

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



MEMORIA DE ORDENACIÓN



Excelentísimo Ayuntamiento de Güímar

Promotor: Ayuntamiento de Güímar

Julio 2012

REDACTORES:



Palerm Tabares de Nava S.L.P.

ÍNDICE

1. RESUMEN DE ANTECEDENTES Y CONSIDERACIONES PREVIAS	5
1.1. Sobre la ordenación urbanística	5
1.2. Sobre la gestión urbanística por el sistema de compensación	6
1.3. Sobre la ejecución de la urbanización y su recepción parcial	7
plano	10
1.4. Sobre la ampliación del Espacio Natural del Malpaís de Güímar (T5).....	11
1.5. Efectos de la sentencia del TSJC anulando el Proyecto de Compensación.....	11
1.6. Sobre la responsabilidad administrativa	12
2. PROMOTOR DE LA REVISIÓN PARCIAL DEL PGO	13
3. ÁMBITO DE LA ACTUACIÓN DE LA REVISIÓN PARCIAL DE PGO.....	15
4. OBJETO DE LA REVISIÓN PARCIAL DEL PGO.....	17
5. JUSTIFICACIÓN DEL INTERÉS PÚBLICO DE LA REVISIÓN PARCIAL DEL PGO	21
6. CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DE LA REVISIÓN PARCIAL DEL PGO	23
7. ALTERNATIVAS DE ORDENACIÓN	25
7.1. Premisas Generales	25
7.2. Descripción de las alternativas	26
7.3. Planos y cuadros de características de las cuatro alternativas.....	30
La superficie edificable de las parcelas número 1, 2 y 3 que pasan a suelo urbano consolidado es de 1.836,56 m ² c.....	50
Por lo que la superficie edificable total coincide con la superficie edificable que tenía el SUR-2 Puertito de Güímar, 50.323 m ² c.....	50
7.4. Alternativa elegida para la ordenación del sector.....	51
8. DESCRIPCIÓN GLOBAL DE LA PROPUESTA DE REVISIÓN PARCIAL	53
8.1. Usos	53
8.1.1. Residencia	54
8.1.2. Terciarios	54
8.1.3. Dotación.....	54
8.2. Espacios libres.....	55
8.3. Red viaria	55

8.4. Infraestructuras de servicios	55
9. CUMPLIMIENTO DE LA RESERVA LEGAL Y DE PLAZAS DE APARCAMIENTOS.....	57
Dotación del nº de plazas de aparcamientos según el Reglamento Estatal de Planeamiento de 1978	57
Dotación del nº de plazas de aparcamientos según el TRLOTENC	57
Cumplimiento de la dotación de nº de plazas de aparcamientos según el PGO	58
10. MANTENIMIENTO DEL MODELO TERRITORIAL VIGENTE.....	59
11. CAMBIOS EN LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL DEL PGO	61
11.1. Cambios en la clasificación del suelo	61
11.2. Redelimitación del Sector Puertito de Güímar.....	61
12. CAMBIOS EN LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA DEL SECTOR.....	65
12.1. Reordenación de la tipología de varias manzanas vacantes de edificación	65
La superficie edificable de estas 3 edificaciones es de 1.836,56 m ² c y el aprovechamiento de estas tres edificaciones es de 1.836 Udas.	74
12.2. Modificación del Proyecto de urbanización y nuevas obras a ejecutar.....	75
12.3 Aumento del número de viviendas.....	75
13. DETERMINACIONES FINALES A TENER EN CUENTA A LA HORA DE DESARROLLAR EL PLANEAMIENTO Y QUE DEBEN INCORPORARSE AL PLAN.....	80
14. ADAPTACIÓN PLENA AL TRLOTENC Y A LAS DIRECTRICES DE ORDENACIÓN GENERAL Y DE ORDENACIÓN DEL TURISMO.....	82
Cesiones obligatorias.....	82
15. CUMPLIMIENTO DEL PLAN INSULAR DE ORDENACIÓN DE TENERIFE	90
16. INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA.....	94
16.1. Justificación.....	94
16.2. Impacto de las Actuaciones de Sistemas Territoriales en las Haciendas Públicas	94
16.2.1. Antecedentes	94
16.2.2. Administraciones Públicas afectadas	94
16.2.3. Infraestructuras y Servicios Públicos resultantes de la actuación.....	95
16.2.3.1. Infraestructuras y redes de servicios de la urbanización.....	95
16.2.3.2. Servicios públicos necesarios para la puesta en funcionamiento de la urbanización del sector.....	96
16.2.4. Competencias	96

16.2.5. Relación de ingresos para la Hacienda Municipal que devienen como consecuencia de la implantación de la actuación.....	98
16.2.6. Conclusión: Análisis del impacto de la actuación en la Hacienda Pública.....	100

ANEXO DE ORDENACIÓN

PLANOS DE ORDENACIÓN

O-1	DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO DE ORDENACIÓN
OE-1.1	CLASIFICACIÓN Y CATEGORIZACIÓN DEL SUELO
OE-1.2	USOS Y GESTIÓN
OP-2.1	ORDENACIÓN PORMENORIZADA. USOS
OP-2.1.a	ORDENACIÓN PORMENORIZADA. USOS
OP-2.2	ORDENACIÓN PORMENORIZADA. CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN
OP-2.2.a	ORDENACIÓN PORMENORIZADA. CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN
AO-0	ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD
AO-1.1	RED VIARIA. PLANTA GENERAL VIARIA. RASANTE Y ESPACIOS LIBRES.
AO-1.2	RED VIARIA. SECCIONES.
AO-1.3.1	RED VIARIA. PERFILES LONGITUDINALES 2,3 y 4
AO-1.3.2	RED VIARIA. PERFILES LONGITUDINALES 6,7,8,9 y 13
AO-1.4	PLAN DE ETAPAS
AO-2.1	REDES ABASTECIMIENTO
AO-2.2	REDES SANEAMIENTO
AO-2.3	REDES PLUVIALES
AO-2.4	REDES MEDIA Y BAJA TENSIÓN
AO-2.5	REDES ALTA TENSIÓN
AO-2.6	REDES ALUMBRADO
AO-2.7	REDES TELEFONÍA
AO-2.8	REDES RIEGO

PROMOTOR:

AYUNTAMIENTO DE GÜÍMAR

REDACTORES:

Contenidos Urbanísticos

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

Contenidos Jurídicos

F. SENANTE URBANISMO, S.L.

MEMORIA DE ORDENACIÓN

1. RESUMEN DE ANTECEDENTES Y CONSIDERACIONES PREVIAS

1.1. Sobre la ordenación urbanística

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

En primer lugar, en cuanto a la ordenación estructural del sector, el PGO clasifica y categoriza el suelo que lo conforma como SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO ORDENADO, previendo para el mismo el uso global de “residencial” y el desarrollo de su ordenación pormenorizada mediante plan parcial. En el momento en que el actual PGO de Güímar entra en vigor el Plan Parcial de “El Puertito de Güímar” ya se encontraba vigente y en ejecución (fue aprobado definitivamente en el año 1992), por lo que el primero incorporó las determinaciones del citado instrumento de desarrollo en su ordenación.

