales	1	50,00
Colectivas	1	50,00
TOTAL	2	100,00

3.2. METODOLOGÍA DE LA ELABORACIÓN DE LOS INFORMES A LOS ESCRITOS DE ALEGACIONES

3.2.1. Estructura de los informes a los escritos de alegaciones

Cada uno de los informes a los escritos de alegaciones se ha estructurado de la siguiente manera:

- En el encabezamiento se refleja el número de orden asignado, con su código correspondiente, un número de registro de entrada y la fecha de presentación del escrito.
- El nombre del alegante y, en su caso, del representante legal.
- La síntesis del escrito de alegación, donde se recogen las propuestas y alternativas formuladas por los alegantes.
- El informe de contestación al escrito de alegaciones y la propuesta de resolución individualizada que realiza el equipo redactor.

3.2.2. Localización de los informes a los escritos de alegaciones

Los Informes de todas y cada una de las alegaciones presentadas se incluyen a continuación en el siguiente.

3.2.3. Consideraciones sobre los criterios aplicados en la elaboración de los informes a los escritos de alegaciones

Los escritos de alegaciones presentados a las partes del documento que salió a exposición pública, de Revisión del PGO y la descripción global de los principales criterios aplicados en la elaboración de los informes, se han analizado en función de la incidencia del objeto en aspectos de contenido estructural o de la ordenación pormenorizada.

Las consideraciones que han podido ser tenidas en cuenta en la elaboración de los informes derivan, entre otras, de:

- Aceptación de propuestas o alternativas técnicamente viables.
- Alteraciones consensuadas con las Administraciones Públicas.
- Cumplimiento del PIOT, del PTE y de otros planes de rango superior con incidencia directa sobre el planeamiento parcial.
- Cumplimiento de las Directrices.
- Verificación de la ordenación ejecutada.
- Adaptación al Reglamento de Gestión y Ejecución del Sistema de Planeamiento de Canarias.
- Procesos de gestión en curso.

- Aplicación de otras normativas.

3.2.4. Términos utilizados en las propuestas de resolución

Las alegaciones son contestadas, en el apartado de propuesta de resolución de cada alegación, con los siguientes términos según se explica a continuación:

Estimada: Se propone estimar lo solicitado.

Estimada parcialmente: Se propone estimar parte de lo solicitado.

Desestimada: Se propone desestimar lo solicitado.

No evaluable: No es posible considerar el escrito, a efectos de emitir informe y propuesta de resolución, al tratarse de asuntos no relacionados con el objeto de la Revisión del PGO.

3.3. FICHERO DE ALEGACIONES

Alegación		CÓDIGO INTERNO:	AI-1
Nº DE REGISTRO DE ENTRADA:	12411	FECHA:	01-07-2011

DATOS DEL ALEGANTE**APELLIDOS, NOMBRE:**

Perdomo Galdona Ana Luisa

RAZÓN SOCIAL:

c/ Isaac Peral, nº 6, 3ºIzq. Puertito de Güímar

REPRESENTANTE:**SÍNTESIS DEL ESCRITO**

Solicita se excluya del ámbito del Sector Puertito de Güímar el edificio en que se ubica su vivienda (C/ Isaac Peral, nº 5) por tratarse de un suelo urbano consolidado. Solicita asimismo la adquisición del derecho a construir el mismo número de plantas que el planeamiento reconoce a las parcelas próximas, en caso de que el edificio haya de ser reconstruido

INFORME

Respecto a la exclusión del Sector, la parcela situada en la c/ Isaac Peral nº5, cuenta efectivamente con todos los servicios exigidos para tener la categoría de suelo urbano consolidado (abastecimiento de agua, suministro de energía eléctrica, evacuación de aguas residuales, acceso rodado, encintado de aceras, pavimentación de calzada y alumbrado público), por lo que procede excluirla de la equidistribución. En cuanto al derecho a construir el mismo número de plantas que las parcelas próximas en caso de reconstrucción del edificio, no se puede estimar dicha alegación porque no es el objeto de la Revisión Parcial del PGO que nos ocupa.

PROPUESTA

Estimada Parcialmente

Alegación**CÓDIGO
INTERNO:** AI-2**Nº DE REGISTRO DE ENTRADA:**

14369

FECHA: 03-08-2011**DATOS DEL ALEGANTE****APELLIDOS, NOMBRE:**

Colectivo Ecologista Tabona

RAZÓN SOCIAL:c/ Almirante Churruca nº 10, El Puertito
de Güímar.**REPRESENTANTE:**

Mónica Díaz Tabares

SÍNTESIS DEL ESCRITO

La previsión del Plan Parcial respecto a la ubicación de dotaciones públicas y edificios de uso residencial colectivo de protección oficial de 2, 4 y 5 plantas en el área contigua a la ampliación de la Reserva Natural Especial del Malpaís de Güímar va en contra de la disposición adicional de la Ley 13/2006, de 29 de diciembre.

INFORME

La Ley 13/2006, en su disposición adicional establece: *“Las actuaciones, en terrenos públicos obtenidos en ejecución del Plan Parcial del Puertito de Güímar, que se realicen en la zona colindante al ámbito de aplicación de esta ley 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”.*

En los terrenos colindantes al Espacio Natural existe una zona con especímenes y comunidades características del ecosistema del cardonal-tabaibal, los cuales se localizan en el área ajardinada propuesta parcela 7.6, y zonas en los que no se localizan ningún espécimen, que son los ocupados por las edificaciones.

Como espacio colindante directamente con el Espacio Natural, se ha propuesto una gran zona ajardinada, parcela 7.6, en el que se deben mantener todas aquellas especies vegetales que se localizan en dicha zona.

En los terrenos que ocupan la dotación y las viviendas no existen especímenes ni comunidades características del ecosistema del cardonal- tabaibal. Para ello la superficie de la dotación, parcela 1.1-1.2, se ha reducido, con respecto a la ordenación anterior, y se sitúa al norte de la intervención, ampliándose la zona ajardinada anteriormente nombrada, con sólo una planta de altura. Con ello también se libera una zona de colada basáltica.

La manzana residencial, formada por las parcelas 7.1, 7.2, 7.3, 7.4 y 7.5, se delimitan para la colmatación de tres edificaciones existentes con medianeras en tres de sus lados y con alturas de 4 a 5 plantas, tal como se puede observar en las fotografías recogidas en el documento de la Memoria de Información, página 68. Con la colmatación mediante la edificación de esta manzana se evita la visión de las medianeras existentes, las cuales sí afectan paisajísticamente al Espacio Natural. Las alturas de estas parcelas se corresponden con las alturas de las edificaciones vecinas, también próximas al Espacio Natural, tal como se observa en las fotografías de las páginas 66 y 67 de la Memoria de Información. Además esta manzana residencial, ha reducido su ocupación en planta respecto a la ordenación anterior.

PROPUESTA

Estimada Parcialmente

4. TRÁMITE DE CONSULTAS INTERADMINISTRATIVAS SOBRE EL DOCUMENTO DE APROBACIÓN INICIAL

4.1. INFORMES DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y DE OTRAS ADMINISTRACIONES PÚBLICAS

Como ya se expuso anteriormente, el 16 de mayo de 2011 la Junta de Gobierno Local del Ayuntamiento, adopta el acuerdo, en el que resumidamente resuelve:

- Aprobar inicialmente el documento.

Siguiéndose la tramitación correspondiente, el Ayuntamiento remite inmediatamente el documento a la Viceconsejería de Ordenación Territorial para que la Revisión del PGO, aprobado inicialmente, sea sometido al preceptivo trámite de consulta interadministrativa y a la emisión de los informes técnico y jurídico de carácter preceptivo en el procedimiento de aprobación por parte de la ponencia técnica de la COTMAC, produciéndose la emisión de los mismo de la siguiente manera y fecha:

- (18-10-2011) Informe de la Dirección General de Ordenación del Territorio correspondiente al trámite de consulta del Informe de Sostenibilidad (expte.2010/2301)
- (18-10-2011) Informe de la Dirección General de Ordenación del Territorio correspondiente al trámite de consulta del documento de aprobación inicial.

Así mismo se solicitan los informes preceptivos a los diferentes organismos de las Administraciones públicas competentes, de los cuales se emiten los siguientes:

- (09-06-2011) Subdirección General de Planificación de Infraestructuras y Transporte (Secretaría de Estado de Planificación e Infraestructuras) del Ministerio de Fomento
- (28-03-2011) Cabildo Insular de Tenerife.
- (21-06-2011) Subdirección General de Dominio Público Marítimo – Terrestre (Dirección General de Sostenibilidad de la Costa y el Mar) del Ministerio de Medio Ambiente y Medio Rural Marino.
- (21-06-2011) Servicio Canario de la Salud (Coordinador de Obras).
- (29-08-2011) Consejo Insular de Aguas de Tenerife (Gerente).

Estos informes se encuentran incluidos en la documentación del expediente municipal.

4.2. RELACIÓN DE LAS OBSERVACIONES PLANTEADAS EN LOS INFORMES EMITIDOS POR LAS ADMINISTRACIONES PÚBLICAS, CONTESTACIONES A LAS MISMAS Y MODIFICACIONES PRACTICADAS EN EL DOCUMENTO

En el cuadro siguiente se relacionan las observaciones planteadas en los informes emitidos por las cinco Administraciones públicas y en el acuerdo de la Ponencia Técnica de la COTMAC, reproduciendo el contenido de cada una de ellas, las contestaciones a las mismas por parte del equipo redactor y, en su caso, las modificaciones que se han efectuado en los documentos para su subsanación.

