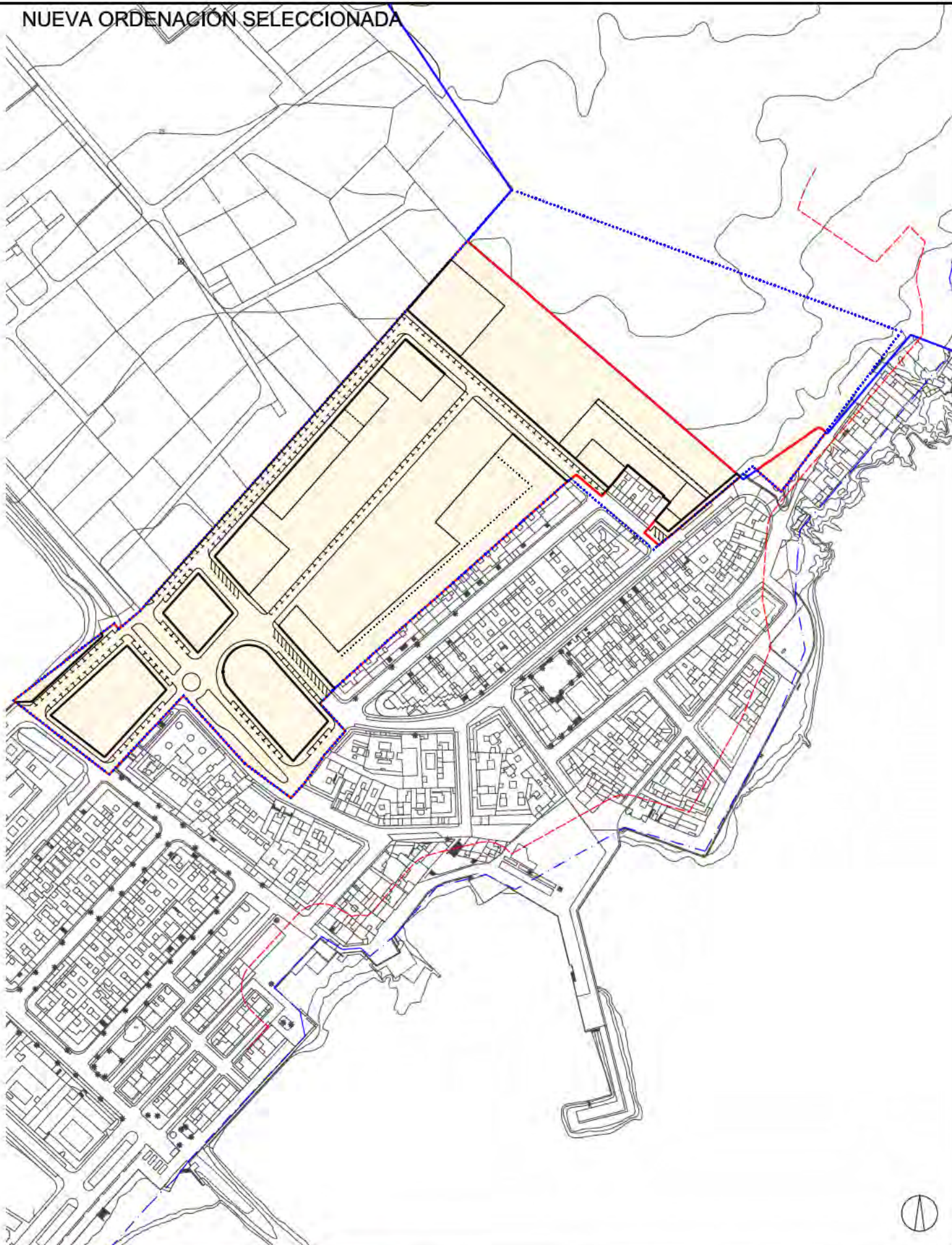


PALERM & TABARES DE NAVA S.L. arquitectos  
 El presente documento es copia de su original, del que son autores los arquitectos: D. Juan Manuel Palerm Solazar y D. Leopoldo Tabares de Nava y Morín. Su utilización total o parcial, así como cualquier reproducción o cesión o traspaso, requerirá la previa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



**LEYENDA:**

- Límite Sector Puertito de Güimar  
Superficie Sector = 53,357m<sup>2</sup>
- 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.
- - - - - Ambito de Ordenación

**ALINEACIONES**

- Alineación
- - - - - Línea Ilmite de Movimiento e Edificación a partir de planta
- - - - - Alineación Cambio de Uso

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

COLABORAN  
**URBANISMOYGESTIÓN**  
Planante urbanismo, s.l.