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

El ámbito territorial del Plan Parcial del Puertito de Güímar ocupa una superficie de 83.950 m², cuyo suelo, en la fecha de su aprobación, no se encontraba destinado a ningún uso.

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

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

1.2. Sobre la gestión urbanística por el sistema de compensación

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Díaz, fechado de 11 de octubre de 2004.

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

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

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

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

Asimismo, estas tres manzanas cuentan con estudios de detalle aprobados definitivamente por la Junta de Gobierno Local: el de la manzana 6 en sesión extraordinaria celebrada el 14 de noviembre de 2007 y publicado en el Boletín Oficial de Canarias número 258 de 28 de diciembre de 2007, y los de las manzanas 1.3 y 4, en sesión celebrada el 2 de junio de 2008 publicadas en el BOC número 192.

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

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

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

En esta segunda fase obtuvo licencia de obra mayor la manzana 2.1 pero quedó en suspenso en aplicación de la sentencia número 194 de la Sala de lo Contencioso

Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Canarias. No obstante, mientras estuvo vigente, se llevó a cabo el desmonte y se comenzó con su cimentación.

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

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

En lo que respecta a la recepción parcial de la urbanización, en sesión extraordinaria, celebrada el día 1 de julio de 2010, la Junta de Gobierno Local del Ayuntamiento de Güímar acordó recibir la Primera Fase de Ejecución del Proyecto de Urbanización del Plan Parcial del Puertito de Güímar, formalizándose su recepción el pasado día 2 de marzo de 2011 mediante el correspondiente levantamiento del acta de recepción, conforme al plano que a continuación se reproduce.

1.4. Sobre la ampliación del Espacio Natural del Malpaís de Güímar (T5)

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

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

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

De otra parte, los puntos y coordenadas UTM fijados en el Anexo de la Ley 13/2006 para indicar el trazado exacto de la delimitación de la ampliación de la Reserva Natural Especial, fueron modificados por la Ley 6/2009, de 6 de mayo, de medidas urgentes en materia de ordenación territorial para la dinamización sectorial y la ordenación del turismo, según la redacción dada en la disposición adicional Cuarta

1.5. Efectos de la sentencia del TSJC anulando el Proyecto de Compensación

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

Con la entrada en vigor de la Ley 13/2006 de 29 de diciembre, de Ampliación la Reserva Natural Especial del Malpaís de Güímar, publicado en el BOC nº9 de 12 de enero de 2007, es

decir, tres meses antes de la aprobación del proyecto de compensación, dos de las parcelas incluidas en el Sector Puertito de Güímar pararon a formar parte de ese espacio natural, lo que derivó en que, con arreglo a lo dispuesto en el artículo 22.7 del Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias, todo el suelo que encontrara en su interior, incluido los nuevos terrenos tipificados como tal, no podría tener otra clasificación que la de Suelo Rústico.

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

Asimismo, se ha de precisar que el objeto de esta resolución judicial es la anulación del instrumento reparcelatorio y no el de ordenación, es decir, no se anula el Plan Parcial, del cual que trae causa el Proyecto de Compensación, sino el acuerdo de de la Junta de Gobierno Local del Ayuntamiento de Güímar, de fecha 30 de abril de 2007, que aprobaba éste último, siendo esta por lo tanto la principal consecuencia de la sentencia de la que han derivados los cambios a ejecutar en la ordenación tanto estructural como pormenorizada del sector.

1.6. Sobre la responsabilidad administrativa

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.

2. PROMOTOR DE LA REVISIÓN PARCIAL DEL PGO

El promotor de esta Revisión del PGO de Güímar es el Excelentísimo Ayuntamiento de Güímar, con domicilio en Plaza del Ayuntamiento número 4, y representado por su Alcalde-Presidente Don Rafael Yanes Mesa.



3. ÁMBITO DE LA ACTUACIÓN DE LA REVISIÓN PARCIAL DE PGO

El Sector Plan Parcial Puertito de Güímar está ubicado al noreste del núcleo costero del Puertito de Güímar, en el término municipal de Güímar, próximo a la plataforma litoral de esta localidad. Limita al sur y al este con parte del centro urbano del Puertito de Güímar, y al oeste con la Reserva Natural Especial del Malpaís de Güímar.

El acceso principal hacia el sector es la TF-61, Carretera al Puerto, desde la Autopista TF-1. También está conectada por la denominada Avenida Marítima con origen en el barrio de El Socorro (T.M. Güímar).



El ámbito en el que actúa esta revisión abarca la totalidad de los terrenos que conforman el denominado Sector Plan Parcial Puertito de Güímar según la delimitación dispuesta por el vigente PGO, y que pertenecen a las reservas de suelo clasificadas y categorizadas como Suelo Urbanizable Sectorizado Ordenado en el núcleo poblacional costero del repetido Puertito

de Güímar.

Con esta Revisión Parcial del PGO se propone una nueva delimitación del Sector Puertito de Güímar que se corresponde con la resultante de excluir de su circunscripción original las dos parcelas de titularidad pública –en concreto del Ayuntamiento de Güímar-, situadas en el extremo noreste del sector, de 13.860 m² y 12.478m², respectivamente, en cumplimiento de la sentencia número 194, de 30 de noviembre de 2009, dictada por la Sala de lo Contencioso – Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Canarias, en la que se exige la exclusión de las mismas del proceso urbanizador y, dada la nueva declaración de Reserva Natural Especial del Malpaís de Güímar de dichas parcelas, la reclasificación de su suelo, transformándose de suelo urbanizable sectorizado ordenado a suelo rústico de protección natural.

La superficie total del ámbito de actuación de la presente Revisión Parcial es de 74.123,22 m², en el que se incluye la nueva delimitación del Sector Puertito de Güímar, de 52.899 m², quedando configurado del siguiente modo:

- Superficie destinada a Suelo Urbanizable Sectorizado ordenado: 52.899 m².
- Superficie destinada a Suelo Rústico de Protección Natural: 19.643,42 m².
- Superficie destinada a Suelo Urbano Consolidado: 1.122,89 m².

