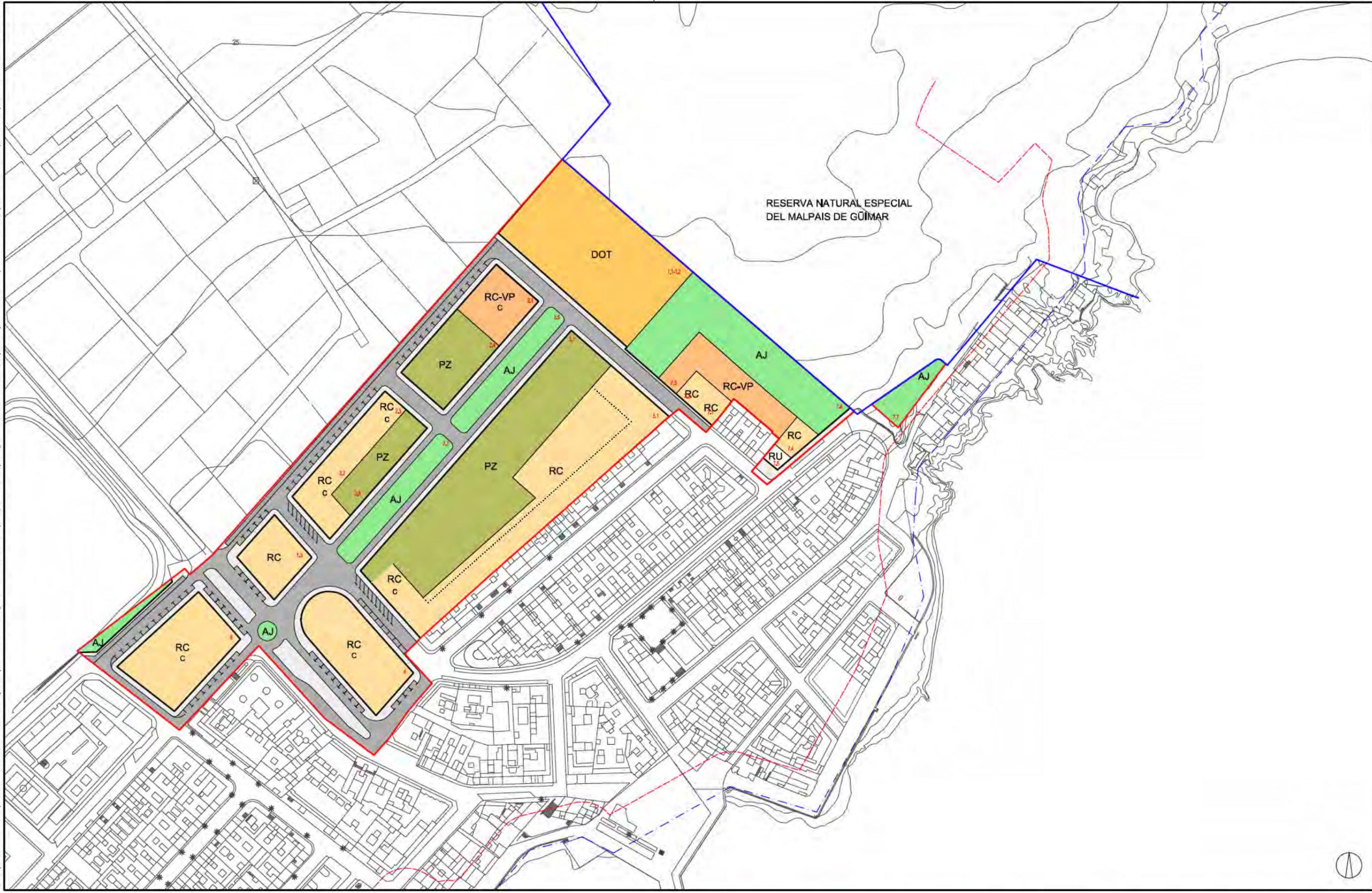


PALERM & TABARES DE NAVA S.L. arquitectos
 En presente documento es copia de su original, del que son autores los arquitectos: D. Juan Manuel Palerm Solazar y D. Leopoldo Tabares de Nava y Marín. Su utilización total o parcial, así como cualquier reproducción o cesión o terreno, quedando en todo caso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