PROMOTOR  
**AYUNTAMIENTO DE GÜIMAR**  
JULIO 2012

<b>REVISIÓN PARCIAL PGO GÜIMAR</b>	
<b>SECTOR DE SUELO URBANIZABLE SUR-2 "EL PUERTITO"</b> Güimar (Tenerife)	
ESCALA 1:3000	<b>MEMORIA DE ORDENACIÓN</b>
REFERENCIA 245	<b>COMPARATIVO</b> <small>URBANIZACIÓN ACTUAL Y NUEVA ORDENACIÓN</small>
<b>MO-7</b>	





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

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

Entre estas medidas se pueden destacar las siguientes determinaciones:

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

- Gestión de la separación adecuada de residuos y de su correcto tratamiento durante al ejecución de las determinaciones. En la gestión de residuos, se controlará el procesado y tratamiento de los residuos en el planeamiento de desarrollo, clasificando y trasladando los residuos a gestores autorizados.
- Se reciclarán los suelos desalojados. En su caso, se detendrán las obras y se corregirán las deficiencias detectadas. Se demolerán y reconstruirán aquellas infraestructuras deficitarias no corregibles.

## 14. ADAPTACIÓN PLENA AL TRLOTENC Y A LAS DIRECTRICES DE ORDENACIÓN GENERAL Y DE ORDENACIÓN DEL TURISMO

Para la elaboración de la presente Revisión Parcial del Plan General de Güímar se han tenido en cuenta todas las determinaciones que inciden sobre ella en los principales textos normativos aplicables. Estos son el TRLOTENC y las Directrices de Ordenación General y las Directrices de Ordenación del Turismo.

### A) TRLOTENC

Además de cumplir con carácter general con los fines de la actuación de carácter urbanístico relacionados en el artículo 6 y con el objeto y contenido mínimo de los planes generales regulado en el artículo 32, dado que la totalidad del suelo del Sector se determina como Suelo Urbanizable Sectorizado Ordenado se estará, principalmente, a lo dispuesto en el artículo 36 del Capítulo II y a la Sección 3ª del Título II, relativa al “régimen del suelo urbanizable”, del TRLOTENC, artículos 68, sobre los derechos y deberes de los propietarios de Suelo Urbanizable, y, en especial, el 71, que se centra en el régimen jurídico del suelo urbanizable ordenado.

#### Cesiones obligatorias

- La cesión obligatoria y gratuita al Ayuntamiento, de acuerdo con la ordenación urbanística, del suelo necesario *“para los viales, parques y jardines, zonas deportivas y de recreo y expansión públicos, dotacionales culturales y docentes y los precisos para la instalación y funcionamiento de los restantes servicios públicos previstos”* (artículo 71.3 a). En la presente revisión Parcial se han tenido en cuenta tales previsiones, por lo que en la ordenación propuesta se incluyen los viarios necesarios para resolver la trama urbanística, varias plazas públicas así como zonas ajardinadas y dos parcelas con destino a uso dotacional.

Asimismo, también se ha tenido en cuenta la exigencia establecida en el artículo 36.1.a).3 del TRLOTENC relativa a la reserva mínima de suelo destinado a espacios libres públicos, dotaciones y equipamientos. Y así, en la presente Revisión Parcial se ha reservado un 40% del suelo del sector a espacios libres públicos, dotaciones y equipamientos. Esta cesión referida a los espacios libres públicos, dotaciones y equipamientos, junto con dotación de aparcamientos se desglosa en el capítulo 9 de esta Memoria de Ordenación.

- La cesión obligatoria y gratuita al Ayuntamiento, en cumplimiento del artículo 71.3 c) del TRLOTENC, correspondiente al 10% del aprovechamiento urbanístico del sector como participación de la comunidad en las plusvalías.