En definitiva, en la propuesta planteada la superficie total del sector queda reducida con respecto a su delimitación original, con la exclusión de las dos parcelas situadas en su límite este (las colindantes con la Reserva Natural Especial del Malpaís de Güímar). En cuanto a sus restantes límites se mantiene igual a lo dispuesto en el Plan General. Siendo, por lo tanto, las únicas alteraciones la redelimitación del sector y, en cuanto a su ordenación estructural, la reclasificación del suelo destinado a SRPN, tal y como ya se expuso en el párrafo anterior. Y en cuanto a su ordenación pormenorizada, se ha variado la composición de algunas manzanas y viarios, en el sentido que más adelante se explicará, al objeto de cumplir con las condiciones urbanísticas exigidas por el TRLOTENC, reubicando los espacios libres, debido a que estos se concentraban en las parcelas declaradas reserva natural especial por la Ley 13/2006 de 29 de diciembre de ampliación de la Reserva Natural Especial a la totalidad del Malpaís de Güímar, las cuales habían sido destinadas a los usos concretos de equipamiento deportivo y equipamiento escolar. Evidentemente, esta modificación ha provocado la redistribución de algunas de las manzanas y sus parcelas, así como de uno de los viarios, con el fin de cumplir con parámetros o estándares urbanísticos impuestos por la normativa aplicable.

4. OBJETO DE LA REVISIÓN PARCIAL DEL PGO

El objeto de esta Revisión Parcial del Plan General de Ordenación de Güímar en el ámbito del Sector Puertito de Güímar es adaptar la ordenación, por un lado, reclasificar las dos parcelas de titularidad pública de suelo urbanizable destinadas según el actual PGO a la reserva de suelo de espacios libre públicos, dotaciones y equipamientos y numeradas como 8 y 9, transformándolas en suelo rústico (ordenación estructural) y, en consecuencia, corregir la ordenación pormenorizada vigente, en cumplimiento de la sentencia número 194, de 30 de noviembre de 2009, dictada por la Sala de lo Contencioso – Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Canarias y de la Ley 13/2006 de 29 de diciembre de ampliación de la Reserva Natural Especial a la totalidad del Malpaís de Güímar.

La nueva ordenación que con esta Revisión Parcial se plantea ha de ajustarse a los dispuesto en la Ley 19/2003, de 14 de abril, por las que se aprueban las Directrices de Ordenación General y las Directrices de Ordenación del Turismo de Canarias, en el Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias aprobado por Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de mayo, y el Plan Insular de Ordenación de Tenerife, aprobado mediante Decreto 150/2002, de 16 de octubre.

La reclasificación de las repetidas parcelas de suelo urbanizable a rústico, las cuales en la actualidad son propiedad del Ayuntamiento de Güímar tras la transmisión efectuada a su favor con la aprobación del Proyecto de Compensación anulado –en el Registro de la Propiedad de Güímar esa Corporación local consta como su legítimo titular-, ha forzado una redistribución de la ordenación pormenorizada aprobada con el Plan Parcial del Puertito de Güímar y mantenida por el actual PGO con la incorporación de la primera a esta última, al excluirse tales terrenos del proceso urbanizador, ahora clasificadas como suelo rústico, careciendo por lo tanto de aprovechamiento lucrativo.

Ahora bien, esa modificación de la ordenación pormenorizada es consecuencia directa de la obligatoriedad legal de ceder las parcelas necesarias para la reserva mínima de suelo destinado a espacios libres públicos, dotaciones y equipamiento, de conformidad con el artículo 71.3 del TRLOTENC, puesto que en la ordenación original este suelo se encontraba ubicado en su mayoría en esas parcelas. Por ello, y en aras de cumplir con dicha previsión legal, los espacios libres deben distribuirse en el resto del sector, excluyendo a estos dos terrenos.

En resumen, la presente Revisión Parcial del PGO de Güímar tiene por objeto:

A) En la ordenación estructural:

Desde esta perspectiva esta Revisión Parcial plantea, en primer lugar, un cambio en la clasificación de suelo de:

Por un lado, las dos parcelas, numeradas según la ordenación original como 8 y 9, que cuentan con una superficie de 13.860 m² y 12.478m² respectivamente, que pasan de considerarse Suelo Urbanizable, en la categoría de Sectorizado Ordenado, para las que se previó el uso específico de equipamiento dotacional en una y equipamiento deportivo en la otra, a Suelo Rústico, categoría de Protección Natural, a causa de la inclusión de estos terrenos en la Reserva Natural Especial del Malpaís de Güímar, contiguo al sector, decretada por la Ley 13/2006, a la que se ha hecho referencia en diversas ocasiones.

Y por otro, el de las parcelas en las que se ubican los tres edificios de viviendas construidos y habitados, con números de gobierno 2, 4 y 6, situados en el sureste de la unidad de actuación, que si bien según determina el planeamiento vigente que se sitúan en suelo urbanizable sectorizado ordenado, de facto, se trata de Suelo Urbano Consolidado puesto que tales terrenos están ya integrados en la trama urbana y transformados por la urbanización, dando su frente de fachada a la Calle Isaac Peral, contando, en definitiva, con todos los servicios necesarios para ser considerados como tal. La edificabilidad de estas edificaciones es de 1.836,56 m²c, con lo que la superficie edificable del sector es de 48.486,44 m²c.

Asimismo, pretende la redelimitación del sector que se verá reducido en su vertiente norte a causa de la exclusión de su circunscripción original de las repetidas parcelas de titularidad pública en cumplimiento de la resolución judicial y, en consecuencia, de la Ley 13/2006 de 29 de diciembre de ampliación de la Reserva Natural Especial a la totalidad del Malpaís de Güímar.

Esta nueva situación, sobrevenida, supone que dentro del sector exista una parte de su superficie clasificada como suelo rústico, en detrimento de la superficie clasificada como suelo urbanizable, que se ve reducida. No obstante, se ha de precisar que estos terrenos (los clasificados como urbanizable), en lo que respecta a su régimen jurídico, conservan el mismo estado: suelo urbanizable sectorizado ordenado, cambiando únicamente su consideración de suelo urbanizable ordenado “de ordenación incorporada” por la de suelo urbanizable ordenado directamente por el planeamiento general, al variar, aunque de una forma insustancial y poco relevante, la ordenación pormenorizada incorporada al PGO.

B) En la ordenación pormenorizada:

El cambio en la ordenación estructural antedicho obliga a llevar a cabo una rectificación en la ordenación pormenorizada, con el único objetivo de cumplir con las determinaciones y estándares urbanísticos aplicables. Aunque la descripción de la ordenación pormenorizada propuesta en esta Revisión Parcial se desarrollará de forma detallada en los apartados correspondientes, a continuación se describirán a grandes rasgos los cambios planteados

en el Sector Puertito de Güímar con respecto a la ordenación prevista en el PGO.

- Reubicación de los espacios libres públicos: debido a la necesidad de crear más suelo destinado a espacios libres y dotaciones, la nueva ordenación pormenorizada ha obligado a una reordenación de la edificación, siendo por la tanto la segunda consecuencia de la primera.

La exclusión del proceso urbanizador de las dos parcelas de titularidad pública por la Sentencia de fecha 30 de noviembre de 2009, que en el PGO computaban como reserva legal de suelo para espacios libres públicos, equipamiento y dotacional, ha derivado en la carga de localizar tales espacios fuera de aquellas por lo que, como ya se ha apuntado, se ha tenido que crear más suelo con dicho destino en las restantes parcelas que no se han visto afectadas por la sentencia.