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

4.2.1. Contestación Informes de Administraciones Públicas

RELACIÓN DE LAS OBSERVACIONES PLANTEADAS EN LOS INFORMES EMITIDOS POR LAS ADMINISTRACIONES PÚBLICAS, CONTESTACIONES A LAS MISMAS Y MODIFICACIONES PRACTICADAS EN EL DOCUMENTO			
INFORME ORGANISMO	SERVICIO	CÓDIGO	OBSERVACIONES, CONTESTACIONES Y MODIFICACIONES REALIZADAS
Ministerio de Fomento	Secretaría de Estado de Planificación e Infraestructura	-	“Examinada la documentación, no se tiene constancia de que existan infraestructuras de interés general del Estado en el ámbito del referido Plan, por ello, no procede la formulación de observaciones”.
			Nada que contestar
Ministerio de Medio Ambiente, y Medio Rural y Marino	Subdirección General de Dominio Público Marítimo - Terrestre	-	“Dado que el ámbito objeto de la Revisión Parcial se ubica fuera de dominio público marítimo – terrestre y de la zona sobre la que recae la servidumbre de protección, esta Dirección General no tiene nada que objetar a la citada Revisión Parcial del Plan General de Ordenación en el Sector Puertito en el término municipal de Gúímar”.
			Nada que contestar
Gobierno de Canarias	Consejería de Sanidad	-	“Según la documentación facilitada, las actuaciones propuestas no afectarían a las actuales dependencias sanitarias del Servicio Canario de la Salud en el citado término municipal. Sin embargo reiteremos nuestro escrito del pasado 22 de marzo en el que recogíamos que, en los próximos años, va a ser preciso disponer, en el Puertito de Gúímar, de suelo para la construcción futura de un nuevo consultorio en aquella zona, que deberá ser recogido por los futuros planes de infraestructuras sanitarias de la Consejería de Sanidad. Por ello consideramos conveniente que se contemple la reserva de suelo dotacional para tal uso”

			<p>Contestación: Respecto a la actuación planificadora que nos ocupa, ninguna objeción se ha puesto al respecto, reiterando, eso sí, la necesidad de prever un futuro consultorio a incluir en los futuros planes de infraestructuras sanitarias de la Consejería de Sanidad, previsión que no puede integrarse en el objeto de una revisión parcial como la que nos ocupa, sino que ha de incluirse en una revisión global del Plan General de Ordenación”.</p>
Cabildo Insular de Tenerife	Área de Planificación Territorial	1	<p>“De conformidad con lo anteriormente expuesto se informa la Revisión Parcial del Plan General de Güímar en el sector Puertito de Güímar con carácter CONDICIONADO a la subsanación de las siguientes determinaciones:</p> <p>a) En cuanto a la delimitación de los espacios libres del sector en su extremo nordeste, se ha podido comprobar que no se ajustan, parcialmente, a los límites de la Reserva Natural Especial Malpaís de Güímar, debiéndose realizar una delimitación más precisa en dicho ámbito.</p> <p>Se ha procedido a realizar una delimitación precisa en su extremo nordeste, en los términos previstos en el Anexo de la Ley 13/2006, de 29 de diciembre, de ampliación de la Reserva Natural Especial a la totalidad del Malpaís de Güímar (según la redacción establecida por la disposición adicional 4ª de la Ley 6/2009, de 6 de mayo, de medidas urgentes en materia de ordenación territorial para la dinamización sectorial y la ordenación del turismo, en concreto respecto a las siguientes coordenadas: “Sur: Desde el punto anterior continúa en línea recta en dirección NO hasta alcanzar un camino (UTM: X:365576; Y:3131044) por el que continúa en dirección Sur hasta un punto (UTM: X:365474; Y:3130956), (...);” que son las mismas que prevé el dispositivo primero de la Orden de la entonces Consejería de Medio Ambiente y Ordenación Territorial nº 328, de 20 de septiembre de 2010, por la que se incoa el procedimiento de deslinde, amojonamiento y señalización de la Reserva Natural Especial del Malpaís de Güímar, en la Isla de Tenerife.</p>
Cabildo Insular de Tenerife	Área de Planificación Territorial	2	<p>b) Con respecto al establecimiento de espacios libres en el ámbito del suelo urbanizable limítrofe con Espacio Natural Protegido, se propone reubicar los espacios libres del sector, concentrando la mayor superficie posible de éstos entre el límite del espacio natural y la nueva vía rodada más próxima, igualmente, con la finalidad de minimizar la afección de la edificación a borde, sería recomendable que estos espacios libres se deslindaran mediante un paseo peatonal.</p> <p>Se establece una nueva ordenación pormenorizada del Sector, concentrando una mayor superficie con destino a espacios libres en la zona contigua a la Reserva Natural Especial (de 3.639 m2 –ordenación previa- se pasa a una superficie de 7.366 m2) –parcela 7.6-, creando una zona de transición entre el suelo de protección natural y el espacio urbano, mediante el desplazamiento de parte de la superficie destinada a dotación pública (genérica) –parcelas 1.1 y 1.2- a una zona más alejada del Malpaís. Las parcelas de uso residencial ubicadas detrás de la parcela 7.6 (parcelas 7.1, 7.2, 7.3, 7.4 y 7.5) — están rodeadas de espacio libre. De esta forma se minimiza la afección de la actuación de urbanización sobre el Espacio Natural Protegido, propiciando la continuidad de los corredores (espacios libres – espacio natural) y su funcionalidad y se cumplen a la vez las normas sobre protección del paisaje que resultan aplicables. Así, la Directriz de Ordenación General 112.3, d) (ND) señala que “se dará un tratamiento adecuado tanto a los bordes del suelo urbano y urbanizable como al encuentro de las partes diferentes del tejido urbano”. Y el Plan Territorial Especial de Ordenación del Paisaje, aprobado en sesión plenaria del Cabildo Insular de Tenerife celebrada el día 26 de noviembre de 2010 (B.O.C. nº 254, de 28 de diciembre de 2010), señala en su artículo 28.4 (NAD), relativo a los criterios generales de paisaje sobre el uso residencial en suelo urbano y urbanizable: “Se llevarán a cabo intervenciones de ajardinamiento y tratamiento paisajístico proporcionales a las dimensiones de la edificación en zonas con alta exposición visual, especialmente en las zonas de bordes urbanos o contacto con el medio rural y espacios intersticiales, para evitar la formación de espacios urbanos marginales o que conlleven un deterioro de las condiciones ambientales y paisajísticas en relación al espacio urbano consolidado”; y en su artículo 29.6 (R), referente al tratamiento del paisaje en cuanto a las intervenciones sobre la flora y la fauna, dice: “En el borde del tipo de paisaje urbano (ciudades y espacios turísticos) se debe prestar especial atención a la necesaria continuidad de los corredores, de manera que éstos se mantengan funcionales, no sean ocupados, y hagan una aportación eficaz a la naturalización de las ciudades”.</p>

		3	Además se RECOMIENDA la inclusión de planos y documentos gráficos en los que se analice el impacto desde los puntos de vista habituales, mediante perspectivas u otros medios de representación, y su contraste o integración con el medio rural y el tejido urbano adyacente, máxime cuando este sector se localiza en el acceso al núcleo de El Puertito y colindante con el Espacio Natural Protegido".
			En el Informe de Sostenibilidad Ambiental se analiza el impacto visual de las alternativas de ordenación.
Consejo Insular de Aguas		-	"Analizada la documentación aportada, cabe señalar que la revisión propuesta no afecta a la Planificación Hidráulica Insular ni a las competencias de este Consejo Insular de Aguas, y SE PROPONE informar el documento aprobado inicialmente de Revisión Parcial del Plan General de Ordenación de Güímar en el Sector "Puertito de Güímar" en sentido FAVORABLE. En consecuencia, SE INFORMA la documentación aprobada inicialmente relativa a la "REVISIÓN PARCIAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE GÜÍMAR EN EL SECTOR PUERTITO DE GÜÍMAR" en sentido FAVORABLE".
			Nada que contestar

4.2.2. Contestación Informe Consejería de Ordenación del territorio y Medio Ambiente de Canarias

REVISIÓN PARCIAL DEL P.G.O. DE GÜÍMAR QUE AFECTA AL SECTOR DE SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO ORDENADO SUR-2 PUERTITO DE GÜÍMAR. TRÁMITE DE CONSULTA ARTÍCULO 11 TRLOTCE E INFORME DE SOSTENIBILIDAD AMBIENTAL. EXP.2010/2301

La Ponencia Técnica Occidental de la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias en sesión celebrada el 18 de octubre de 2011, acordó por unanimidad de los presentes con derecho a voto, elevar al Pleno de la COTMAC el siguiente DICTAMEN:

PRIMERO.- Emitir el INFORME en el trámite de consulta del INFORME DE SOSTENIBILIDAD AMBIENTAL correspondiente a la Revisión Parcial del Plan General de Ordenación de Güímar en el SUR-2 El Puertito de Güímar (Expte.2010/23 01), en el siguiente sentido:

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

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

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

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

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

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

A esta parte del informe se contesta directamente en el Documento de Informe de Sostenibilidad Ambiental.

SEGUNDO.- INFORMAR la Revisión Parcial del Plan General de Ordenación de Güímar en el Sector SUR-2 El Puertito de Güímar (Expte.2010/2301), documento de aprobación inicial, en el trámite de consulta previsto en el artículo 11 del Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias sobre las cuestiones sustantivas territoriales y urbanísticas, en el siguiente sentido:

1) La reclasificación como Suelo Rústico de Protección Natural, de la ampliación de la Reserva Natural Especial del Malpaís de Güímar, no coincide con la vigente delimitación de dicho espacio natural protegido; los planos de la ordenación estructural deberán corregir el error adecuándose a dicha delimitación.

Se ha corregido la delimitación del Espacio Natural Protegido, tanto en los planos de Ordenación Pormenorizada como en los de Ordenación Estructural.

2) Debido a su escasa dimensión y localización, se considera conveniente clasificar como suelo urbano consolidado al pequeño terreno de forma trapezoidal (de unos 600 metros cuadrados de superficie) que resulta discontinuo respecto al resto del Sector y determinar su obtención por cesión en virtud de convenio urbanístico.

La vigente delimitación de la Reserva Especial del Malpaís de Güímar viene establecida por la disposición adicional 4ª de la Ley 6/2009, de 6 de mayo, de medidas urgentes en materia de ordenación territorial para la dinamización sectorial y la ordenación del turismo. Según esta delimitación, dicho terreno está dentro del sector, aunque éste sea discontinuo.