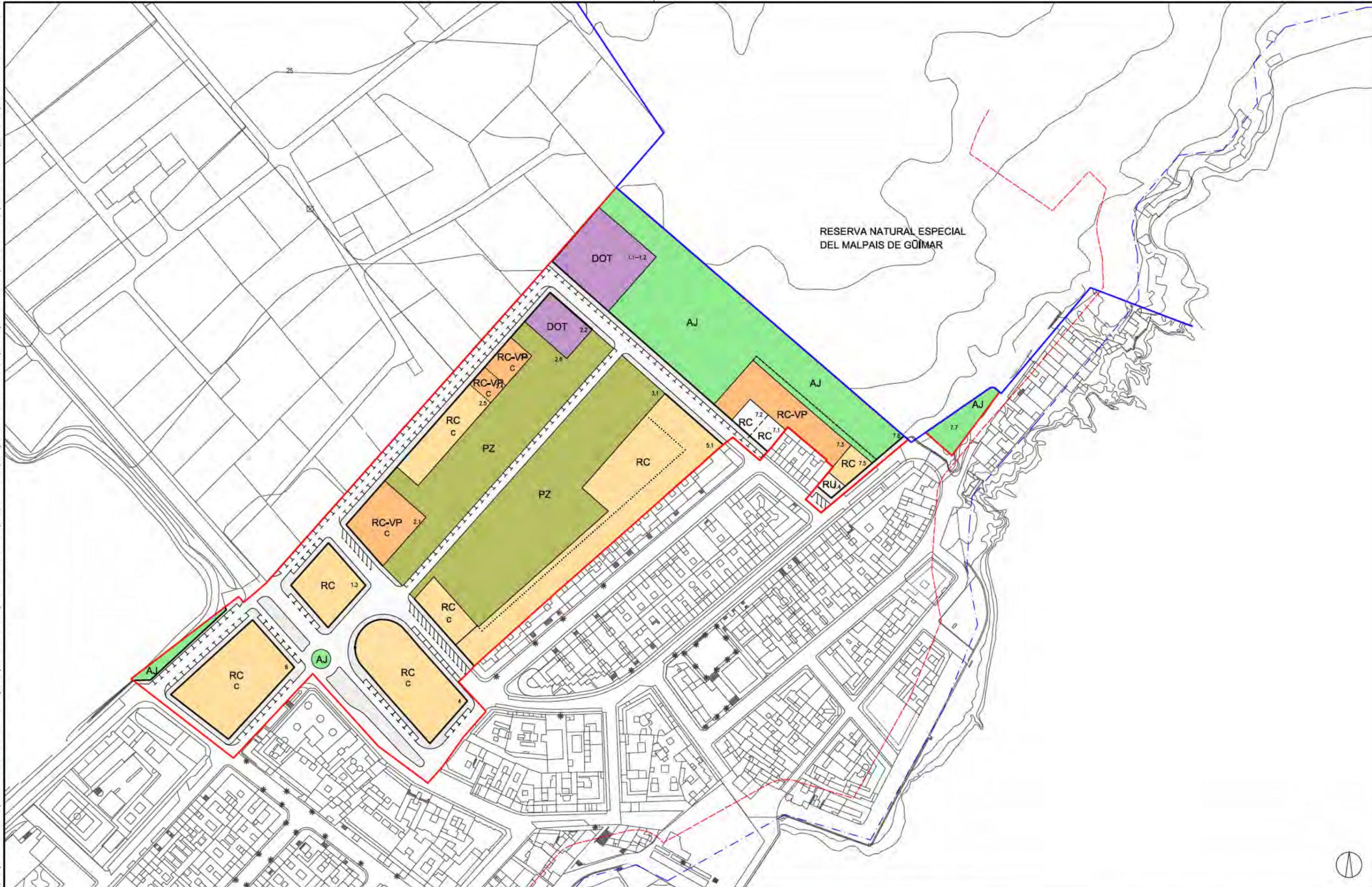
LEYENDA:		USOS RESIDENCIAL		TERCIARIO		ESPACIOS LIBRES	
—	Límite Sector Puerto de Güimar	RC-VP	Colectiva Vivienda Protegida	C	Comercial en Planta Baja	PZ	Plaza
—	Delimitación de la Reserva Natural Especial Ley 6/2009, de 6 de Mayo, Medidas urgentes en materias de ordenación territorial para la dinamización sectorial y la ordenación del turismo	RC	Colectiva	DOT	DOTACIONAL	AJ	Área Ajardinada
—	Línea de Deslinde del Dominio Público Marítimo Terrestre (DPMT)	RU	Unifamiliar				Vialto
—	Línea de la Zona de Servidumbre de Protección de DPMT.						Aceras

PALERM & TABARES DE NAVA S.L.P.
ARQUITECTOS
 COLABORAN
URBANISMO Y GESTIÓN
Planante urbanismo, 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 3 USOS	
		MO-4

RESUMEN PARCELAS ALTERNATIVA 3										
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	1.081,6	861,09	600	11 + 2 gar	8.872	600		9.472
2.2	Residencial + comercial	Viv. Colectiva	1.218,86	1205,88	1018,86	5 + 2gar	5010,53	1018,86		6.029,38
2.3	Residencial + comercial	Viv. Colectiva	359,99	359,32	259,32	5 + 2gar	1.537,3	259,32		1.796,62
5.1	Residencial + comercial	Viv. Colectiva	5.360,28	5.360,28	330	5 + 2 gar	13.879	330		14.209
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	Viv. Colectiva	1.465	1.397,44	1.397,44	5 + 2 gar	5.952			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		4.880
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			15.808,21	9.867,63	3.605,62		47.474,83	4.092,18		51.567
1.1-1.2	Dotación		5.528	2.700						
2.4	Plaza		1.542,4							
2.5	Plaza		1.045,14							
2.6	Áreas ajardinadas		1.048,27							
2.7	Áreas ajardinadas		1.077,76							
3.1	Plaza		6.231							
7.6	Área ajardinada		3.639							
7.7	Área ajardinada		568							
TOTAL ESPACIOS LIBRES Y DOTACIONES (computables)			20.679	2.700						
Área ajardinada (no computable)			381,82							
SL Viario rodado			16.029,4							
SL Viario peatonal										
TOTAL VIARIO Y OTROS			16.411,22							
TOTAL S. SUELO			52.899	TOTAL S. EDIFICABLE						51.567

PALERM & TABARES DE NAVA S.L. 452920000
 En 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:

— Límite Sector Puerto de Güímar
 Superficie Sector = 53.357m²

— 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	TERCIARIO	ESPACIOS LIBRES
— Alineación	C Comercial en Planta Baja	PZ Plaza
— Edificación a partir de planta		AJ Área Ajardinada
USOS RESIDENCIAL	DOTACIONAL	SISTEMAS DE TRANSPORTE
RC-VP Colectiva Vivienda Protegida	DOT	Vlarb Vlarbo
RC Colectiva		Aceras - Peatonal
RU Unifamiliar		

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

COLABORAN

URBANISMO Y GESTIÓN
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 1:2000	MEMORIA DE ORDENACIÓN	
REFERENCIA 245	ALTERNATIVA 4 USOS	
		MO-5