Igualmente, la creación de nuevas parcelas calificadas como espacios libres suponen, como es lógico, un cambio respecto al uso al que se destinaban anteriormente esos terrenos.

- Adaptación del viario ejecutado: Al objeto de cumplir con la reserva legal de espacios libres, la vía perpendicular a la rambla ha sido eliminada para crear toda una manzana y entenderse el espacio libre público formado por las dos plazas como uno, por lo que se busca que el tráfico en esta rambla sea de menor densidad.

No obstante, para una mejor comprensión de lo aquí expuesto nos remitimos a los planos de ordenación O.P.-2.1 y O.P.-2.2, así como al epígrafe 8 en el que se describe la ordenación propuesta, incluyendo el trazado de los viarios.

- Reajustes en el parcelario y en los usos y tipologías asignados a algunas parcelas para su adaptación a los cambios realizados en la ordenación: Los cambios en la ordenación estructural, a los que se ha hecho referencia con anterioridad, así como los previstos para la ordenación pormenorizada, relativos a la creación de nuevos espacios libres y a la necesaria adaptación del viario, obligan igualmente a realizar algunos ajustes en varias parcelas, conservando tres de ellas su ordenación original. En consecuencia, se ha adecuado la calificación del uso sin que ello llegue a suponer un cambio sustancial en relación a la ordenación original del sector, no obstante, en lo que respecta a las tipologías se crea una para adecuarlas a la nueva ordenación.

- Aumento del número de viviendas: Los cambios anteriormente mencionados y la situación actual del mercado, lleva a replantear las superficies de las viviendas. Con una horquilla de entre 80-100 m² brutos que correspondía al planeamiento anterior, se propone superficies medias de viviendas de 100m². Con ello se aumenta el número de viviendas y el de habitantes, siempre cumpliendo los estándares que establecen las normas.

5. JUSTIFICACIÓN DEL INTERÉS PÚBLICO DE LA REVISIÓN PARCIAL DEL PGO

Tomando como base la sentencia número 194, de 30 de noviembre de 2009, dictada por la Sala de lo Contencioso–Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Canarias y la Ley 13/2006 de 29 de diciembre de ampliación de la Reserva Natural Especial a la totalidad del Malpaís de Güímar, además de algunas de las consideraciones hasta ahora expuestas, se puede concluir que el interés público de esta Revisión Parcial al PGO de Güímar radica en la exclusión del proceso urbanizador de las dos parcelas de titularidad pública, clasificadas por el vigente PGO como Suelo Urbanizable, en la categoría de Sectorizado Ordenado, para las que se habían previsto los usos de equipamiento deportivo y dotacional respectivamente.

La ampliación de la Reserva Natural Especial del Malpaís de Güímar, decretado por la repetida Ley 13/2006, que ha incluido en ese espacio a estas parcelas, ha supuesto la necesidad de reclasificar su suelo puesto que, con arreglo al artículo 22.7 del TRLOTENC, en el interior de las reservas naturales especiales no podrá declararse otra clase de suelo que la de suelo rústico. Tal reclasificación supone una reubicación de los espacios libres, una reordenación de algunas de las parcelas y una modificación de una pequeña parte del diseño del viario.

En resumen, el interés público de esta revisión Parcial radica en:

- La redelimitación del Sector del Puertito de Güímar, de forma que los terrenos que han sido declarados Reserva Natural Especial del Malpaís de Güímar por la Ley 13/2006 queden fuera del mismo y ajenos al proceso urbanizador, en cumplimiento de la resolución judicial de 30/11/2009.
- La propuesta de una nueva ordenación que reubique los espacios libres en otras zonas diferentes a las planteadas en el PGO de Güímar, y sobre todo fuera de dichos terrenos.
- La modificación del régimen jurídico de estas dos parcelas, numeradas como 8 y 9 según la ordenación original, clasificándolas como Suelo Rústico y categorizándolas de Protección Natural.
- La también modificación del régimen jurídico del suelo de las tres parcelas en las que se ubican los tres edificios de viviendas construidos y habitados, con números de gobierno 2, 4 y 6 de la Calle Isaac Peral, clasificándolas como Suelo Urbano Consolidado por la urbanización, por contar con todos los servicios legalmente exigidos.

6. CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DE LA REVISIÓN PARCIAL DEL PGO

Desde el año 1984 las Normas Subsidiarias del Planeamiento General del Municipio de Güímar, aprobadas por la Comisión Provincial de Urbanismo el día 25 de enero de 1984, previeron para el crecimiento urbanístico del Puertito de Güímar un sector de suelo urbanizable (sector 9), con el objetivo de ampliar el suelo urbano del Puerto de Güímar en la franja de terreno localizada en el noroeste, extendiéndose hacia el sureste, estrategia mantenida y constatada por el Plan General de Ordenación de Güímar actualmente vigente.

Junto a este sector, también fue aprobado definitivamente el Plan Parcial “Las Palmeras” contiguo a aquél, ya urbanizado y ejecutado.

La conveniencia y oportunidad de la formulación de la presente Revisión Parcial del PGO se expresa en los siguientes términos:

- a) La necesidad de adaptar la ordenación actual del Sector Puertito de Güímar, determinada por el planeamiento general, al nuevo estado de algunos de los terrenos integrados en el mismo, producido por la entrada en vigor de la Ley 13/2006 de 29 de diciembre de ampliación de la Reserva Natural Especial a la totalidad del Malpaís de Güímar, y en los términos establecidos por la sentencia número 194, de 30 de noviembre de 2009, dictada por la Sala de lo Contencioso–Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Canarias.

Como ya se ha explicado en otros apartados de este documento, la declaración de las parcelas de titularidad pública como reserva natural especial implica u obliga a la reclasificación de dichos terrenos de suelo urbanizable a suelo rústico.

Y le corresponde al Ayuntamiento de Güímar corregir su Plan General, en estricto cumplimiento de la citada resolución judicial, debiendo modificar parte de su ordenación estructural y pormenorizada.

- b) La necesidad de redelimitar el Sector con la exclusión de las dos parcelas declaradas Reserva Natural Especial por la Ley 13/2006 de 29 de diciembre, de ampliación de la Reserva Natural Especial a la totalidad del Malpaís de Güímar.
- c) El desarrollo del Sector del Puertito de Güímar reviste un gran interés estratégico para el crecimiento de la zona y, por ende, del municipio. Se trata del área de suelo

urbanizable más próximo al suelo urbano del núcleo poblacional Puertito de Güímar, que por diversas razones ha crecido sin las debidas reservas de suelo destinados a espacios públicos y equipamientos comunitarios. Además de contar con un plan parcial aprobado desde el año 1994 e incorporado al plan general que disfruta de plena eficacia.