3) Se establece la ordenación urbanística pormenorizada de un terreno de forma triangular (parcela 7.7), donde se dispone el uso pormenorizado de área ajardinada (de 1.027 m²), que deberá ser corregido (reduciendo su superficie), y no incluirse entre las reservas exigidas por el art. 36 del TRLOTCEC al suelo urbanizable, al tratarse en parte de un Suelo Rústico de Protección Natural (por pertenecer al espacio natural protegido).

Se ha corregido la superficie de la parcela 7.7, destinado a espacio libre público, así como a eliminar del ámbito del sector la parte de terreno que está dentro del Espacio Natural protegido y por lo tanto es Suelo Rústico de Protección Natural.

4) Se reclasifican como Suelo Urbano Consolidado las tres parcelas edificadas situadas en la calle Isaac Peral, números 2, 4 y 6. Se debe especificar cuáles fueron concretamente las cesiones realizadas por los propietarios a quienes les correspondiera hacerlas. Aún no queda claro que no existan obligaciones que pudieran corresponderles ni que éstas hayan sido satisfechas.

En la parte reclasificada como suelo urbano consolidado no existían previamente cesiones obligatorias y gratuitas de suelo no lucrativo. En cuanto al 10 % de aprovechamiento lucrativo, se incorporan como Anexos a este documento, Acta de la sesión extraordinaria del Pleno de la Junta de Compensación "Puertito de Güímar" celebrada el día 11 de julio de 2005 y la correspondiente certificación del Secretario de la Junta, de fecha 12 de julio de 2005, sobre el punto 2º del orden del día, relativo a acuerdos a adoptar sobre los propietarios no incorporados a la Junta de Compensación: *"Tras un debate de la situación jurídica de los pequeños propietarios de las edificaciones ubicadas en la C/ Isaac Peral, nº 2, 4 y 6 sobre su solicitud de que esta Junta de Compensación los excluya del sector Plan Parcial Puertito de Güímar, se acuerda excluir a estos propietarios a la vista de la consolidación urbana de su zona excepcionándolos de cualquier gasto de esta Junta de Compensación asumiendo ésta la cesión del 10 % del aprovechamiento urbanístico obligatorio, este 10 % y el 10 % que le corresponde al resto de propietarios de la Junta se ubicará dentro del sector"*.

Por lo que la Junta de Compensación es la que asume la cesión del 10% del aprovechamiento urbanístico obligatorio, según consta en los anexos mencionados.

5) Se incrementa el volumen edificable de la zona, disponiendo de 3.930,32 metros cuadrados construidos más, respecto a los del planeamiento vigente fijados en 50.323 metros cuadrados construidos (en adelante m²c), alcanzando mediante esta revisión parcial los 54.253,32 m²c. Se intenta justificar tal incremento en base a que con ello se ha pretendido compensar mayores gastos de urbanización, para ello en el documento presentado no se aporta ninguna justificación, salvo la siguiente introducida en documento Anejo a la Memoria de Ordenación, que reza como sigue:

No obstante, al hilo de la consideración expuesta, se ha de matizar que con la suspensión del planeamiento se ha colocado a los propietarios de las distintas parcelas que conforman el sector, actuales miembros de la Junta de Compensación "Plan Parcial del Sector Puertito de Güímar", en una clara situación de perjuicio, al imponérseles la obligación de reurbanizar el sector, con los consecuentes incrementos de gastos de urbanización. Con el aumento proporcional de la edificabilidad se ha pretendido compensar esos mayores gastos de urbanización, aunque, en este caso, no se ha conseguido cubrir el menoscabo económico al que tienen que hacer frente.

Se mantienen los 50.323 m² construidos del planeamiento vigente, por lo que al excluirse las edificaciones reclasificadas como suelo urbano consolidado, el sector se queda en 48.486,44 m² construido.

El Proyecto de Urbanización se aprobó el 22 de febrero de 2005; se preveía en dos fases, la primera que supone el 35% del conjunto se ha ejecutado en su totalidad; la segunda fase (correspondiente al 65% restante) también se ha ido ejecutando hasta prácticamente completar la urbanización de las calles previstas en el Proyecto de Urbanización, salvo aquellas que no serán acometidas al suprimirse en la presente Revisión Parcial, resultando por tanto que la urbanización prevista ya está ejecutada en su totalidad á falta de los espacios libres. Los gastos de urbanización son incluso menores, ya que al menos un tercio de los previstos originalmente se han eliminado con la nueva ordenación; concluyéndose por tanto, que el incremento del volumen edificable no es justificable en base a gastos de urbanización.

La edificabilidad propuesta se distribuye de manera tal que aumentaría la destinada a uso residencial (en 6.629,25 m²c), y ello en detrimento a su vez de la de uso comercial (que se reduce en 2.699,32 m²c respecto a la del PGO). Se propone una edificabilidad residencial de 49.991,39 m²c y una comercial de 4.262,18 m²c. Estas cifras también incluyen la edificabilidad de las tres parcelas de la calle Isaac Peral (números 2, 4 y 6), por formar parte del original SUR-2 Puertito de Güímar, para el cual el planeamiento vigente dispuso un volumen edificable de 50.323 m²c, en el que se incluían los 1.836,56 m²c ya materializados en esas parcelas. Al respecto se advierte, que la presente revisión no lo ha tenido en cuenta, y que al tratarse de una modificación del PGO vigente que incrementa el volumen edificable de una zona, ha de hacerlo, sobre todo a los efectos de cumplir el deber de incrementar los espacios libres a razón de un mínimo de cinco metros cuadrados por cada habitante adicional (artículo 46.5. b) del TRLOTCEC).

La edificabilidad residencial es de 44.192,44 m²construidos y la comercial de 4.294 m² construidos. Se mantiene la edificabilidad del sector de 50.323 m²construidos, incluidas las edificaciones situadas en la c/ Isaac Peral. Por lo que no se incrementa la superficie edificable, si bien se aumenta el número de viviendas en el Sector, debido a las condiciones actuales del mercado.

6) Respecto al número de habitantes previsto por el PGO vigente, se produce un aumento adicional como consecuencia de que el número de viviendas aumenta (al aumentarse la edificabilidad residencial y reducirse la superficie de cada una de las viviendas).

La zona contaría en total con unos 1.406 habitantes (los 38 de la calle Isaac Peral más los 1.367,6 del sector redelimitado), lo cual supone una cifra de unos 502 habitantes adicionales, para los que sería necesario disponer 2.510 metros cuadrados de espacio libre (cinco metros cuadrados por cada habitante adicional, artículo 46.5. b) del TRLOTCEC).

Como anteriormente se explica las condiciones del mercado obliga a modificar el número de viviendas, pero la edificabilidad del Sector no se modifica con respecto al planeamiento vigente.

7) Teniendo en cuenta que la edificabilidad respecto a la cual se han de establecer las reservas de suelo exigidas por el art. 36.1. a) 3) del TRLOTCEC es de 52.417 m²c; en el sector SUR-2 Puertito de Güímar, esta Revisión Parcial debe disponer a tal fin, 20.966,8 metros cuadrados de suelo (en adelante m²s), de los cuales al menos 10.483,4 m²s se destinen a espacio libre y el resto a dotaciones y equipamientos.

Por tratarse de una revisión del Plan General de Ordenación, donde se incrementa un volumen edificable para 502 habitantes adicionales, a la reserva de espacio libre exigida por el art. 36. 1. a) 3) del TRLOT/CENC, se debe añadir la reserva de espacio libre que permita el cumplimiento con el artículo 46.5. b) del mismo (y por ende con el artículo 32. 2. A) 7) a) relativo a los planes generales de ordenación), y ello para no incumplir el artículo 36. 2., ya que de acuerdo con él y según cita textual "...no serán computables para el cumplimiento de las prescritas en este artículo. ". Por lo tanto, como mínimo 12.993,40 metros cuadrados del suelo debe ser destinado a espacio libre, y el resto a dotaciones y equipamientos, hasta un total de 23.476,9 m² de suelo.

Considerando que la edificabilidad del Sector es de 48.486,44 m²c, la previsión de una superficie de 17.703 m² de espacio libre y de 2.459 para dotaciones cumple sobradamente la reserva mínima de 40 metros cuadrados de suelo destinado a espacios libres públicos, dotaciones y equipamientos, por cada cien metros cuadrados de edificación; de esa reserva, al menos el 50 % corresponderá a los espacios libres público.

De otro lado, se dice que "(...) se incrementa un volumen edificable para 502 habitantes adicionales", por lo que debe cumplirse el artículo 46.5, b) TRLOT/C: "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". Sin embargo, la modificación no incrementa el volumen edificable, sino que se aumenta la edificabilidad residencial en detrimento de la comercial (por lo que no se incrementa la edificabilidad) y se reduce la superficie de cada una de las viviendas.

8) La presente Revisión Parcial prevé una reserva total de suelo de 21.079,89 m²s, de los cuales 5.528 m² de suelo se destinan a Dotación y 15.551,89 m² de suelo a espacio libre.

En esa reserva de espacio libre, 2.126,03 m² de suelo corresponden a las parcelas 2.6 y 2.7 donde se materializa una rambla de 12 metros de ancho; al respecto se informa que de conformidad con el Anexo del Reglamento de Planeamiento (R.D. 2159/1978), sólo podrían ser computables a los efectos del cumplimiento de la reserva mínima de espacio libre, si se tratara de "Áreas de juego y recreo para niños" (al poderse inscribir una circunferencia de 12 metros de diámetro y ser superiores a 200 m²); sin embargo, esa rambla se integra el viario rodado que constituye el eje principal del sector, por lo que difícilmente podría adecuarse como "Áreas de juego y recreo para niños ". Por otro lado, de la reserva de espacio libre prevista por la presente Revisión Parcial se habría de excluir la parte del Área ajardinada de la parcela 7.7 que está dentro del espacio natural protegido de Malpaís de Güímar. Las reservas establecidas por la presente Revisión Parcial resultan por tanto insuficientes. La ampliación hasta doce (12) metros del paseo central implica la supresión de la banda de aparcamientos.

Se observa también que esta revisión dispone aparcamientos privados bajo el Espacio Libre Público, haciendo uso del subsuelo para esos fines.