RESUMEN PARCELAS ALTERNATIVA 4										
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-VP	1.104	861,09	600	6 + 2 gar	5.163,3	600		5.763,3
2.3	Residencial + comercial	Viv. Colectiva-VP	360,4	360,4	260	5 + 2gar	1.441,6	260		1.701,6
2.4	Residencial + comercial	Viv. Colectiva-VP	209	209	150	5 + 2gar	836	150		986
2.5	Residencial + comercial	Viv. Colectiva	1.004,21	1.004,21	900	5 + 2gar	4.016,54	900		4.916,54
5.1	Residencial + comercial	Viv. Colectiva	5.192,35	5.192,35	500	5 + 2 gar	14.559	500		15.059
7.1	Residencial	Viv. Colectiva	214	165,37		4 + 2 gar	627			627
7.2	Residencial	Viv. Colectiva	216,29	169		4 + 2 gar	627			627
7.3	Residencial	Viv. Colectiva-VP	1.444	1.397,44		5 + 2 gar	5.952			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		4.880
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			15.595,85	10.046,04	2.410		44.192,44	4.294		48.486,44
1.1-1.2	Dotación		1.755	1.500						
2.2	Dotación		704	705						
2.6	Plaza		5.158							
3.1	Plaza		7.003,96							
7.6	Área ajardinada		7.357							
7.7	Área ajardinada		568							
TOTAL ESPACIOS LIBRES Y DOTACIONES (computables)			22.545,96	2.205						
Área ajardinada (no computable)			391,43							
SL Viario rodado y peatonal			14.365,76							
TOTAL VIARIO Y OTROS			14.757,19							
TOTAL S. SUELO			52.899	TOTAL S. EDIFICABLE						48.486,44

La superficie edificable de las parcelas número 1, 2 y 3 que pasan a suelo urbano consolidado es de 1.836,56 m²c.

Por lo que la superficie edificable total coincide con la superficie edificable que tenía el SUR- 2 Puertito de Güímar, 50.323 m²c.

7.4. Alternativa elegida para la ordenación del sector

De las cinco alternativas, la que mejor resuelve la ordenación y las aportaciones que el sector puede ofrecer al núcleo residencial del Puertito de Güímar, es la Alternativa 4, cuya ordenación se basa, fundamentalmente, en mantener una relación directa con el núcleo urbano de El Puertito de Güímar, manteniendo la opción de una edificación en forma de “U”, tapando la medianera existente. De esta forma se crean diversos espacios libres públicos destinados a plaza y una gran área ajardinada de relación y a la vez de borde con el Espacio Natural Protegido, manteniendo y respetando la flora existente en esta zona.

La diferencia entre la alternativa 3 y 4 estriba en el traslado de edificación en altura a una parcela más alejada del Espacio Natural Protegido del Malpaís de Güímar, a la vez que se reduce dicha altura, de forma que se minimiza el posible impacto visual de esta edificación sobre este Espacio Natural. Con dicha edificación se consigue aglutinar derechos edificatorios ocupando una menor superficie de suelo y así crear espacios libres de mayores dimensiones y por lo tanto de mayor atractivo.

Por lo tanto, con esta alternativa la edificación reduce notablemente las alturas manteniendo aproximadamente la misma ocupación de suelo pero diversificando los espacios libres públicos y creando relaciones visuales y peatonales entre dichos espacios, siendo de las cinco propuestas la que mayor suelo público de cesión ofrece entre espacios libres, zonas ajardinadas, dotacional y viarios, hasta un total de 37.303,15 m².

8. DESCRIPCIÓN GLOBAL DE LA PROPUESTA DE REVISIÓN PARCIAL

La ordenación del sector se ha diseñado con arreglo a cumplir con la Sentencia que excluye del sector las manzanas 8 y 9. Para ello se ha tenido que realizar una nueva reparcelación para cumplir con las reservas mínimas de espacios libres, dotaciones y equipamientos, así como el aprovechamiento del Ayuntamiento y el porcentaje destinado a vivienda protegida.

1. Se plantea un modelo de desarrollo que se basa en la ampliación del núcleo de El Puertito de Güímar, respondiendo a las características de su localización, teniendo en cuenta que parte de la urbanización está consolidada.
2. Se concreta el carácter residencial del sector mediante la implantación de las parcelas residenciales, cuyo emplazamiento enmarca el gran espacio libre público central. Así como se completa y resuelve las vistas de las medianeras de tres edificaciones dentro del ámbito de revisión.
3. Se produce un nuevo tejido adyacente al suelo urbano con diversidad de espacios libres públicos, jardines, plazas,... Un gran espacio libre relacionado con uso terciario, principalmente comerciales, en planta bajas de la edificación y unas áreas ajardinadas como límite y relación con la Reserva Natural Especial del Malpaís de Güímar.
4. Se eliminan las visiones de las medianeras existentes y la edificación se resuelve evitando masas edificadas que dificultan las visiones hacia el Malpaís. Se mantienen las alineaciones de las parcelas con estudios de detalle y se amplían las aceras de las manzanas en las que falta colmatar la edificación.
5. Se han cuidado las condiciones de borde con el suelo urbano y con el suelo rústico, asegurando la unidad paisajística con ellos y la continuidad de itinerarios, utilizando los espacios libres como elementos de transición. El límite con el Suelo Rústico de Protección Paisajística se ordena cuidadosamente evitando que linde directamente con cualquier edificación. Por ello se plantean áreas ajardinadas como espacios intermedios entre el territorio protegido y el edificado, creando cortinas vegetales.
6. La dotación se relaciona directamente con una de las áreas, con ello se crea un área de esparcimiento para la población del núcleo de El Puertito de Güímar de entidad significativa.