Cálculo Udas:

Uso	S. edificable (m <sup>2</sup> c)	Coef. Ponderación	Aprovechamiento (Udas)
Viv. Colectiva y Unifamiliar. Manzana cerrada	32.636,4	1,00	32.636,4
Viv. Protegida. Manzana cerrada	13.392,9	0,85	11.383,9
Comercial	4.294	1,20	5.152,8
<b>TOTAL</b>			<b>49.173,1</b>

De conformidad con los parámetros expuestos en el cuadro anterior, el aprovechamiento que debiera cederse al Ayuntamiento en concepto de participación de la comunidad en las plusvalías es de 4.917 Udas.

La parcela 7.3, que corresponde al Ayuntamiento tiene un total de **5.059,20 Udas**, con lo que se cumple con esta cesión.

### Densidad máxima

En el epígrafe 10.2.1 de la Memoria de Ordenación del PGO, "Estimación de la población en el Suelo Urbanizable", se establece para el sector SUR-2 P.P. El Puertito el número de 904 habitantes y de 357 viviendas.

Como se ha explicado en el apartado 12.4, se aumenta el número de viviendas en el Sector a 442 y por lo tanto el de habitantes a 1.255.

La densidad del Sector es de 1.255 habitantes / 5,28 Ha. = **237,6 hab./Ha.**

Con lo que se cumple con el estándar fijado en el TRLOTENC, artículo 36.1 a).1, que se establece la densidad máxima en un suelo urbanizable sea de 400 habitantes por hectárea.

**Cumplimiento de la diferencia máxima del 15% de aprovechamiento medio respecto a otros sectores de la misma área territorial:**

Para el cálculo del aprovechamiento medio del sector se siguen las pautas establecidas en artículo 289 del PGO de Güímar.

**-Cálculo Coeficiente de Homogeneización (Ch):**

**Ch= FI x Fa x Ft x Fp**, siendo los valores de los factores 1, 0,95 o 0,9:

**FI:** Localización del sector. Para este sector el coeficiente es de 1, según se establece en el PGO de Güímar.

**Fa:** Situación respecto a los sistemas generales y elementos estructurantes. Se valora la accesibilidad, su centralidad. En el caso de este sector el parámetro seleccionado es de 0,9, ya que en el Plan Parcial aprobado se reflejaban sistemas generales que al reducirse la superficie del sector no se contemplan.

**Ft:** Características topográficas, se valora los condicionantes que el suelo puede tener sobre la ordenación y el posible incremento en los costes de urbanización. El coste de la urbanización se ve incrementado por el hecho de estar realizada gran parte de la urbanización que se aprobó mediante Plan Parcial y que por la ampliación del Espacio Natural del Malpaís de Güímar hay que realizar de nuevo en la fase 2 del plan de etapas. El parámetro de este sector es de 0,9.

**Fp:** Valoración del paisaje urbano o rural, así como preexistencias que condicionen la ordenación. Resulta evidente que la situación del Sector SUR-2 El Puertito de Güímar ha de determinar la aplicación de un coeficiente de ponderación que fije una valoración relativa adecuada del mismo –artículo 60.2, párrafo 3º, TRLOTG-, dada su continuidad con la Reserva Natural Especial del Malpaís de Güímar, situación que exige el cumplimiento de las Directrices de Ordenación General 78.3 (ND) y 116.2, g) (ND), y que determinan la necesidad de adaptación a las características del medio en que se inserta la actuación urbanizadora, evitando morfologías que supongan fuertes impactos y rupturas, para la consecución de la integración paisajística de las nuevas edificaciones legitimadas por la ordenación del Sector a las condiciones ambientales del soporte geográfico y evitando soluciones urbanísticas de notable impacto visual. Se valora con el parámetro 0,9.

$$\text{Ch} = 1 \times 0,9 \times 0,9 \times 0,9 = 0,729$$

El aprovechamiento urbanístico de cada uso y tipología se ha calculado anteriormente que es de 49.173,1 Udas. A este aprovechamiento se multiplica por el coeficiente de ponderación por

localización y por el coeficiente de homogeneización, de o que resulta:

$$49.173,1 \text{ Udas} \times 1 \text{ (Fa)} \times 0,729 \text{ (Ch)} = 35.847,18 \text{ Udas}$$

Y por último para establecer el aprovechamiento medio del sector:

$$35.847,18 / 52.899 \text{ (m}^2\text{s)} = \mathbf{0,67 \text{ (UA/ m}^2\text{s)}}$$

Considerando como área territorial en la que se integra el sector SUR-2 Puertito de Güímar la de El Puertito de Güímar, dentro de la misma por el PGO se prevé únicamente el desarrollo de otro sector, el de SUR-3 Urbanización Playa de Las Palmeras.