Se suprime el área ajardinada localizada en la rambla, parcelas 2.6 y 2.7 de la anterior ordenación. Para cumplir con las reservas legales se elimina una vía rodada ampliando la plaza localizada en la parcela 2.6. En la rambla se disponen estacionamientos a ambos lados.

9) Entre los justificantes del interés público de la Revisión Parcial del PGO, del epígrafe 5 de la Memoria de Ordenación, se encuentra el siguiente:

~ Cesión del nuevo Suelo Rústico de Protección Natural sin necesidad de ser expropiado, ya cedido durante la tramitación del Proyecto de Compensación anulado por la sentencia del TSJC.

Al respecto se informa que aún no se ha redactado el Plan Director de la Reserva Natural del Malpaís de Güímar, que integra la Ampliación dada por la Ley 13/2006 de 29 de diciembre sobre los terrenos a los que se refiere, que por la disposición transitoria quinta esos terrenos se clasifican hasta su entrada en vigor como suelo rústico de protección natural, así como, que las determinaciones urbanísticas que establezca el Plan Director desplazarán a las establecidas por el planeamiento de ordenación urbanística para esos suelos, que tendrán carácter transitorio; dicho esto, ni se considera competente, ni tiene sentido la cesión de ese suelo a través de la presente Revisión Parcial, principalmente porque el establecimiento de determinaciones urbanísticas con esos fines no tiene carácter transitorio; tampoco es necesario para justificar el interés público de la actuación, que lo tiene por sí misma, por lo que debe corregirse el documento suprimiendo del mismo toda apreciación o determinación que indique tal cesión.

Se suprime el epígrafe 5 de la Memoria de Ordenación.

10) Esta Revisión Parcial ha tenido en cuenta el artículo 32.2.B) del TRLOTCEC, según el cual los planes generales establecerán la ordenación urbanística pormenorizada comprendiendo ésta, según cita textual, "2) *La división del suelo urbano y urbanizable en ámbitos y sectores, determinando la normativa que sea de aplicación en cada uno de ellos y fijando para cada uno de los sectores de suelo urbanizable sectorizado el aprovechamiento urbanístico medio que le corresponda, que no podrá diferir entre los sectores incluidos en la misma área territorial en más del 15 por ciento, no pudiendo delimitarse en cada término municipal más de tres áreas territoriales.*" Al respecto se informa que el PGO de Güímar vigente no agotó la delimitación de las tres áreas territoriales establecidas como límite al efecto del cumplimiento del citado artículo, por lo que la presente Revisión Parcial en su justificación de que el aprovechamiento medio del nuevo sector no difiere en más del 15% respecto a otros sectores de su misma área territorial, ha tenido en cuenta la de El Puertito como tercera área territorial. No obstante, aún no justifica debidamente que no difiere en más del 15% respecto al otro sector considerado en su misma área territorial (el SUR-3 Urbanización Playa de Las Palmeras), porque para poder cumplir ha tenido que dividir el aprovechamiento del sector SUR-2 entre la superficie del mismo más la superficie de las parcelas que se reclasifican a suelo rústico de protección natural por su condición de espacio natural protegido; esta solución es errónea por las mismas razones expuestas anteriormente, pues para que fuera posible tendría que tratarse de un sistema general adscrito, que no lo es, al tiempo que la Revisión Parcial dentro del espacio natural protegido ni se considera competente para ello, ni el establecimiento de tal determinación urbanística (la de calificación de sistema general) tendría carácter transitorio.

El artículo 60.2, párrafo 1º, TRLOTG señala: "El Plan General establecerá un coeficiente que exprese el valor que atribuye a cada uso y tipología edificatoria en relación con los demás. También podrá establecer un coeficiente para cada sector o ámbito, en función de su situación dentro de la estructura territorial".

Resulta evidente que la situación del Sector SUR-2 El Puertito de Güímar ha de determinar la aplicación de un coeficiente de ponderación que fije una valoración relativa adecuada del mismo –artículo 60.2, párrafo 3º, TRLOTG-, dada su continuidad con la Reserva Natural Especial del Malpaís de Güímar, situación que exige el cumplimiento de las Directrices de Ordenación General 78.3 (ND) y 116.2, g) (ND), a que se hace referencia en el siguiente apartado del informe de la COTMAC, y que determinan la necesidad de adaptación a las características del medio en que se inserta la actuación urbanizadora, evitando morfologías que supongan fuertes impactos y rupturas, para la consecución de la integración paisajística de las nuevas edificaciones legitimadas por la ordenación del Sector a las condiciones ambientales del soporte geográfico y evitando soluciones urbanísticas de notable impacto visual.

Dichas exigencias territoriales suponen una minoración de la edificabilidad susceptible de materialización y la consideración en su reparto de circunstancias externas a los parámetros que prevé el Sector, que conllevan una disminución relativa del valor que dicha edificabilidad tendría de situarse en un sector que no tuviera continuidad con un espacio natural protegido.

Por todo ello, se aplica un coeficiente de situación de 0.7, cumpliendo de esta forma la previsión del artículo 32.2, B), 2) TRLOTG, en cuanto a la diferencia de aprovechamiento urbanístico medio con el Sector SUR – 3 Urbanización Playa de las Palmeras.

11) La normativa de esta Revisión Parcial dispone que todas las parcelas *"serán indivisibles salvo la 7.3 que podrá dividirse cumpliendo una superficie mínima de 255,5 m2s"*; en cuanto a esta determinación se advierte que la parcela en cuestión también debería considerarse indivisible, por ser ésta la destinada a materializar el 10% del aprovechamiento correspondiente al Ayuntamiento, y porque las parcelas de 255.5 m2s que pudieran resultar de su posible división, no contarían con acceso rodado, ya que dicha parcela se encuentra rodeada por área Ajardinada prácticamente en su totalidad.

Se modifica las observaciones de la parcela 7.3, eliminando la posibilidad de división.

12) Se dispone la "tipología de edificación cerrada específica" y se establece la altura máxima para cada parcela, destacando la de 11 plantas para la parcela 2.1 con uso residencial y comercial, calificada de vivienda de protección VP (8.872 m2c de residencial y 600 m2c de comercial). Esta disposición no sería conforme a la *Directriz 78.3. Calificación y cualificación. (ND)*, relativa al capítulo de *VIVIENDA Y SUELO* de las DOG's, que se traspone a continuación: *"3. La selección de los modelos tipológicos se realizará atendiendo a la reducción del consumo de suelo y a su adaptación a las características del medio en el que se inserten las actuaciones. Se prestará especial atención al diseño y la escala de la intervención, evitando implantaciones de dimensión excesiva o con morfologías que supongan fuertes impactos y rupturas. "*

Ni con la siguiente Directriz 116.2. g) Paisaje urbano. (ND), relativa al capítulo de *PAISAJE* de las DOG's: *"2. Los planes generales de ordenación, para la mejora cualitativa del paisaje urbano en la ciudad consolidada, habrán de desarrollar los criterios insulares anteriores, y las siguientes determinaciones:"*

"g) Normas que favorezcan la integración paisajística de las nuevas edificaciones a las condiciones topográficas y ambientales de su soporte geográfico y eviten la aparición de soluciones urbanísticas y edificatorias de notable impacto visual. "

Se reduce la altura de la edificación prevista en la parcela 2.1, de 11 a 6 plantas, favoreciendo la integración paisajística y evitando el impacto visual que pudiera tener la previsión inicial, con adaptación a las características derivadas de la continuidad con la Reserva Natural Especial del Malpaís de Güímar.

13) El artículo 71 del TRLOTC relativo al Régimen Jurídico del suelo urbanizable sectorizado ordenado establece como deberes de los propietarios de éste suelo el de la cesión obligatoria y gratuita del suelo necesario para la ejecución de los sistema generales que el planeamiento general, en su caso, incluya o adscriba al sector correspondiente. En el presente supuesto se adscribe indebidamente al Sector los terrenos clasificados como Suelo Rústico de Protección Natural sin que los mismos constituyan Sistema General. Por ello, tampoco puede incluirse en el cómputo de la superficie para la obtención del aprovechamiento urbanístico medio.

A este respecto señala que con la anulación del acuerdo de aprobación del Proyecto de Compensación se deja sin efecto las adjudicaciones de las fincas resultantes, debiendo dejar constancia de todo ello en el Registro de la Propiedad.

En el sector no existe ningún Sistema General adscrito y los terrenos clasificados como Suelo Rústico de Protección Natural no computan, en ningún caso, para la obtención del aprovechamiento urbanístico medio.

Según se exponía en la contestación a la observación contenida en el apartado 2º.3) del informe de la COTMAC, la parcela 7.7 –ha sido delimitada como sistema local con uso de área ajardinada- su suelo está comprendido dentro del límite del Sector El Puerito de Güímar, y no dentro de la delimitación de la Reserva Especial del Malpaís de Güímar, en los términos previstos en el Anexo de la Ley 13/2006, de 29 de diciembre, de ampliación de la Reserva Natural Especial a la totalidad del Malpaís de Güímar.

14) *En el documento se recogen contradicciones respecto a la forma de cumplimentar el citado estándar. Así, en el apartado 8.2 del documento se establece que " Todas las parcelas han resuelto sus necesidades de aparcamiento en el interior de las mismas o en parte del espacio libre público, siempre bajo rasante". Y en las fichas de determinadas parcelas como la 2.1, 2.2, 2.3, 5, que " Para cumplir con la dotación de aparcamientos necesarios de 1 cada 100 m2 construido, podrá ocuparse el subsuelo de parte del Espacio Libre Público en la superficie definida en el plano de ordenación pormenorizada OP 2.2. Condiciones de la edificación". Sin embargo, en el apartado 13, en el apartado relativo a la dotación del número de plazas de aparcamientos se indica que " Se ha previsto el establecimiento de al menos una plaza de aparcamiento fuera de la red viaria bajo rasante por cada vivienda (art. 36.1.a).4 del TRLOT"*

Sin perjuicio de que se debe aclarar la discrepancia advertida, se debe señalar que la previsión realizada del cumplimiento del estándar establecido en el artículo 36.4, y al referirse al Espacios Libres públicos objeto de cesión obligatoria y gratuita, incumple las determinaciones básicas reguladoras del régimen jurídico de los bienes de dominio y uso público previsto en el artículo 80 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local y 74 y siguientes del Reglamento de Bienes de las Entidades Locales. La legitimación del uso privativo del dominio público se tiene que realizar a través su desafectación o mediante concesión administrativa (artículos 8 y 78 del Reglamento de Bienes de las Entidades Locales), garantizando en todo caso la libre concurrencia.