8.1. Usos

Se desarrolla la actuación mediante la implantación de los siguientes usos,

- Residencial, en su categoría de colectiva, colectiva vivienda protegida y Unifamiliar. Con uso permitido de terciario en planta baja (según lo establecido en los planos de ordenación pormenorizada).
- Sistema Local en su categoría de Dotacional

- Espacios libres públicos, en cualquiera de sus categorías.
- Las infraestructuras necesarias para el funcionamiento del conjunto.

La disposición espacial de los usos en el sector se ha adecuado a los siguientes criterios:

- a) Se han zonificado usos residenciales relacionados con espacios libres.
- b) Se ha establecido la tipificación en la ordenación de los usos residenciales, mediante la atribución de las distintas categorías admisibles y en función de ellas, las correspondientes tipologías edificatorias.
- c) Se han reservado para el residencial colectivo la parcela de mayor dimensión para resolver la medianera existente.

8.1.1. RESIDENCIA

Principalmente se trata de viviendas colectivas, salvo una pequeña parcela que es unifamiliar, situada en esquina y resolviendo un muro medianero.

El grupo mayoritario de viviendas se localizan en torno a los espacios libres públicos ubicados en la zona central del sector de entre los que destacan la plaza situada en la parcela 3.1.y 2.6. Tres de las edificaciones que dan a esta plaza se prevé como viviendas en régimen de protección pública, al igual que las situadas en la parcela 7.3.

8.1.2. TERCIARIOS

Los usos terciarios se han distribuido siguiendo los siguientes objetivos:

- a) Atienden a la demanda de espacios comerciales del núcleo residencial de El Puertito de Güímar, y que por lo tanto complementa al existente hoy en día.
- b) Se sitúan en las plantas bajas de las edificaciones residenciales que se encuentran en los bloques lineales y en la edificación de mayor altura del sector, relacionados con los espacios libres públicos de las plazas. También buscando una óptima accesibilidad tanto para usuarios como para proveedores y servicios.

8.1.3. DOTACIÓN

La dotación ocupa dos parcelas de 1.755 y 704 m², en planta se puede ocupar 2.205 m²c entre las dos. La edificación se retranquea de la alineación de la calle y aparece una franja de espacio libre entre la parcela y el suelo de la Reserva Natural Especial del Malpaís de Güímar.

8.2. Espacios libres

Los espacios libres públicos, junto con la red viaria constituyen los elementos dominantes de este espacio y por ello son determinantes de su imagen urbana.

Los espacios libres públicos del sector se han delimitado y diseñado atendiendo a los siguientes objetivos:

- a) Facilitar el desarrollo de las funciones de estancia, paseo y juegos infantiles en las mejores condiciones de confort y seguridad y complementando a los espacios libres existentes en el núcleo urbano.
- b) Separa las masas de edificación entre sí, creando una imagen de urbanización ligada al espacio libre.
- c) Se busca potenciar la flora autóctona y no dar la espalda a la Reserva Natural Especial del Malpaís de Güímar, intentando crear una transición con las áreas ajardinadas. En estas áreas el tratamiento será de poca intervención, fomentando la vegetación endémica. En la parcela 7.6 entre la edificación dotacional y la residencial, se introducirán elementos vegetales que funcionen de cortavientos, todos ellos atendiendo a las características climáticas y de flora de la zona.
- d) Integrar en estos espacios los ejemplares de cardonal existentes en las parcelas más próximas al Espacios Natural Protegido mediante su conservación o, en su caso, trasplantación. Crear zonas de estancia mediante vegetación autóctona y que resista al viento propio de la zona.

8.3. Red viaria

El sistema viario conserva su estructura en su práctica totalidad. Se continúa con un trazado ortogonal.

En las alamedas se producen cambios, en la de acceso se crea una rotonda para facilitar el cambio de sentido y que da continuidad al viario existente y que está en uso en esto momentos.

La rambla planteada en la ordenación original pasa a formar parte de un gran espacio libre, una plaza, manteniendo un carril de circulación lenta junto con aparcamientos.

Todas las parcelas han resuelto sus necesidades de aparcamientos en el interior de las mismas o en parte del espacio libre privado, siempre bajo rasante.

8.4. Infraestructuras de servicios

En cuanto a las infraestructuras se acredita la disponibilidad y capacidad de los sistemas referidos a los siguientes servicios e infraestructuras de servicios:

- a) Redes independientes de distribución de agua potable y de riego con sus correspondientes recursos e instalaciones de regulación
- b) Redes independientes de evacuación de aguas pluviales y residuales urbanas.
- c) Red de saneamiento.
- d) Red de distribución de energía eléctrica subterránea.
- e) Red de alumbrado público con red subterránea.
- f) Jardinería en el sistema de espacios libres y viario público.
- g) Red telefónica subterránea y de servicios por cable.
- h) Servicio de extinción de incendios y red de infraestructura contra incendios.
- i) Servicio público para la recogida de residuos sólidos y zonas reservadas para los contenedores clasificados.

9. CUMPLIMIENTO DE LA RESERVA LEGAL Y DE PLAZAS DE APARCAMIENTOS

De conformidad con lo previsto en el artículo 36.1 del TRLOTENC, el sector debe cumplir con la reserva de mínima legal de 40m²s/ 100m²c de suelo destinado a sistemas locales de espacios libres públicos, dotaciones y equipamientos, de los cuales, al menos el 50%, serán sistema local de espacios libres públicos.

A continuación se relacionan los espacios libres y sus superficies:

-Plaza, parcela 2.6:	5.158 m ²
-Plaza, parcela 3.1:	7.003,96 m ²
-Área ajardinada, parcela 7.6:	7.357 m ²
-Área ajardinada, parcela 7.7:	568 m ²

El total de espacio libre público es de **20.086,96 m²**.

La dotación tiene una superficie de 2.459, en dos parcelas diferenciadas.