En cuanto a los usos y actividades previstos en el sector también son de gran interés para el municipio, en tanto en cuanto dotaría al Puertito de Güímar de espacios públicos que se han revelado necesarios. Entre ellos destaca la implantación de una gran plaza, discontinua ya que es atravesada por una rambla, pero que en total tiene una superficie de 9.769 m², además de un gran espacio ajardinado de 7.366 m² situado contiguo al límite del Espacio Natural y como zona de esparcimiento a la vez que de barrera con este espacio, respetando la flora de interés existente en la zona. En esta propuesta también se incorporan dos parcelas con un total 2.459 m² reservada para el uso de equipamiento o dotacional, cuyo destino concreto se decidirá por el Ayuntamiento según las necesidades de la comunidad.

Conjuntamente, se dota al municipio de los correspondientes y precisos suelos destinados al uso residencial (en su mayoría con tipología edificatoria de cerrada específica) y con comerciales en planta baja (este último en menor proporción) que responderán a la creciente demanda social existente en la zona.

7. ALTERNATIVAS DE ORDENACIÓN

Para la Revisión Parcial del PGO de Güímar en el sector “Puertito de Güímar” se proponen cinco alternativas, incluida la alternativa cero, tal como se establece en el Decreto 35/1995, de 24 de febrero, por el que se aprueba el Reglamento de Contenido Ambiental de los Instrumentos de Planeamiento. Dicho reglamento establece que en la primera etapa del planeamiento deben constar diferentes alternativas de ordenación que puedan plantear distintos criterios ambientales.

Para ello se han estudiado cinco alternativas de ordenación, de las cuales se ha elegido la que resulta más conveniente desde los puntos de vista de cada uno de los aspectos implicados, especialmente el ambiental.

Las alternativas presentadas nacen a partir de la reflexión y el conocimiento conjunto de las necesidades y premisas en que ha de basarse el desarrollo del sector y los diferentes condicionantes que ofrece el lugar para la implantación de los elementos urbanizatorios y edificatorios en el territorio. Asimismo, responden a un intento de hacer realidad la actuación prevista desde la propia viabilidad económica y desde el equilibrio entre la rentabilidad productiva y la social que la legítima, teniéndose en cuenta el conjunto de variables ambientales que pudieran afectarle.

De ello han surgido cuatro alternativas, basadas en la implantación de un dotacional y en el mantenimiento de la edificación ya existente o con los estudios de detalles aprobados, cuyas variables de cambio se basan principalmente en la ubicación de la edificación y de los espacios libres de dos manzanas para conseguir una ordenación apropiada. La alternativa 0 viene determinada por mantener la ordenación del planeamiento del Plan Parcial con lo que se incumple con la Sentencia número 194/2009 de 30 noviembre de 2009, al mantener las parcelas 8 y 9 como urbanizables cuando la sentencia las clasifica como Suelo Rústico de Protección Natural.

7.1. Premisas Generales

Salvo la alternativa 0 que se plantea como la ordenación que corresponde al Plan Parcial y al Proyecto de Urbanización, las premisas generales de la alternativa 1, 2,3 y 4 son:

1. Como se ha dicho anteriormente las manzanas 6, 4, y 1.3 no se modifican, al estar una de ellas ya construida y las otras dos con estudio de detalle aprobado. Los viarios que circundan estas manzanas tampoco varían.
2. Las manzanas 2.2 y 2.1 se unifican creando un nuevo espacio libre. Salvo en una de

las alternativas, la 3.

3. En la manzana 7 se modifica la reparcelación y se crea un espacio libre que da frente a las nuevas parcelas residenciales.
4. Las manzanas 1.1 y 1.2 se unen creando una sola parcela destinada a dotacional.
5. La discontinuidad del sector viene producido por el mantenimiento para ejecutar con cargo al sector del área ajardinada situado al este y que limita con el Espacio Natural.

7.2. Descripción de las alternativas

Partiendo de las premisas descritas anteriormente sobre la ordenación, se han definido tres alternativas:

Alternativa 0

Esta alternativa corresponde a la ordenación del Plan Parcial de 1992 aprobado, por lo que incumpliría la sentencia anteriormente mencionada, al mantener las parcelas 8 y 9 con la clasificación de suelo como urbanizable y destinadas a uso docente y de espacio libre público. Son en estas dos parcelas donde se encontraba la reserva de suelo destinada a espacios libres públicos, dotaciones y equipamientos, por lo que aunque se clasificasen dichas parcelas como Suelo Rústico de Protección Natural se incumpliría con dicha reserva de suelo., al no poder plantearse en estas parcelas. A parte de esto, esta alternativa afecta ambientalmente ya que tendría unas parcelas dentro de la Reserva Natural Especial del Malpaís.

Esta alternativa mantiene la edificabilidad del Plan Parcial, de 50.323,50 m²c.

Alternativa 1

1. Las parcelas 6, 1.3 y 4, estas dos últimas sin estar construidas, se mantienen igual debido a que tienen estudios de detalle aprobados. Con una superficie edificable de 12.175 m²c.
2. Parte de las edificaciones residenciales se encuentran en las parcelas 2.1, 2.2, 5.1 y 5.2, con comerciales en planta baja relacionadas con el espacio libre destinado a plaza. El total del uso residencial de estas parcelas presenta una edificabilidad total de 34.313 m²c. En la manzana 2 se sitúan dos de las edificaciones de planta cuadrada y otra con la misma forma en la manzana inferior, parcela 5.2, rematada esta manzana por la edificación con forma de "L" que oculta la medianera existente. Todas estas viviendas se plantean como colectivas y la parcela 2.1

como vivienda protegida. Todas las edificaciones tienen 6 plantas, salvo la 2.1 que tiene 10 plantas.

- 3.La superficie total de todas las parcelas residenciales es de 15.870 m²s.
- 4.El resto de la edificación residencial se concentra rematando la manzana 7 alrededor de las medianeras de las tres edificaciones existentes que están fuera del sector. La parcela 7.4 se plantea como unifamiliar debido a su condición de esquina y permitir que el patio de la edificación existente se mantenga con iluminación. Toda la edificación salvo la unifamiliar con 4 plantas de altura.
- 5.Se plantean cuatro áreas de espacios libres públicos. Las diferentes superficies de estos espacios permite la distinción entre plazas y áreas ajardinadas. Las parcelas 2.3 y 5.3 forman, en su conjunto, una plaza, dividida por el viario. Bajo la rasante de la plaza de la parcela 2.3 se prevé un aparcamiento público de 2 plantas. La superficie total de la plaza es de 11.472 m²s.
- 6.Se proponen dos áreas ajardinadas limítrofes con la Reserva Natural Especial del Malpaís de Güímar. La parcela 7.5 mantiene una continuidad peatonal y visual con la plaza. Estas dos parcelas destinadas a áreas ajardinadas tienen una superficie total de 4.666 m²s.
- 7.En la parcela 1.1-1.2 se plantea un sistema dotacional formado por una edificación de 2.700 m²c y de espacios libres internos de la parcela. La superficie del dotacional es de 5.528 m²s.
- 8.Se introduce una rotonda en la prolongación del acceso de El Puertito de Güímar, para la circulación viaria a fin de permitir una circulación más fluida, no sólo dentro del sector sino también relacionada con el flujo de vehículos de entrada y salida del núcleo urbano de El Puertito de Güímar.
- 9.Esta alternativa supera la superficie total edificable del Plan Parcial en 3.676,5 m²c.