Si nos encontramos ante un espacio libre público que no es objeto de cesión obligatoria y gratuita, le será aplicable la previsión contenida en el artículo 17 del Texto Refundido de la Ley de Suelo, que establece que cuando los instrumentos de ordenación urbanística destinen superficies superpuestas en la rasante y subsuelo o el vuelo, a la edificación o uso privado y al dominio público, podrá constituirse complejo inmobiliario en el que aquellas y ésta tenga el carácter de fincas especiales de atribución

privativa, previa la desafectación y con las servidumbres y limitaciones que procedan para la protección del dominio público.

Se modifica el tenor literal del apartado 8.3 del documento en los siguientes términos: "*Todas las parcelas han resuelto sus necesidades de aparcamiento en el interior de las mismas o en parte del espacio libre privado, siempre bajo rasante*".

15) El objeto del Estudio de Detalle cumple con lo que establece el artículo 38 del TRLOTC respecto a que los Estudios de Detalle tendrán por objeto completar o reajustar los volúmenes. Sin embargo, tal posibilidad la refiere el citado artículo a manzanas o unidades urbanísticas equivalentes. La modificación propuesta la refiere a una parcela o conjunto de parcelas incumpliendo, por tanto, el requisito legal.

En la Memoria de Ordenación de la Revisión del Plan General de Ordenación –página 61- se expone: "Aparece una nueva tipología para el sector Puertito de Güímar que se incorporaría en el Anexo de las Normas de Ordenación Pormenorizada del PGO, denominado "Condiciones Particulares de la Edificación en el Plan Parcial El Puertito", según el siguiente tenor: Artículo Único: Condiciones particulares de la Edificación Cerrada Especifica en el Puertito de Güímar"; en su apartado 10 se establece: "Mediante Estudio de Detalle justificado podrá solicitarse la remodelación del volumen asignado a una parcela o conjunto de parcelas, sin que en ningún caso pueda derivarse de ello mayor aprovechamiento". Dicho apartado pasa a estar redactado en los siguientes términos: "Mediante Estudio de Detalle justificado podrá solicitarse la remodelación del volumen asignado a una manzana o unidad urbanística equivalente, sin que en ningún caso pueda derivarse de ello mayor aprovechamiento".

16) El apartado 12 de la Memoria de Ordenación señala, respecto a la gestión urbanística del Sector que al encontrarse constituida la Junta de Compensación y aprobado definitivamente e inscrito el Proyecto de Compensación, se debe considerar de régimen transitorio el desarrollo del Sector a través del sistema de compensación en curso, y que tiene como efecto principal la conservación de todos aquellos y trámites susceptibles de mantenerse al no obstaculizar a ejecución de la sentencia judicial, en concreto, el establecimiento del sistema de ejecución privada y la constitución de la Junta de Compensación. La consideración de un ámbito o sector de régimen transitoria se ha reconocido, a partir de la regulación contenida en el Texto Refundido de la Ley del Suelo de 1976, para aquellos suelos que tenían aprobado el instrumento reparcelatorio y a los efectos de respetar en el instrumento de ordenación la clasificación del suelo que tenían en origen. La regulación que se establece en esta disposición transitoria no se refiere a la clasificación del suelo, ya que el mismo instrumento la altera, sino a la conservación de determinados actos que han recaído sobre los instrumentos de gestión, y no sólo respecto al Proyecto de Compensación anulado, sino que se ha procedido a la redelimitación del Sector afectando también a la composición de la Junta de Compensación, debiendo realizarse las modificaciones que de tal circunstancia se deriven.

Se suprime el apartado 12 de la Memoria de Ordenación.

17) *En el apartado 13 de la Memoria de Ordenación, en lo relativo a las cesiones obligatorias se dispone que "En la parcela 7.3 que corresponde al Ayuntamiento tiene un total de 5.059,20 unidades de aprovechamiento, con lo que se cumple con esta cesión, salvo en una ligera diferencia de 45 unidades de aprovechamiento que, dada la escasa entidad de la diferencia de aprovechamiento, es susceptible de ser monetarizada tras la pertinente valoración que realicen los Servicios*

Municipales correspondientes, tal y como prevé el artículo 71.3.c) del Texto Refundido en su inciso último".

Efectivamente, el artículo 71.3 prevé la posibilidad excepcional de sustituir la cesión por el abono en dinero al Ayuntamiento de una cantidad que, en ningún caso, será inferior al valor de mercado, y que de conformidad con lo establecido en el artículo 74.2.b) del TRLOTIC se deberá destinar a los fines previstos en el artículo 76 del TRLOTIC para el patrimonio municipal del suelo.

El aprovechamiento que debe cederse al Ayuntamiento en concepto de participación de la comunidad en las plusvalías es de 4.917 Udas, mientras que la parcela 7.3, que corresponde al Ayuntamiento tiene un total de 5.059,20 Udas, por lo que el supuesto al que se refiere el informe no tiene objeto.

18) En la documentación presentada no se incluye la Memoria de Información ni los Planos de información.

El artículo 37 del Reglamento de Planeamiento, aplicable en virtud de lo dispuesto en la Disposición Transitoria Décima del Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias, exige, además la presentación de las Normas Urbanística, el Programa de Actuación y el Estudio Económico-Financiero.

También se deberá aportar la documentación prevista en el artículo 15.4 del Texto Refundido de la Ley de Suelo relativa a la memoria de sostenibilidad económica, en que se ponderará el impacto de la actuación en las Haciendas Públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos.

El Gobierno de Canarias, en la sesión celebrada el 21 de diciembre de 2009 exige además, que los instrumentos de ordenación que deban ser aprobados por órganos de la Administración autonómica deberán contener, preceptivamente, la documentación exigible a los Planes Generales en el artículo 37 del Reglamento de Planeamiento, con el contenido que detallan los artículos sucesivos, y el nivel de detalle y especialidad que corresponda a la concreta figura de planeamiento con las siguientes precisiones: La Memoria deberá contener un análisis completo sobre los efectos que la nueva ordenación propuesta pudiera tener sobre las determinaciones vigentes, o sobre la imposición de nuevas limitaciones singulares, impidiendo o limitando posibles derechos adquiridos a urbanizar o edificar. En uno u otro caso, se incorporará el reconocimiento de la expresa asunción de responsabilidad de la Administración que formula el Plan en orden a la atribución del pago de posibles indemnizaciones derivadas de las determinaciones urbanísticas propuestas, salvo que la Administración que formula detecte que una determinación susceptible de generar indemnizaciones resulta impuesta por el carácter vinculante y prevalente de una determinación legal o de planeamiento de rango superior, en cuyo caso, se hará constar expresamente en la Memoria a qué Administración corresponde la posible responsabilidad patrimonial. Cuando en la Memoria del documento de planeamiento se prevea la existencia de determinaciones urbanísticas susceptibles de generales posibles indemnizaciones, el estudio económico-financiero valorará de forma genérica la cuantía estimada de las mismas.

En la documentación presentada se incluye una relación de propietarios afectados por la Revisión Parcial, sin embargo, no se especifica que se corresponda con los propietarios o titulares de otros derechos reales sobre las fincas afectadas durante los cinco años anteriores a su inicio, según conste en el registro o instrumento utilizado a efectos de notificaciones a los interesados de conformidad con la legislación en la materia, según se exige en la Disposición Adicional Novena del Texto Refundido de la Ley del Suelo para el supuesto de que una alteración de la ordenación urbanística, que no se efectúe en el marco de un ejercicio pleno de la potestad de ordenación, incremente la edificabilidad o modifique los usos del suelo.

La ordenación establecida por la Revisión del Plan General de Ordenación de Güímar en el Sector "Puertito de Güímar" no impide o limita derechos adquiridos (conforme a las determinaciones urbanísticas vigentes) a urbanizar o edificar, por lo que no es presupuesto de una posible responsabilidad patrimonial.

TERCERO.- Se deberán tener en cuenta los informes emitidos por el resto de las Administraciones consultadas.

CUARTO.- Notificar el presente acuerdo al Ayuntamiento de Güímar y al Cabildo Insular de Tenerife.

5. TRÁMITE DE CONSULTAS INTERADMINISTRATIVAS SOBRE EL DOCUMENTO DE APROBACIÓN PROVISIONAL

5.1. INFORMES DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y DE OTRAS ADMINISTRACIONES PÚBLICAS

Como ya se expuso anteriormente, el 30 de marzo de 2012 la Junta de Gobierno Local del Ayuntamiento, adopta el acuerdo, en el que resumidamente resuelve:

- Aprobar provisionalmente el documento.

Siguiéndose la tramitación correspondiente, el Ayuntamiento remite inmediatamente el documento a la Viceconsejería de Ordenación Territorial para que la Revisión del PGO, aprobado provisionalmente, sea sometido al preceptivo trámite de consulta interadministrativa y a la emisión de los informes técnico y jurídico de carácter preceptivo en el procedimiento de aprobación por parte de la ponencia técnica de la COTMAC, produciéndose la emisión de los mismo de la siguiente manera y fecha:

- (16-07-2012) Informe Técnico de la Dirección General de Ordenación del Territorio correspondiente al trámite de consulta del documento de aprobación provisional.
- (18-07-2012) Informe Jurídico de la Dirección General de Ordenación del Territorio correspondiente al trámite de consulta del documento de aprobación provisional.
- (18-07-2012) Informe- Propuesta de la Dirección General de Ordenación del Territorio correspondiente al trámite de consulta del documento de aprobación provisional.

Así mismo se solicitan los informes preceptivos a los diferentes organismos de las Administraciones públicas competentes, de los cuales se emiten los siguientes:

- (19-04-12) Consejería de Obras Públicas, Transportes y Política Territorial.
- (19-04-12) Dirección General de Costas. Ministerio de Medio Ambiente.
- (19-04-12) Excmo. Cabildo Insular de Tenerife. Servicio de Planificación Territorial.
- (19-04-12) Viceconsejería de Infraestructuras y Planificación.