El total de espacios libre y dotaciones es de: **22.6545,96m²**

El total de superficie edificable del sector es de **50.323 m²**, por lo que para cumplir con la reserva de suelo de espacios libres públicos, dotaciones y equipamientos, que constituye un 40 % del total de edificabilidad resulta:

$50.323 \times 40\% = 20.129 \text{ m}^2$, por lo que el sector cumple con la reserva de suelo.

Dotación del nº de plazas de aparcamientos según el Reglamento Estatal de Planeamiento de 1978

Según el Reglamento estatal de Planeamiento de 1978, la reserva de aparcamientos mínima total para todo el sector es de al menos 1 por cada 100 m² de edificación.

El Plan Parcial establece una superficie edificable máxima de 50.323 m²c, lo que resulta:

$$50.323 \text{ m}^2\text{c} / 100 \text{ m}^2\text{c} = 503 \text{ plazas mínimas totales en el sector}$$

Dotación del nº de plazas de aparcamientos según el TRLOTENC

Según el artículo 36 del TRLOTENC, se establece una previsión de al menos 1 aparcamiento por cada vivienda, fuera de la red viaria, es decir en el interior de las parcelas. El número de viviendas se amplía, por cuestiones de mercado, según se explica en el apartado 12.4, por lo que el número total de viviendas es de 442 dentro del sector y de 480 incluyendo las viviendas existentes en suelo urbano consolidado, por lo que el número de aparcamientos necesarios en el interior de las parcelas es el siguiente:

1 plaza aparc. x 442 viv = 442 plazas mínimas en el interior de las parcelas

Cumplimiento de la dotación de nº de plazas de aparcamientos según el PGO

En aplicación del apartado 1 del artículo 94 de la Normativa de Ordenación Pormenorizada del PGO, la dotación mínima de plazas de aparcamiento en el interior de las parcelas, en función del uso, son las siguientes:

- Comercio, oficinas, hostelería: 1 plaza / 100 m²c
4.294 m²c / 100 m²c = 43 plazas
- Residencial: 1 plaza / 1 vivienda
442 viv. X 1 plaza = 442 plazas

Plazas mínimas interiores en las parcelas: 485 plazas

En aplicación del artículo 372 de las Normas Urbanísticas de Ordenación Pormenorizada del PGO, en el apartado 2 se especifica: *“en cualquier caso, el conjunto de los aparcamientos previstos en el interior de las parcelas y en la red viaria deberá cumplir el estándar global de una plaza de aparcamiento por cada cien (100) metros cuadrados construidos”*, es decir:

50.323 m²c / 100 m²c= 503 plazas de aparcamiento situados en la red viaria y en el interior de las parcelas edificadas.

Por lo tanto el cumplimiento de las plazas de aparcamientos se concluye en:

CUMPLIMIENTO DE LA DOTACIÓN DE APARCAMIENTOS				
UBICACIÓN	REGLAMENTO DE PLANEAMIENTO	TRLOTENC	PGO	REVISIÓN PARCIAL PGO
PLAZAS MINIMAS EXTERIORES	-	-	103	243
PLAZAS MINIMAS INTERIORES	-	442	485	485
PLAZAS TOTALES MINIMAS	503	-	503	728

10. MANTENIMIENTO DEL MODELO TERRITORIAL VIGENTE

Como ya se ha explicado, las modificaciones propuestas en esta Revisión Parcial del PGO de Güímar no resultan sustanciales respecto del modelo territorial fijado por citado instrumento de planeamiento general, incluso podrían considerarse de escasa o nula trascendencia.

Es criterio ampliamente aceptado que las modificaciones introducidas tienen carácter sustancial cuando el conjunto de las mismas suponga una alteración importante del modelo de ocupación del territorio y desarrollo urbanístico vigente.

En el presente caso se mantiene la clasificación de suelo y la ordenación viaria, salvo pequeños reajustes, a los que ya se ha hecho mención en el apartado relativo a la red viaria del epígrafe anterior.

Se mantienen asimismo en esta Revisión Parcial los objetivos establecidos por el PGO para el Sector Puertito de Güímar en cuanto a los usos, debido a que, teniendo en cuenta las características de su localización (sobre todo su proximidad al núcleo urbano consolidado), en él impera el uso residencial previsto.

Los cambios que podrían considerarse de mayor escala dentro de los propuestos por la presente revisión y que provocan los restantes son, por un lado, la reclasificación de las dos parcelas situadas en la parte este del Sector, pasando a ser Suelo Urbanizable Sectorizado Ordenado a Suelo Rústico de Protección Natural y, por otro, la redelimitación del Sector del Plan Parcial del Puertito de Güímar, debido a la exclusión de estas parcelas de la actividad urbanizadora y, por ende, de la delimitación original del ámbito urbanístico. Ambas fincas, si bien eran limítrofes con la Reserva Natural Especial del Malpaís de Güímar no formaban parte de dicho espacio hasta la aprobación de la Ley 13/2006 de 29 de diciembre, por la que se amplía la Reserva Natural Especial del Malpaís de Güímar.

Por consiguiente, las modificaciones planteadas, además de tener su origen exclusivo en la observancia 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, no afectan al modelo territorial del municipio en tanto en cuanto se trata de modificaciones de escaso alcance (sobre todo si las relacionamos con el municipio en su conjunto), totalmente afín a aquél y con una clara intencionalidad proteccionista, que pretenden resolver la nueva situación creada por causas sobrevenidas y que fueron imposibles haber sido tenidas en cuenta en el momento en que el PGO fue aprobado.

En definitiva, con la nueva ordenación propuesta no sólo no se altera el modelo territorial del municipio de Güímar, sino que los efectos que produciría son, en esencia, de carácter positivo tanto para esa localidad como para sus vecinos.