Alternativa 2

- 1.La residencia ocupa un poco más de suelo que en la alternativa anterior pero se reduce el número de plantas en la edificación relacionada con el espacio libre, así como se permite el uso terciario en zonas determinadas de la edificación. La superficie total de las parcelas destinadas a viviendas con o sin comerciales es de 16.378,23 m².
- 2.La residencia se agrupa en la manzana 2, en la 5 y en la parcelas de la manzana 7.

La edificabilidad total de las parcelas 2.2, 2.1, 2.3, 5.1, 7.1, 7.2, 7.3, 7.4 y 7.5 es de 39.662 m²c, de los cuales 3.705 m²c pertenece a uso terciario y equipamiento.

- 3.La edificación y el espacio libre público de la manzana 7 se mantiene igual que en la alternativa anterior. El área ajardinada 7.6 y 7.7 es de 4.207 m²s.
- 4.En la manzana 2 aparecen dos edificaciones de 9 y 10 alturas, parcelas 2.3, 2.2 y 2.1. Esta última con residencia colectiva de vivienda de protección. En planta baja se sitúan usos terciarios. Entre ambas edificaciones una plaza. La superficie de las dos parcelas residenciales es de 2.285 m²s, frente a los 3.686 m²s de la plaza.
- 5.En la manzana 5 aparece una edificación lineal en forma de “U” paralela a la medianera existente con el motivo de eliminar esta visión. Los comerciales se ubican en los brazos de este edificio y relacionados con la plaza central. En planta baja existe conexión peatonal y visual entre este espacio libre plaza y el área ajardinada 7.6, ya que se plantea que no existe la edificación en planta baja, Esta edificación llega a las cuatro plantas de altura. La superficie de la parcela residencial es de 6.305,77 m²s y de la plaza de 7.342 m²s.
- 6.Tanto la parcela 1.1-1.2 como la residencia y área ajardinada de la manzana 7 se mantienen igual que en la alternativa 1.
- 7.El viario se mantiene igual que en la alternativa 1.
- 8.Esta alternativa supera la edificabilidad del Plan Parcial en 1.514 m²c.
- 9.Las parcelas 8 y 9 incluidas en el Plan Parcial, se clasifican como Suelo Rústico, formando parte de la Reserva Natural Especial del Malpaís de Güímar (T-5).

Alternativa 3

- 1.La residencia ocupa un poco más de suelo que en la alternativa 2, aumentando en una planta la edificación relacionada con el espacio libre, permitiendo el uso terciario en zonas determinadas de la edificación. La superficie total de las parcelas destinadas a viviendas con o sin comerciales es de 15.808,21 m².
- 2.La residencia se agrupa en las parcelas 2.1, 2.2, 2.3, en la manzana 5 y en la parcelas de la manzana 7. La edificabilidad total de las parcelas 2.1, 2.2, 2.3, 5.1, 7.1, 7.2, 7.3, 7.4 y 7.5 es de 39.619 m²c, de los cuales 2.208,18 m²c pertenece a uso terciario y equipamiento.
- 3.La edificación y el espacio libre público de la manzana 7 se mantiene igual que en la alternativa anterior. El área ajardinada 7.6 y 7.7 es de 4.207 m²s.
- 4.En las parcelas 2.1, 2,2 y 2.3 aparecen tres edificaciones, la primera de 11 alturas, y

las otras 2 restantes de 5. La primera con residencia colectiva de vivienda de protección. En planta baja se sitúan usos terciarios. Anexas a estas edificaciones se incorporan dos plazas (parcelas 2.4 y 2.5). La superficie de las tres parcelas residenciales es de 2.660,45 m²s, frente a los 2.587,54 m²s de las plazas.

5. En la manzana 5 aparece una edificación lineal en forma de “U” paralela a la medianera existente con el motivo de eliminar esta visión. El comercial se ubican en uno de los brazos de este edificio y relacionados con la plaza central. Entre este espacio libre plaza y el área ajardinada 7.6, existe una conexión visual y peatonal ya que se elimina, con respecto a la alternativa anterior parte del brazo edificado, no existiendo edificación en ese extremo de la plaza, Esta edificación llega a las cinco plantas de altura. La superficie de la parcela residencial es de 5.360,28 m²s y de la plaza de 6.231 m²s.
6. Tanto la parcela 1.1-1.2 como la residencia y área ajardinada de la manzana 7 se mantienen igual que en la alternativa 1 y 2.
7. El viario se mantiene igual que en el plan general en cuanto a su disposición, variando únicamente con la disminución de un carril por sentido en el viario que contiene una rambla en su interior, como consecuencia de la ampliación de esta última.
8. Esta alternativa, al igual que la 2, supera la edificabilidad del Plan Parcial en 2.064 m²c.
9. Las parcelas 8 y 9 incluidas en el Plan Parcial, se clasifican como Suelo Rústico, formando parte de la Reserva Natural Especial del Malpaís de Güímar (T-5).

Alternativa 4

1. La residencia ocupa el mismo suelo que en la alternativa 3, pero con una distribución diferente de la edificación que ocupa las parcelas 2.3, 2.4 y 2.5.
2. Se amplía la superficie de plaza del la parcela 2.6, desapareciendo la rambla y dejando tan sólo una vía de un sentido más aparcamiento entre las dos grandes plazas. Esta vía se entiende de recorrido lento, formando parte de la plaza.
3. El dotacional ocupa dos parcelas, una junto al área ajardinada 7.6 y otra en la plaza 2.6, frente a la anterior. De esta forma el área ajardinada 7.6 aumenta su superficie a la vez que crea un espacio de relación y de borde con el Espacio Natural Protegido.

4. La parcela 2.1 reduce su altura respecto a la alternativa 3, se mantiene en 6 plantas de altura. Junto a esta se crea un edificio lineal de 5 plantas de altura, como remate a la plaza.

5. La edificabilidad total del sector incluidas las edificaciones que se reclasifican a suelo urbano consolidado coincide con el planeamiento vigente, es decir, 50.323 m² construidos, por lo que si eliminamos los 1.836,56 m²c de estas edificaciones, el sector se queda un 48.486 m²c.