- (20-04-12) Consejería de Empleo, Industria y Comercio de la CC.AA.
- (20-04-12) Viceconsejería de Turismo de la CC.AA.
- (20-04-12) Consejería de Sanidad de la CC.AA.
- (20-04-12) Consejo Insular de Aguas de Tenerife.
- (20-04-12) Ministerio de Fomento.

5.1.1. Contestación Informe Consejería de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias

PRIMERO.- APROBAR, de conformidad con lo establecido en el artículo 27.a.e) II del Reglamento de Procedimientos de los Instrumentos de Ordenación del Sistema de Planeamiento de Canarias, la **MEMORIA AMBIENTAL** de la Revisión Parcial del Plan General de Ordenación de Güímar, en el Sector Puerito de Güímar, de forma **CONDICIONADA** a que se incorporen las siguientes correcciones o modificaciones:

1.- Respecto a la propuesta de Memoria Ambiental.- Se deben incluir los siguientes aspectos en la Propuesta de Memoria Ambiental:

a).- Se debe hacer constar las administraciones consultadas durante el procedimiento de evaluación ambiental.

b).- Se recomienda analizar cómo interfiere la ordenación propuesta en la visibilidad del Espacio Natural del Malpais de Güímar.

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

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

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

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

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

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

J
M
P
OR

2.- Con respecto al Informe de Sostenibilidad: Deben corregirse los siguientes errores y discrepancias en el documento:

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

b).- Se recomienda analizar cómo interfiere la ordenación propuesta en la visibilidad del Espacio Natural del Maipais de Güímar.

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

SEGUNDO.- No podrá aprobarse definitivamente el instrumento de planeamiento mientras no conste fehacientemente la corrección ordenada.

A esta parte del informe se contesta directamente en el Documento de Informe de Sostenibilidad Ambiental y en la Memoria Ambiental.

TERCERO.- SUSPENDER, con base en las observaciones contenidas en los informes técnicos y jurídicos, y de conformidad con lo establecido en el artículo 46 del Reglamento de Procedimientos de los Instrumentos de Ordenación del Sistema de Planeamiento de Canarias, la **APROBACIÓN DEFINITIVA** de la **REVISIÓN PARCIAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE GÜÍMAR EN EL SECTOR PUERTITO DE GÜÍMAR**, al objeto de que se proceda a subsanar las siguientes cuestiones derivadas de los informes técnicos y jurídicos:

a) Dado que la ordenación de esta revisión parcial sustituiría en su ámbito territorial a la establecida por el vigente PGO, dicha corrección se debe realizar en un documento en formato papel (necesario para la correspondiente diligencia tras la aprobación definitiva de la presente revisión parcial), y debe incluir los siguientes planos que debieran sustituir los



correspondientes del vigente PGO (a la misma escala, y con el mismo formato y "marco" territorial que ellos):

- Plano Nº CL.I, ORDENACIÓN ESTRUCTURAL: CLASIFICACIÓN Y CATEGORIZACIÓN DEL SUELO, EL VALLE (ESCALA:1/10.000).
- Plano Nº EG.I, ORDENACIÓN ESTRUCTURAL: ESTRUCTURA GENERAL Y USOS GLOBALES, EL VALLE (ESCALA:1/10.000).
- Plano Nº O7, ORDENACIÓN PORMENORIZADA EL PUERTITO (ESCALA:1/2.000).

Se incorporan en el Documento los planos requeridos.

- b) A los mismos efectos, también se debe incluir la ficha correspondiente al nuevo sector, para sustituir la existente en el "FICHERO DE ÁMBITOS URBANÍSTICOS Y DE GESTIÓN" del vigente PGO; y por otra parte, dado que las "NORMAS URBANÍSTICAS DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA" del vigente PGO incluyen un "ANEXO: CONDICIONES PARTICULARES DE LA EDIFICACIÓN EN EL PLAN PARCIAL EL PUERTITO", éste debe ser sustituido o adaptado en relación con la nueva ordenación prevista por la presente revisión parcial.

Se incorpora la Ficha de este sector así como el Anexo: Condiciones particulares de la Edificación en el Plan Parcial El Puertito.

- c).- En la documentación presentada no se incluye la Memoria de Información ni los Planos de información.

El artículo 37 del Reglamento de Planeamiento, aplicable en virtud de lo dispuesto en la Disposición Transitoria Décima del Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias, exige, además la presentación de las Normas Urbanística, el Programa de Actuación y el Estudio Económico-Financiero.

También se deberá aportar la documentación prevista en el artículo 15.4 del Texto Refundido de la Ley de Suelo relativa a la memoria de sostenibilidad económica, en que se ponderará el impacto de la actuación en las Haciendas Públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos.

Se incluyen la Memoria y Planos de Información. La memoria de sostenibilidad económica aparece dentro de la Memoria de Ordenación.

- d).- El Gobierno de Canarias, en la sesión celebrada el 21 de diciembre de 2009 exige además, que los instrumentos de ordenación que deban ser aprobados por órganos de la Administración autonómica deberán contener, preceptivamente, la documentación exigible a los Planos Generales en el artículo 37 del Reglamento de Planeamiento, con el contenido que detallan los artículos sucesivos, y el nivel de detalle y especialidad que corresponda a la concreta figura de planeamiento con las siguientes precisiones: La Memoria deberá contener un análisis completo sobre los efectos que la nueva ordenación propuesta pudiera tener sobre las determinaciones vigentes, o sobre la imposición de nuevas limitaciones singulares, impidiendo o limitando posibles derechos adquiridos a urbanizar o edificar. En uno u otro caso, se incorporará el reconocimiento de la expresa asunción de responsabilidad de la Administración que formula el Plan en orden a la atribución del pago de posibles indemnizaciones derivadas de las determinaciones urbanísticas propuestas, salvo que la Administración que formula detecte que una determinación susceptible de generar indemnizaciones resulta impuesta por el carácter vinculante y prevalente de una determinación legal o de planeamiento de rango superior, en cuyo caso, se hará constar expresamente en la Memoria a qué Administración corresponde la posible responsabilidad patrimonial. Cuando en la Memoria del documento de planeamiento se prevea la existencia

de determinaciones urbanísticas susceptibles de generales posibles indemnizaciones, el estudio económico-financiero valorará de forma genérica la cuantía estimada de las mismas

Se introduce en la Memoria de Ordenación la explicación relativa a que no se genera responsabilidad administrativa.

e) A pesar de que la propia revisión parcial prevé un número de habitantes adicionales -según datos del apartado 12.4 "Aumento del número de habitantes" de la Memoria de Ordenación-, para éstos habitantes no se ha previsto el incremento de los espacios libres públicos, a razón de un mínimo de cinco metros cuadrados por cada uno de ellos. En consecuencia, y por tratarse de cambios de la ordenación que prevén el incremento del volumen edificable residencial y de la densidad poblacional de la zona (aumenta la edificabilidad de uso residencial en detrimento de la de uso comercial); a las reservas ya establecidas en cumplimiento del art. 36. 1. a) 3), se debe añadir la reserva de espacio libre público a la que se refieren los artículos 46.5. b) y 32. 2. A) 7) a), en la proporción de cinco metros cuadrados por habitante adicional.

Se aumenta la superficie de Espacios Libres Públicos, a razón de 5m²/habitante adicional, según se establece en el TRLOTENC, art. 46.5. Para ello se ha aumentado la superficie de espacio libre público en 2.295 m² (459 habitantes x 5 m²/hab).

f) No se justifica debidamente que no exista una diferencia mayor del 15 por ciento, respecto al aprovechamiento urbanístico medio fijado por el PGO en 0,6007 UA/m²s para el sector de suelo urbanizable sectorizado SUR-3 Urbanización Playa de Las Palmeras, porque para la obtención del valor del aprovechamiento medio del nuevo sector, la presente revisión parcial no ha tenido en cuenta el apartado 10.4 "Justificación del cálculo del aprovechamiento urbanístico" de la Memoria de Ordenación del PGO vigente, en el que se establecen los coeficientes a los que se refiere el artículo 60 del TRLOTENC, así como la sistemática para su elección y aplicación del método de cálculo del citado valor.

Para el cálculo del aprovechamiento medio del sector se siguen las pautas establecidas en artículo 289 del PGO de Güímar. Para ello se han utilizado las fórmulas que se establecen en el PGO para el cálculo del Coeficiente de Homogeneización.

g) En el frente de las parcelas 7.1, 7.2 y 7.3 se debe aumentar la sección de la acera prevista hasta alinearse con la diseñada frente a las parcelas contiguas 7.6 y 1.1-1.2.

Se realiza la modificación, la acera frente a las parcelas 7.1, 7.2 y 7.3 se alinea ala que proviene de las parcelas 7.6 y 1.1-1.2.

h).- En la documentación presentada se incluye una relación de propietarios afectados por la Revisión Parcial, sin embargo, no se especifica que se corresponda con los propietarios o titulares de otros derechos reales sobre las fincas afectadas durante los cinco años anteriores a su inicio, según consta en el registro o instrumento utilizado a efectos de notificaciones a los interesados de conformidad con la legislación en la materia, según se exige en la Disposición Adicional Novena del Texto Refundido de la Ley de Suelo para el supuesto de que una alteración de la ordenación urbanística, que no se efectúe en el marco de un ejercicio pleno de la potestad de ordenación, incremente la edificabilidad o modifique los usos del suelo.

Se incluye la aclaración siguiente: la relación de propietarios que aparece en la Memoria de Información, se corresponde con los propietarios o titulares de otros derechos reales sobre las fincas afectadas durante los cinco años anteriores al inicio del procedimiento de revisión.

CUARTO.- Se deberán cumplimentar, además, las cuestiones legales que se deriven de los informes sectoriales.

No hay nada sobre los informes sectoriales.

QUINTO.- Establecer como plazo máximo de 6 meses, desde la notificación del acuerdo adoptado por la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente, para subsanar las deficiencias señaladas.