11. CAMBIOS EN LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL DEL PGO

11.1. Cambios en la clasificación del suelo

Con la Sentencia anteriormente mencionada del TSJC, las parcelas numeradas en el Plan Parcial como 8 y 9, pasan de suelo urbanizable sectorizado a suelo rústico de protección natural, formando parte de la Reserva Especial del Malpaís de Güímar. Estas dos parcelas correspondían a la reserva de suelo de espacios libres públicos, dotaciones y equipamientos que por ley hay que mantener en un sector, el 40% de la superficie edificable del sector. Por lo que es el principal motivo de una nueva ordenación al tener que plantear esta reserva de suelo dentro de la nueva delimitación del sector. Estas dos parcelas quedan fuera de la nueva delimitación del sector.

11.2. Redelimitación del Sector Puertito de Güímar

Dentro del Ámbito de la Revisión se encuentra la nueva delimitación del sector, el cual elimina las parcelas causa de la Sentencia, como también unas edificaciones existentes que permanecen fuera de la Junta de Compensación y que ya han asumido su responsabilidad de cesión.

La nueva delimitación de la Reserva Especial del Malpaís de Güímar divide el sector en dos, una parte de área ajardinada se separa de la delimitación del sector pero físicamente se encuentra conectado en la actualidad.

A continuación se reproduce un planos comparativo entre la ordenación estructural del PGO vigente y como quedaría la ordenación con la Revisión Parcial del PGO.

12. CAMBIOS EN LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA DEL SECTOR

12.1. Reordenación de la tipología de varias manzanas vacantes de edificación

Las manzanas 1.3 y 4 mantienen la edificabilidad y la tipología que tenían en el Estudio de Detalle.

Principalmente toda la edificación mantiene la tipología de cerrada específica, ya que cada parcela tiene una edificabilidad determinada. Tan sólo en una parcela aparece una tipología de abierta libre, que es la que da frente a la plaza de mayor dimensión y unos de los objetivos de dicha edificación es la de tapar la medianera existente.

A continuación se relacionan las condiciones de la edificación de cada parcela residencial:

PARCELA 1.1-1.2	
Uso:	Dotación
Tipología	Edificación cerrada específica
Superficie de parcela:	1.755 m ² s
Superficie ocupada en planta baja:	1.500 m ² s
Superficie total edificable:	1.500 m ² c
Altura máxima de plantas:	1 planta
Condiciones: -La vegetación protegida que se encuentre en el espacio libre de esta parcela se conservará, la que se encuentre en el espacio destinado a edificación será trasplantada.	

PARCELA 2.2	
Uso:	Dotación
Tipología	Edificación cerrada específica
Superficie de parcela:	704 m ² s
Superficie ocupada en planta baja:	704 m ² s
Superficie total edificable:	2.112 m ² c
Altura máxima de plantas:	3 plantas
Condiciones:	

PARCELA 1.3	
Uso:	Residencial Colectiva
Tipología	Edificación cerrada específica
Superficie de parcela:	1.024 m ² s
Superficie ocupada en planta baja:	770 m ² s
Superficie edificable para viviendas:	2.640 m ² c
Superficie espacio libre dentro de la parcela:	254 m ² s
Superficie total edificable:	2.640 m ² c
Altura máxima de plantas:	4 plantas
Aprovechamiento:	2.640 Udas.
Condiciones: -Se permite, para aparcamiento, plantas bajo rasante	

PARCELA 2.1	
Uso:	Residencial Colectiva - VP
Tipología	Edificación cerrada específica
Superficie de parcela:	1.104 m ² s
Superficie ocupada en planta baja:	861,09 m ² s
Superficie edificable para viviendas:	5.163,3 m ² c
Superficie edificable terciario en planta baja:	600 m ² c
Superficie total edificable:	5.763,3 m ² c
Altura máxima de plantas:	6 plantas
Aprovechamiento:	5.108,8Udas.
Condiciones: -No será obligatorio mantener la alineación de la fachada con el fin de buscar soluciones volumétricas diferentes para evitar los patios centrales en el edificio. -Este edificio responde a ofrecer una integración paisajística con el entorno anodino y de dudosa calidad arquitectónica del entorno. Por ello el proyecto del edificio debe utilizar su condición de la altura como un contrapunto necesario al perfil urbano tanto desde la perspectiva de llegada al puertito de Güímar como al espacio público que se ubica en su entorno. El proyecto del edificio deberá cuidar expresamente la cualidad de sus soluciones formales y constructivas.	

PARCELA 2.3	
Uso:	Residencial Colectiva - VP
Tipología	Edificación cerrada específica
Superficie de parcela:	360,4 m ² s
Superficie ocupada en planta baja:	360,4 m ² s
Superficie edificable para viviendas:	1.441,6 m ² c
Superficie edificable terciario en planta baja:	260 m ² c
Superficie total edificable:	1.701,6 m ² c
Altura máxima de plantas:	5 plantas
Aprovechamiento:	1.537,36 Udas.
Condiciones:	

PARCELA 2.4	
Uso:	Residencial Colectiva - VP
Tipología	Edificación cerrada específica
Superficie de parcela:	209 m ² s
Superficie ocupada en planta baja:	209 m ² s
Superficie edificable para viviendas:	836 m ² c
Superficie edificable comercial en planta baja:	150 m ² c
Superficie total edificable:	986 m ² c
Altura máxima de plantas:	5 plantas
Aprovechamiento:	890,6 Udas.
Condiciones:	

PARCELA 2.5	
Uso:	Residencial Colectiva
Tipología	Edificación cerrada específica
Superficie de parcela:	1.004,21 m ² s
Superficie ocupada en planta baja:	1.004,21 m ² s
Superficie edificable para viviendas:	4.016,84 m ² c
Superficie edificable comercial en planta baja:	900 m ² c
Superficie total edificable:	4.916,84 m ² c
Altura máxima de plantas:	5 plantas
Aprovechamiento:	5.096,84 Udas.
Condiciones:	