7.3. Planos y cuadros de características de las cuatro alternativas

RESUMEN PARCELAS ALTERNATIVA 0 (PLAN PARCIAL 1992)									
PARCELA	USO	TIPOLOGÍA	S. PARCELA (m ² s)	S. OCUPADA (m ²)	MÁX. PLANTAS	S. EDIFICABLE (m ² c)			
						S. residencial	S. comercial	S. otra	S. total
1.1	Residencial	Viv. Colectiva	1.024,0	770,0	3-4	2.640,0			2.640,0
1.2	Residencial	Viv. Colectiva	1.024,0	770,0	3-4	2.640,0			2.640,0
1.3	Residencial	Viv. Colectiva	1.024,0	770,0	3-4	2.640,0			2.640,0
2.1	Residencial	Viv. Unifamiliar	2.624,0	1.536,0	2	3.080,0			3.080,0
2.2	Residencial	Viv. Unifamiliar	2.624,0	1.536,0	2	3.080,0			3.080,0
3	Residencial + comercial	Viv. Colectiva	3.201,0	972,0	4	2.356,0	432,0		2.788,0
4	Residencial + comercial	Viv. Colectiva	2.162,0	1.875,0	3-4	3.536,0	1.344,0	227,0	5.107,0
5.1	Residencial + comercial	Viv. Colectiva	2.334,0	1.319,0	3-4	4.569,0	1.319,0		5.888,0
5.2	Residencial + comercial	Viv. Colectiva	6.014,0	3.249,0	3-4	7.939,0	3.327,0		11.266,0
6	Residencial + comercial	Viv. Colectiva	2.266,0	2.927,0	4	3.888,0	540,0		4.428,0
7	Residencial	Viv. Colectiva	3.500,0	2.255,5	3	6.766,5			6.766,5
TOTAL USOS LUCRATIVOS			27.797,0			43.134,5	6.962,0		50.323,5
8	Jardín, Juegos y Parque deportivo		13.860,0		3				
9	Docente		12.478,0		3				
TOTAL ESPACIOS LIBRES Y DOTACIONES (computables)			26.338,0						
SL Viario rodado			29.815,0						
SL Viario peatonal									
TOTAL VIARIO			29.815,0						
TOTAL S. SUELO			83.950,0			TOTAL S. EDIFICABLE			50.323,5

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



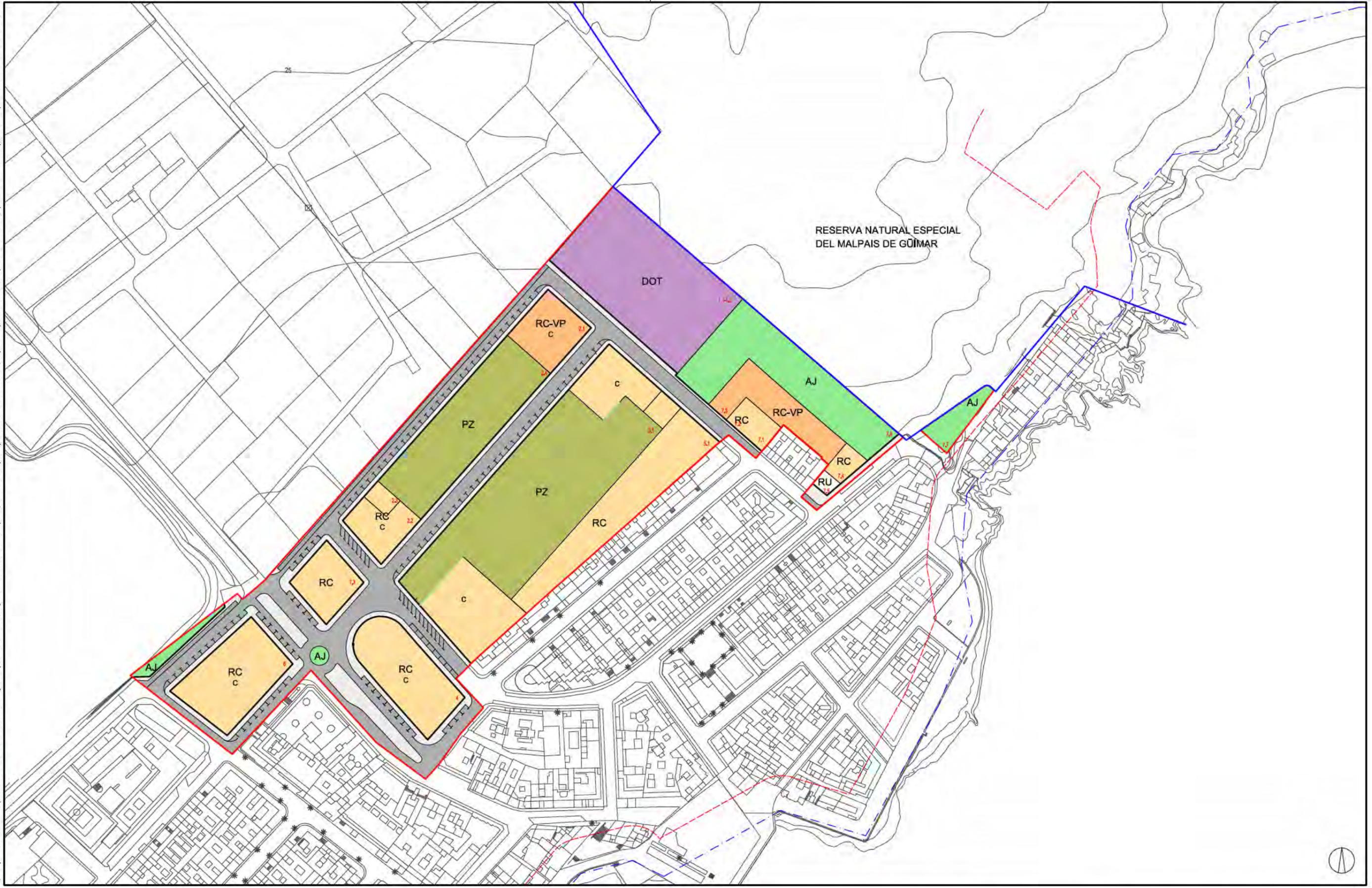
LEYENDA:		ALINEACIONES		TERCIARIO		ESPACIOS LIBRES	
—	Límite Sector Puerto de Güímar		Alineación	C	Comercial en Planta Baja		Plaza
Superficie Sector = 53.357m²			Alineación Cambio de Uso	SC-DOT	Dotacional		Área Ajarjardina
—	Delimitación de la Reserva Natural Especial Ley 6/2009, de 6 de Mayo, Medidas urgentes en materias de ordenación territorial para la dinamización sectorial y la ordenación del turismo		RESIDENCIAL	DOT	DOTACIÓN		Vialto
---	Línea de Delimitación del Dominio Público Marítimo Terrestre (DPMT)		RC-VP	INF	INFRAESTRUCTURA		Aceras
---	Línea de la Zona de Servidumbre de Protección de DPMT.		RC				
			RC				
			RC-VP				
			RC				
			RU				