Nada que contestar.

Santa Cruz de Tenerife, Julio 2012

ANEJOS

1. Acta de Pleno Extraordinario de La Junta de Compensación “Puertito de Güímar”.
2. Certificación de Acta de Pleno Extraordinario de la Junta de Compensación “Puertito de Güímar”.
3. Escritos solicitando salir del Plan parcial “Puertito de Güímar”.

ACTA DE PLENO EXTRAORDINARIO DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓN “PUERTITO DE GÜIMAR”

En Güimar, a 11 de julio de 2005, a las 12:00 horas, en el salón de Plenos del Excmo. Ayuntamiento de la ciudad de Güimar, Provincia de Santa Cruz de Tenerife, presentes o representados propietarios que representan más del 50% de las cuotas sociales, según se acredita en la relación adjunta a la presente acta, queda válidamente constituido el presente Pleno.

De acuerdo con el artículo de los Estatutos de la presente junta de Compensación, se procede a abrir el acto y proponer los siguientes puntos del orden del día:

1º.- Adjudicación de las obras de urbanización de la Junta de Compensación.

2º.- Debate y acuerdos a adoptar sobre los propietarios no incorporados a la Junta de Compensación.

3º.- Ruegos y preguntas.

Tras la exposición de los puntos, se procede a su votación aprobándose por unanimidad todos los puntos propuestos.

A continuación, se procede a la adopción y votación de los siguientes acuerdos en atención al orden del día aprobado:

ACUERDOS

1º.- Adjudicación de las obras de urbanización de la Junta de Compensación.

Tras el análisis comparativo de las diferentes ofertas, se acordó por unanimidad (100% de los votos) adjudicar como empresa adjudicataria de las Obras de Urbanización de la Junta de Compensación “Puertito de Güimar” a la entidad **CONSTRUCCIONES GOMASPER, S.L.**

2º.- Debate y acuerdos a adoptar sobre los propietarios no incorporados a la Junta de Compensación.

Tras un debate de la situación jurídica de los pequeños propietarios de las edificaciones ubicadas en la C/ Isaac Peral nº 2, 4 y 6 sobre su solicitud de que esta Junta de Compensación los excluya del sector Plan Parcial Puertito de Güimar, se acuerda excluir a estos propietarios a la vista de la consolidación urbana de su zona excepcionándolos de cualquier gasto de esta Junta de Compensación asumiendo esta la cesión del 10% del aprovechamiento urbanístico obligatorio, este 10% y el 10% que le corresponde al resto de propietarios de la Junta se ubicará dentro del sector.

3º.- Ruegos y preguntas.

Nadie hace uso de la palabra en este punto.

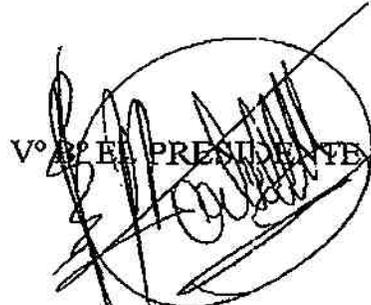
Y para que así conste expido la presente, en Güimar a 11 de julio de 2005.

EL SECRETARIO



D. F. Javier Cabrea Amador

Vº EL PRESIDENTE



D. Pedro I. Suárez Martín

CERTIFICACIÓN DE ACTA DE PLENO EXTRAORDINARIO DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓN "PUERTITO DE GÜIMAR"

DON FRANCISCO JAVIER CABRERA AMADOR, mayor de edad, provisto del C.I.F. nº 43.781.096-K, en su condición de Secretario de la Junta de Compensación "Puertito de Güimar", según la designación de cargos que se realizó en el Pleno Constituyente de la Junta de Compensación de fecha 23 de julio de 2003

CERTIFICA

Que en Pleno Extraordinario, figurando en el acta de la misma el nombre y firma de los asistentes, celebrada en Güimar, a 11 de julio de 2005, a las 12:00 horas, en la Provincia de Santa Cruz de Tenerife, presentes o representados todos los propietarios incorporados a la junta de Compensación y que representan más del 70% de las cuotas sociales, se tomó por unanimidad y, entre otros, los siguientes

ACUERDOS

2º.- Debate y acuerdos a adoptar sobre los propietarios no incorporados a la Junta de Compensación.

Tras un debate de la situación jurídica de los pequeños propietarios de las edificaciones ubicadas en la C/ Isaac Peral nº 2, 4 y 6 sobre su solicitud de que esta Junta de Compensación los excluya del sector Plan Parcial Puertito de Güimar, se acuerda excluir a estos propietarios a la vista de la consolidación urbana de su zona excepcionándolos de cualquier gasto de esta Junta de Compensación asumiendo esta la cesión del 10% del aprovechamiento urbanístico obligatorio, este 10% y el 10% que le corresponde al resto de propietarios de la Junta se ubicará dentro del sector.

Y para que así conste expido la presente, en Güimar a 12 de julio de 2005.

EL SECRETARIO

D. F. Javier Cabrera Amador

Vº EL PRESIDENTE

D. Pedro L. Suárez Martín

922526152

Sura 230

**A LA SRA. ALCALDESA-PRESIDENTA DEL
EXCMO. AYUNTAMIENTO DE GÜÍMAR**

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE LA
CIUDAD DE GÜÍMAR - TENERIFE

28 NOV. 2005

Registro de ENTRADA
N.º 15648

DON DOMINGO ANTONIO GARCÍA HERNÁNDEZ, mayor de edad, con DNI nº 42931163-F, casado con **DOÑA Mª INOCENCIA HERNÁNDEZ GARCÍA**, con DNI nº 42932223-D, ambos con domicilio en la C/ Isaac Peral nº6 1º izquierda.

DON JOSÉ FRANCISCO PÉREZ GONZÁLEZ, mayor de edad, con DNI nº 78394624-K casado con **DOÑA ANA LUISA PERDOMO GALDONA**, mayor de edad, con DNI nº 42081537-R, ambos con domicilio en la C/ Isaac Peral nº6 3º izquierda:

DON LAUREANO F. REYES JORGE, mayor de edad con DNI nº 43823281-R casado con **DOÑA CARMEN ROSA DELGADO DELGADO**, mayor de edad con DNI nº 78680187-Q, ambos con domicilio en la C/ Isaac Peral nº 6 4º izquierda.

DON GERVASIO CASTRO DE LA ROSA, mayor de edad con DNI nº 41894098-N casado con **DOÑA Mª DEL CARMEN CASTRO DE LA ROSA**, mayor de edad, con DNI nº 41967966-G, ambos con domicilio en la C/ Beltrán de Lis nº 29. Como propietarios del 1º, 2º, 3º y 4º derecha.

DON PEDRO FUMERO MARTÍN, mayor de edad, con DNI nº 41860821Q, viudo, y su hija **DOÑA Mª DOLORES FUMERO MARTÍN**, mayor de edad, divorciada, con DNI nº 42798520-B ambos con domicilio en la C/ El Socorro nº 40. Como propietarios del 2º izquierda.

Todos ellos, reunidos como propietarios de viviendas del Edificio "Las Colinas" sito en la C/ Isaac Peral nº 6.

EXPONEN:

PRIMERO: Que en virtud de un Acuerdo del Pleno extraordinario del Excmo. Ayuntamiento de Güímar celebrado el 10 de julio de 1990, se nos comunicó mediante certificación con fecha de 30 de julio de 1990 y nº de registro 6740 el reconocimiento de que el suelo

DILIGENCIA Pasada a
Para su tramitación.
ET Funcionaria

SUA 2



922526152

que ocupa el edificio es suelo urbanizado(en la actualidad clasificado como suelo urbano consolidado conforme al T.R de la Ley de Ordenación del Territorio de Canarias 1/2000, de 8 de mayo) y exonerado de todas las cargas de urbanización(se adjunta fotocopia del Acuerdo del Pleno).

SEGUNDO: Que con posterioridad , el 14 de enero de 1992 se produjo la aprobación definitiva del Plan Parcial Puertito de Güímar y nuestro edificio fue incluido dentro de la Unidad de Actuación de dicho Plan.

TERCERO: Que con fecha 10 de septiembre de 2003 en la sede de este Ilustre Ayuntamiento; el promotor D. Pedro Luis Suárez Martín celebró reunión con los propietarios afectados en la que se comprometió a exonerarles de todas las cargas y obligaciones que se originasen de su inclusión en el Plan Parcial Puertito de Güímar. Al término de dicha reunión se celebró contrato privado sobre lo tratado en la misma. Dicho contrato fue firmado por los siguientes propietarios:

- D. Domingo A. García Hernández.
- D. Gervasio Castro de la Rosa.
- D. Laureano F. Reyes Jorge.

CUARTO: Que al amparo de lo dispuesto en el art 23.7 del Reglamento de Gestión y Ejecución del sistema de planeamiento de Canarias, aprobado por Decreto 138/2004, de 21 de diciembre se pueden llevar a cabo en el actual Plan Parcial los reajustes necesarios con el fin de modificar la zona de actuación dejando fuera el inmueble del cual somos propietarios.

En virtud de lo expuesto **SOLICITAN;** de la Sra. Alcaldesa-Presidenta del Excmo. Ayuntamiento de Güímar y al mismo tiempo del Sr. Presidente de la Junta de Compensación.

I.- La exclusión del inmueble sito en la C/ Isaac Peral nº6 fuera del Plan Parcial Puertito de Güímar.

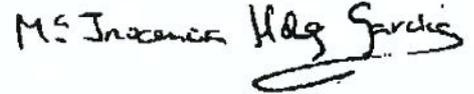
II.- La exoneración de las cargas que la participación en la Junta de Compensación conlleva.

Güímar, a 26 de noviembre de 2005.

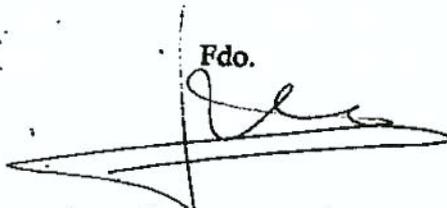
922526152

Fdo.