PARCELA 4	
Uso:	Residencial Colectiva
Tipología	Edificación cerrada específica
Superficie de parcela:	2.162 m ² s
Superficie ocupada en planta baja:	1.875 m ² s
Superficie edificable para viviendas:	3.536 m ² c
Superficie edificable terciario en planta baja:	1.344 m ² c
Superficie total edificable:	4.880 m ² c
Altura máxima de plantas:	4 plantas
Aprovechamiento:	5.421,2 Udas.
Condiciones: -La zona de parcela ubicada entre los dos bloques de viviendas se destina a espacio libre privado	

PARCELA 5.1	
Uso:	Residencial Colectiva
Tipología	Edificación cerrada específica
Superficie de parcela:	5.192,35 m ² s
Superficie ocupada en planta baja:	5.192,35 m ² s
Superficie edificable para viviendas:	14.559 m ² c
Superficie edificable terciario en planta baja:	500 m ² c
Superficie total edificable:	15.059 m ² c
Altura máxima de plantas:	5 plantas
Aprovechamiento:	15.159 Udas.
Condiciones: -Los usos complementarios se permiten en las zonas marcadas en el Plano de Ordenación Pormenorizada OP-2.1 Usos. -En el espacio libre privado se podrán colocar piscinas. -Se permiten áticos sin sobrepasar el número de plantas máxima, retranqueándose de la fachada 3m. -En esta parcela se posibilitará las infraestructuras necesarias para la urbanización ya sea en planta baja o en el subsuelo, cumpliendo con toda normativa referida a accesibilidad y seguridad. -En donde no exista uso terciario, la planta baja destinada a viviendas podrá elevarse de la rasante de la calle la altura suficiente para que coincida el forjado superior con el forjado superior del uso complementario. -En los Planos de Ordenación se dispone gráficamente la línea límite de movimiento de la edificación a partir de la planta baja.	

PARCELA 6	
Uso:	Residencial Colectiva
Tipología	Edificación cerrada específica
Superficie de parcela:	2.266 m ² s
Superficie ocupada en planta baja:	1.206 m ² s
Superficie edificable para viviendas:	3.888 m ² c
Superficie edificable terciario en planta baja:	540 m ² c
Superficie total edificable:	4.428 m ² c
Altura máxima de plantas:	4 plantas
Aprovechamiento:	4.536 Udas.
Condiciones: -El espacio libre central entre las edificaciones, es de dominio privado.	

PARCELA 7.1	
Uso:	Residencial Colectiva
Tipología	Edificación cerrada específica
Superficie de parcela:	214 m ² s
Superficie ocupada en planta baja:	165,39 m ² s
Retranqueo:	Según Plano de Ordenación Pormenorizada. OP-2.2 Condiciones de la Edificación
Superficie edificable para viviendas:	627 m ² c
Superficie total edificable:	627 m ² c
Altura máxima de plantas:	4 plantas
Aprovechamiento:	627 Udas.
Condiciones:	

PARCELA 7.2	
Uso:	Residencial Colectiva
Tipología	Edificación cerrada específica
Superficie de parcela:	216,29 m ² s
Superficie ocupada en planta baja:	169 m ² s
Retranqueo:	Según Plano de Ordenación Pormenorizada. OP-2.2 Condiciones de la Edificación
Superficie edificable para viviendas:	627 m ² c
Superficie total edificable:	627 m ² c
Altura máxima de plantas:	4 plantas
Aprovechamiento:	627 Udas.
Condiciones:	

PARCELA 7.3	
Uso:	Residencial Colectiva-VP
Tipología	Edificación cerrada específica
Superficie de parcela:	1.444 m ² s
Superficie ocupada en planta baja:	1.397,44 m ² s
Retranqueo:	Según Plano de Ordenación Pormenorizada. OP-2.2 Condiciones de la Edificación
Superficie edificable para viviendas:	5.952 m ² c
Superficie total edificable:	5.952 m ² c
Altura máxima de plantas:	5 plantas
Aprovechamiento:	5.059,20 Udas
Condiciones:	-En la última planta las viviendas se retranquearán sin la posibilidad de crear terrazas.

PARCELA 7.4	
Uso:	Residencial Unifamiliar
Tipología	Edificación cerrada específica
Superficie de parcela:	117m ² s
Superficie ocupada en planta baja:	117 m ² s
Superficie edificable para viviendas:	126 m ² c
Superficie total edificable:	126 m ² c
Altura máxima de plantas:	2 plantas
Aprovechamiento:	126 Udas.
Condiciones:	

PARCELA 7.5	
Uso:	Residencial Colectiva
Tipología	Edificación cerrada específica
Superficie de parcela:	282,6 m ² s
Superficie ocupada en planta baja:	232 m ² s
Retranqueo:	Según Plano de Ordenación Pormenorizada. OP-2.2 Condiciones de la Edificación
Superficie edificable para viviendas:	780 m ² c
Superficie total edificable:	780 m ² c
Altura máxima de plantas:	4 plantas
Aprovechamiento:	780 Udas.
Condiciones: -El retranqueo en fachada responde a la necesidad de alinearse con la edificación existente. Se podrá ocupar este espacio para el acceso del aparcamiento manteniendo el uso privado en el resto.	