PALERM & TABARES DE NAVA S.L.P.
ARQUITECTOS
 COLABORAN
URBANISMOYGESTIÓN
Planante urbanismo, s.l.
 PROMOTOR
AYUNTAMIENTO DE GÜÍMAR
JULIO 2012

REVISIÓN PARCIAL PGO GÜÍMAR		
SECTOR DE SUELO URBANIZABLE SUR-2 "EL PUERTITO" Güímar (Tenerife)		
ESCALA	MEMORIA DE ORDENACIÓN	MO-2
1:2000	ALTERNATIVA 1 USOS	
REFERENCIA	245	

RESUMEN PARCELAS ALTERNATIVA 1									
PARCELA	USO	TIPOLOGÍA	S. PARCELA (m ² s)	S. OCUPADA (m ²)	MÁX. PLANTAS	S. EDIFICABLE (m ² c)			
						S. residencial	S. comercial	S. otra	S. total
1.3	Residencial	Viv. Colectiva	1.024	770	3-4	2.640			2.640
2.1	Residencial	Viv. Colectiva	990	900	6	5.340	600		5.940
2.2	Residencial	Viv. Colectiva	1.070	900	6	5.340	600		5.940
4	Residencial + comercial	Viv. Colectiva	2.162	1.875	3-4	3.536	1.344	227	5.107
5.1	Residencial + comercial	Viv. Colectiva	4.639	3.690	6	9.033	2.000		11.033
5.2	Residencial + comercial	Viv. Colectiva	962	625	10	8.500	500		9.000
6	Residencial + comercial	Viv. Colectiva	2.266	2.927	4	3.888	540		4.428
7.1	Residencial	Viv. Colectiva	233	165	4	627			627
7.2	Residencial	Viv. Colectiva	237	169	4	627			627
7.3	Residencial	Viv. Colectiva	1.465	1.338	4	5.352			5.352
7.4	Residencial	Viv. Unifamiliar	117	117	2	126			126
7.5	Residencial	Viv. Colectiva	283	232	4	780			780
TOTAL USOS LUCRATIVOS			15.448	13.708		45.789	5.584	227	51.600
1.1-1.2	Dotación		5.528	2.700,0	1				
2.3	Plaza		3.850						
3.1	Plaza		8.044						
7.6	Área ajardinada		3.639						
7.7	Área ajardinada		568						
TOTAL ESPACIOS LIBRES Y DOTACIONES (computables)			21.207						
Área ajardinada (no computable)			391,82						
SL Viario rodado			15.852,18						
SL Viario peatonal									
TOTAL VIARIO			16.244						
TOTAL S. SUELO			52.899			TOTAL S. EDIFICABLE			51.600

PALERM & TABARES DE NAVA S.L. arquitectos
 El presente documento es copia de su original, del que son autores los arquitectos: D. Juan Manuel Palerm Solano y D. Leopoldo Tabares de Nava y Marín. Su utilización total o parcial, así como cualquier reproducción o cesión o traspaso, quedando en todo caso prohibida cualquier modificación unilateral del mismo.



LEYENDA:			
<ul style="list-style-type: none"> — Límite Sector Puerto de Güimar Superficie Sector = 53.357 m² — Delimitación de la Reserva Natural Especial Ley 6/2009, de 6 de Mayo, Medidas urgentes en materias de ordenación territorial para la dinamización sectorial y la ordenación del turismo --- Línea de Deslinde del Dominio Público Marítimo Terrestre (DPMT) --- Línea de la Zona de Servidumbre de Protección de DPMT. 			
ALINEACIONES	USOS RESIDENCIAL	TERCIARIO	ESPACIOS LIBRES
— Alineación	RC-VP Colectiva Vivienda Protegida	C Comercial en Planta Baja	PZ Plaza
— Alineación Cambio de Uso	RC Colectiva	— Línea límite comercial en Planta Baja	AJ Área Ajarlinada
USOS RESIDENCIAL	RU Unifamiliar	DOTACIONAL	SISTEMAS DE TRANSPORTE
		DOT	— Vialto
			— Aceras

PALERM & TABARES DE NAVA S.L.P.
ARQUITECTOS
 COLABORAN
URBANISMO Y GESTIÓN
Planificación urbanística, s.l.
 PROMOTOR
AYUNTAMIENTO DE GÜIMAR
JULIO 2012

REVISIÓN PARCIAL PGO GÜIMAR SECTOR DE SUELO URBANIZABLE SUR-2 "EL PUERTITO" Güimar (Tenerife)		
ESCALA 1:2000	MEMORIA DE ORDENACIÓN	
REFERENCIA 245	ALTERNATIVA 2 USOS	
		MO-3

RESUMEN PARCELAS ALTERNATIVA 2										
PARCELA	USO	TIPOLOGÍA	S. PARCELA (m ² s)	S. OCUPADA (P. BAJA)	S. COMERCIAL P.B.	TOTAL PLANTAS	S.EDIFICABLE (m ² c)			
							S. residencial	S. comercial	S. otra	S. total
2.1	Residencial + comercial	Viv. Colectiva	1.155	748	600	10 + 2 gar	8.872	600		9.472
2.2	Residencial + comercial	Viv. Colectiva	865,33	712,80	600	9 + 2gar	5.429	600		6.029,38
2.3	Residencial + comercial	Viv. Colectiva	264,65	255,65	150	9 + 2gar	1.646,62	150		1.796,62
5.1	Residencial + comercial	Viv. Colectiva	6.305,77	5.085,8	2.355	4 + 2 gar	11.897	2.355		14.252
7.1	Residencial	Viv. Colectiva	233,39	165,37		4 + 2 gar	627			627
7.2	Residencial	Viv. Colectiva	237,49	169		4 + 2 gar	627			627
7.3	Residencial + equipamiento	Viv. Colectiva	1.465	1.397,44	1.397,44	5 + 2 gar	4.554,56		1.397,44	5.952
7.4	Residencial	Viv. Unifamiliar	117	117		2	126			126
7.5	Residencial	Viv. Colectiva	282,60	232,25		4 + 1 gar	780			780
4	Residencial + comercial	Viv. Colectiva	2.162				3.536	1.344	227	5.107
6	Residencial + comercial	Viv. Colectiva	2.266				3.888	540		4.428
1.3	Residencial	Viv. Colectiva	1.024				2.640			2.640
TOTAL USOS LUCRATIVOS			16.378,23	8.883,31	5.102,44		44.623,18	5.589	1.624,44	51.837
1.1-1.2	Dotación		5.528	2.700						
2.4	Plaza		3.686							
3.1	Plaza		7.197							
7.6	Área ajardinada		3.639							
7.7	Área ajardinada		568							
TOTAL ESPACIOS LIBRES Y DOTACIONES (computables)			20.763	2.700						
Área ajardinada (no computable)			381,82							
SL Viario rodado			15.375,95							
SL Viario peatonal										
TOTAL VIARIO Y OTROS			15.757,77							
TOTAL S. SUELO			52.899	TOTAL S. EDIFICABLE						51.837