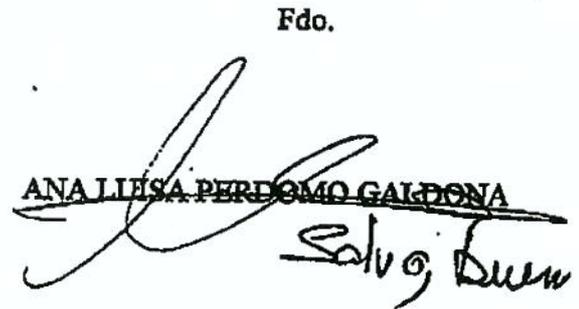

DOMINGO A. GARCIA HERNÁNDEZ

Fdo.


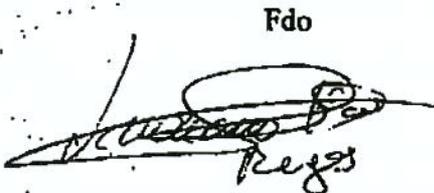
M^{te} INOCENCIA HERNÁNDEZ GARCIA

Fdo.


JOSÉ F. PÉREZ GONZÁLEZ

Fdo.


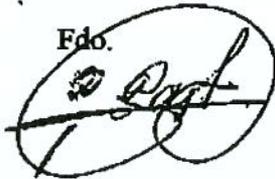
ANA LISSA PERDOMO GALDONA

Fdo.


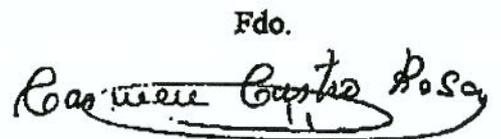
LAUREANO F. REYES JORGE

Fdo.


CARMEN ROSA DELGADO DELGADO

Fdo.


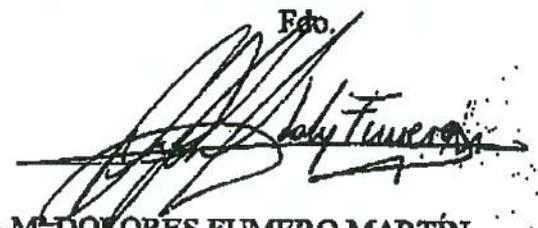
GERVASIO CASTRO DE LA ROSA

Fdo.


M^{te} DEL CARMEN CASTRO DE LA ROSA

Fdo.

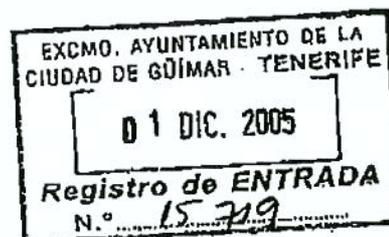

PEDRO FUMERO MARTÍN

Fdo.


M^{te} DOLORES FUMERO MARTÍN

922526152

SUA 2325



**ILUSTRISIMA ALCALDESA PRESIDENTA DEL
AYUNTAMIENTO DE LA CIUDAD DE GUIMAR.-**

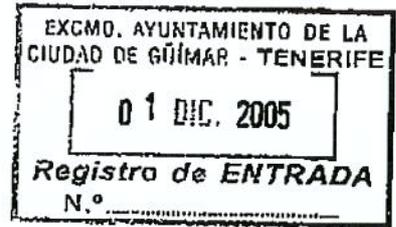
Los abajo firmantes, propietarios de los distintos pisos que componen el Edificio situado en la Calle Isaac Peral número 2, del Puertito de Guimar, provistos de los D.N.I. que se indican en la antefirma encabezados, por los Presidentes de las respectivas comunidades de propietarios, Comparecen y Dicen :

Que en contestación a comunicación de la Sra. Alcaldesa de 15 de Noviembre de 2.005, Registro de Salida fecha 17 de Noviembre de 2.005-013321, los propietarios del Edificio sito en Calle Isaac Peral 2, Puertito de Guimar :

Que por medio del presente escrito se comunica a V. I. que se ha adoptado acuerdo en el sentido de que los propietarios de los distintos pisos que componen el Edificio sito en Calle Isaac Peral número 2, del Puertito de Guimar desean que la superficie que ocupa su edificio quede excluida del Plan Parcial Puertito de Guimar y, por tanto, no desean formar parte de la Junta de Compensación del mismo, ni estar sujetos a la distribución de cargas y beneficios de dicha Junta por ser el inmueble de referencia urbano consolidado desde hace más de veinticinco años.

DILIGENCIA.- Pasa a...
para su tramitación:
Al Funcionario,
SUA 2

922526152



En su virtud, procede y

SUPPLICAMOS que previos los oportunos trámites se acuerde por ese Ayuntamiento que la superficie que ocupa su edificio quede excluida del Plan Parcial Puertito de Guimar y ,por tanto, no formar parte de la Junta de Compensación del mismo, ni estar sujetos a la distribución de cargas y beneficios de dicha Junta por ser el inmueble de referencia urbano consolidado desde hace más de veinticinco años.

Guimar, a 21 de Noviembre de 2.005.

[Signature]
Fdo. *[Signature]* Ali Rachel
D.N.I. 419671086

[Signature]
Fdo. Herminia Delgado Perez
D.N.I. 41904729-6

[Signature]
Fdo. Jose A. Pedron Casares
D.N.I. 41907150 T

[Signature]
Fdo. Joaquina Dolores Herrero Perez
D.N.I. 41986787-3

[Signature]
Fdo. Tomas Perez Perez
D.N.I. 41887257

[Signature]
Fdo. Virginia Oliva Rosa Santon
D.N.I. 41984694 B

GONZALEZ DUGUE
Fdo. *[Signature]*
D.N.I. *[Signature]*
41985580 T

[Signature]
Fdo. Sebastien Quij Sanchez
D.N.I. 41768582 F

Fdo. Isabel Montoya Ponce
D.N.I. X3498595-F
[Signature]

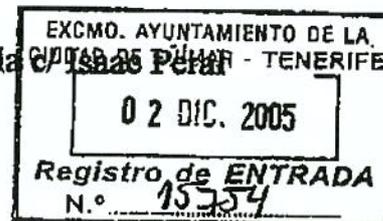
Fdo. Angel Villavicencio
D.N.I. X396288 Q
[Signature]

922526152

JUN 23/26/05

**A LA SEÑORA ALCADESA PRESIDENTA DEL EXCELENTISIMO
AYUNTAMIENTO DE GÜÍMAR.**

La comunidad de propietarios del edificio Caroni cito en la c/ Isaac Peral N° 4, Puertito de Güímar con CIF: H 38814737.



EXPONEN:

PRIMERO: Que en virtud de un Acuerdo del Pleno extraordinario del Excmo. Ayuntamiento de Güímar celebrado el 10 de julio de 1990, se nos comunicó mediante certificación con fecha de 30 de julio de 1990 y n° de registro 6745 el reconocimiento de que el suelo que ocupa el edificio es suelo urbanizado y exonerado de todas las cargas de urbanización (se adjunta fotocopia del Acuerdo del Pleno).

SEGUNDO: Que con posterioridad, el 14 de enero de 1992 se produjo la aprobación definitiva del Plan Parcial Puertito de Güímar y nuestro edificio fue incluido dentro de la Unidad de Actuación de dicho Plan.

TERCERO: Que con fecha 10 de septiembre de 2003 en la sede de este Ilustre Ayuntamiento el promotor D. Pedro Luis Suárez Martín celebró un contrato privado con cada uno de los propietarios afectados donde se nos exoneraba de todas las cargas y obligaciones.

CUARTO: Que al amparo de lo dispuesto en el Art. 23.7 del Reglamento de Gestión y Ejecución del sistema de planeamiento de Canarias, aprobado por Decreto 138/2004, de 21 de diciembre se pueden llevar a cabo en el actual Plan Parcial los reajustes necesarios con el fin de modificar la zona de actuación dejando fuera el inmueble del cual somos propietarios.

En virtud de lo expuesto **SOLICITAN;** de la Sra. Alcaldesa Presidenta del Excmo. Ayuntamiento de Güímar y al mismo tiempo del Sr. Presidente de la Junta de Compensación.

- I.- La exclusión del inmueble sito en la c/ Isaac Peral n° 4 fuera del Plan Parcial del Puertito de Güímar.
- II.- La exoneración de las cargas que la participación en la Junta de Compensación conlleva.

Güímar, 1 de diciembre de 2005.

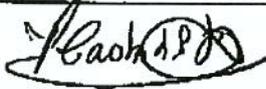
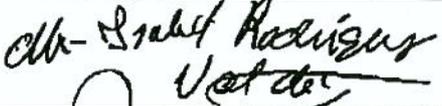
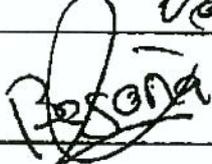
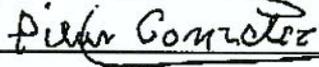
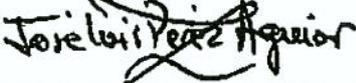
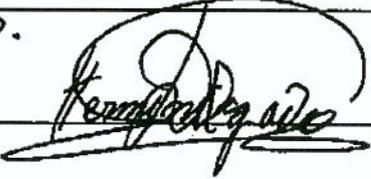
DILIGENCIA. Pase a su tramitación.

El Funcionario,



922526152

ESTANDO DE ACUERDO LOS PROPIETARIOS, ABAJO FIRMANTES:

Venancia Castro de la Rosa	DNI: 41923805-A	FDO: 
Isabel Rodríguez Valdivia	DNI: 41958770-P	FDO: 
Begoña García Mohamed	DNI: 78399513-B	FDO: 
Marcelo Padrón Padrón	DNI: 41948829-A	FDO: 
Eduardo Capote Luchsinger	DNI: 42027998-Y	FDO: 
Jacinto F. Gonzáles Medina	DNI: 78355719-D	FDO: 
José Luis Pérez Aguilar	DNI: 41839101-P	FDO: 
Hilario R. Arencibia Deniz	DNI: 41867705-T	FDO: 
Propietario del Garaje(o planta baja):		
Felipe Castro de la Rosa	DNI: 41991019-B	FDO: P.O. 

Güimar, 1 de diciembre de 2005