PARCELAS 2.6, 3.1, 7.6 y 7.7	
Uso:	Espacio Libre Público
Condiciones: -En la parcela 3.1 se podrá ocupar el subsuelo para aparcamiento público rotatorio o residente. -La vegetación protegida que se encuentre en el espacio libre de la parcela 7.6 se conservará, la que se encuentre en el espacio destinado a edificación será trasplantada. Se mantendrá, en la medida de lo posible, la situación actual del terreno, con los valores existentes, minimizando las actuaciones sobre esta parcela. -En la parcela 7.6 se establece una franja de paso rodado restringido para emergencias, de ancho 3m y de longitud la misma que la edificación proyectada. -En el diseño del Espacio Libre Público se deberá integrar los elementos de mayor naturalidad reconocidos, en concreto los ejemplares de Euphorbia canariensis, buscando un equilibrio entre la preservación de estos y el uso público del mismo por parte de la población.	

PARCELAS 1,2,3 SU-16 SUELO URBANO CONSOLIDADO

PARCELA 1	
Uso:	Residencial Colectiva
Tipología	Edificación cerrada con jardín delantero.
Superficie de parcela:	201,53 m ² s
Superficie ocupada en planta baja:	152,03 m ² s
Retranqueo:	Se establecerá el retranqueo reflejado en el Plano de Ordenación Pormenorizada respecto a la alineación oficial de la calle.
Superficie edificable para viviendas:	608,12 m ² c
Superficie total edificable:	608,12 m ² c
Altura máxima de plantas:	4 plantas
Aprovechamiento:	608,12 Udas.
Condiciones: -El retranqueo en fachada corresponde a las condiciones fijadas por la tipología MJ (Edificación cerrada con jardín delantero)	

PARCELA 2	
Uso:	Residencial Colectiva
Tipología	Edificación cerrada con jardín delantero.
Superficie de parcela:	199,80 m ² s
Superficie ocupada en planta baja:	150,66 m ² s
Retranqueo:	Se establecerá el retranqueo reflejado en el Plano de Ordenación Pormenorizada respecto a la alineación oficial de la calle.
Superficie edificable para viviendas:	602,88 m ² c
Superficie total edificable:	602,88 m ² c
Altura máxima de plantas:	4 plantas
Aprovechamiento:	602,88 Udas.
Condiciones: -El retranqueo en fachada corresponde a las condiciones fijadas por la tipología MJ (Edificación cerrada con jardín delantero)	

PARCELA 3	
Uso:	Residencial Colectiva
Tipología	Edificación cerrada con jardín delantero.
Superficie de parcela:	276,73 m ² s
Superficie ocupada en planta baja:	131,39 m ² s
Retranqueo:	Se establecerá el retranqueo reflejado en el Plano de Ordenación Pormenorizada respecto a la alineación oficial de la calle.
Superficie edificable para viviendas:	625,56 m ² c
Superficie total edificable:	625,56 m ² c
Altura máxima de plantas:	4 plantas
Aprovechamiento:	625,56 Udas.
Condiciones: -El retranqueo en fachada corresponde a las condiciones fijadas por la tipología MJ (Edificación cerrada con jardín delantero)	

La superficie edificable de estas 3 edificaciones es de 1.836,56 m²c y el aprovechamiento de estas tres edificaciones es de 1.836 Udas.

12.2. Modificación del Proyecto de urbanización y nuevas obras a ejecutar.

A continuación se incluye un plano con la ordenación actual y la propuesta de ordenación.

Como se ha explicado anteriormente se modifica el viario y la distribución de manzanas por lo que el proyecto de urbanización se debe modificar.

Las obras a ejecutar se dividen en dos fases, que se describen en el anexo. En líneas generales las obras a realizar son:

- Se debe demoler parte del viario dónde está actualmente localizada la alameda, también en el viario de acceso para realizar la rotonda de conexión.
- Aparece mayor superficie de plaza, por lo que se incrementa los m² de pavimento para el espacio libre público de plaza.
- La superficie de área ajardinada también se modifica.
- Se realizan las instalaciones de las redes separativas de riego y saneamiento, así como el centro de transformación.
- Se reestructura todas las instalaciones.

La estimación económica de la urbanización es de: 678.168,71€

A lo que hay que añadir:

- Gastos generales y beneficio industrial
- Honorarios de elaboración y dirección de obra

Total presupuesto general: 894.241,37 €

12.3 Aumento del número de viviendas.

En el planeamiento vigente, se establece para el sector, un número de viviendas de 357 y de habitantes de 904.

Por motivos de mercado, las superficies de las viviendas propuestas varían entre los 80 a 120 m² bruto. Por lo que el número de viviendas se amplía con respecto al planeamiento vigente.

Se proponen 442 viviendas dentro del Sector, sin incluir las viviendas ya existentes que se localizan en el suelo urbano consolidado de la calle Isaac Peral, que son 38. Por lo que el total de viviendas es de 480.

En el PGO se establece, para el cálculo de habitantes, el número de 2,84 habitantes por vivienda. Con lo que el número total de habitantes en el Sector es de 1.255 habitantes, incluyendo a los habitantes del suelo urbano sería un total de 1.363 habitantes. Lo que

aumenta en 459 el número de habitantes propuestos en el planeamiento vigente.

Para este aumento de la población debe incrementarse los espacios libres públicos en medida de 5 m²/habitante adicional, según se establece en el TRLOTCENC, art. 46.5. Para ello se ha aumentado la superficie de espacio libre público en 2.295 m² (459 habitantes x 5 m²/hab).

El cumplimiento de la reserva legal es de: $50.323 \times 40\% = 20.129 \text{ m}^2$

Si se le incrementa la superficie por el aumento de habitantes hace un total de: $20.129 + 2.295 = 22.424 \text{ m}^2$, inferior a la superficie de espacios libres y dotaciones propuesta de **22.545,96 m²**.

También se cumple con la reserva y estándar en suelo urbanizable que establece el TRLOTCENC en el artículo 36.1 a).1., en el que se fija una densidad máxima de 400 habitantes por hectárea.

La densidad del Sector es de: $1.255 \text{ habitantes} / 5,28 \text{ Ha} = 237,6 \text{ habitantes/Ha}$.