Sector	S. edificable máxima (m <sup>2</sup> c)	Aprovechamiento medio (UA/m <sup>2</sup> s)
SUR-3 Urb. Playa de las Palmeras	107.820	0,6007

Por lo que se cumple de esta forma la previsión del artículo 32.2, B), 2) TRLOTC, en cuanto a la diferencia de aprovechamiento urbanístico medio con el Sector SUR – 3 Urbanización Playa de las Palmeras, al estar dentro del 15% (0,6908 - 0,6007) de diferencia respecto al Sector SUR-3 Urbanización Playa de las Palmeras.

#### **Edificabilidad bruta máxima**

La edificabilidad bruta máxima del sector es de 0,95, es decir, por debajo del 1,20 metros cuadrados edificables por cada metro cuadrado de suelo establecido en el artículo 36.1.a).2 del TRLOTENC.

#### **La adscripción de suelo urbanizable a la construcción de viviendas sometidas a regímenes de protección pública.**

En esta Revisión Parcial, esta adscripción se corresponde con el 30% del aprovechamiento del conjunto del suelo del sector con destino residencial, concentrándose en las parcelas números 2.1, 2.3, 2.4 y 7.3.

Para este parámetro se ha tomado como base la reserva mínima de suelo residencial para vivienda protegida fijada en el artículo 10 .1.b del Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la ley de suelo, disposición de aplicación directa que aumenta en un diez por ciento la mínima contemplada en la legislación urbanística



canaria, así como el artículo 27.1 de la Ley 2/2003, de 30 de enero, de Vivienda de Canarias.

En cuanto a la ejecución del PGO revisado son de aplicación los artículo 88 y siguientes del citado cuerpo legal.

30% de S. edificable residencial = 30% de 44.192,44= **13.257,73 m<sup>2</sup>c.**

El total de la superficie edificable de las parcelas 2.1, 2.3, 2.4 y 7.3 es de 13.392,9 m<sup>2</sup>c de vivienda, por lo que se cumple con el porcentaje mínimo de viviendas sometidas a regímenes de protección pública.

## B) DIRECTRICES DE ORDENACIÓN GENERAL Y LAS DIRECTRICES DE ORDENACIÓN DEL TURISMO DE CANARIAS

El apartado 4 de la Disposición Transitoria Tercera de la Ley 19/2003 señala lo siguiente:

*“Hasta la plena adaptación de los instrumentos de ordenación insular y general sólo se permitirán modificaciones. Igualmente, de forma justificada, se admitirán las revisiones que tengan por objeto la adaptación parcial de sus determinaciones”.*

Las Directrices de Ordenación General (en adelante DOG) que influyen en la ordenación del suelo urbano se agrupan en los siguientes bloques temáticos definidos en la DOG 4:

- a) Recursos naturales.
- b) Energía y residuos.
- c) Ordenación Territorial.
- d) Infraestructuras y transportes.
- e) Patrimonio cultural y paisaje.

### a) Recursos naturales

DOG 31.4 (NAD):

*“Las administraciones públicas adoptarán medidas de fomento de la reutilización de las aguas y entre ellas:*

- Promover la construcción de redes separativas de saneamiento en las áreas urbanas, para la captación y reutilización de pluviales.*
- Promover, en el medio rural, la depuración y reutilización descentralizada de agua y biomasa a través de los sistemas naturales.*
- Fomentar sistemas para la reutilización doméstica de las aguas grises”.*

La red de saneamiento de este Sector se prevé separativa, no obstante, la descripción de las redes se desarrolla en el Anexo de Ordenación del Sector Puertito de Güímar.

**b) Energía y residuos.**

DOG 42.3 (ND):

*“El planeamiento de desarrollo deberá prever los espacios y lugares adecuados para la ubicación de los contenedores de residuos, de manera que se asegure su implantación y se facilite la accesibilidad a los usuarios.”*

En el Sector Puertito de Güímar se ha previsto la instalación de contenedores de residuos en el viario de dicho ámbito en proporción adecuada a la población prevista.

**c) Ordenación territorial.**

DOG 66.4 (ND):

*“El planeamiento deberá prever, en su caso, el mantenimiento de corredores ecológicos mediante la adecuada disposición de los espacios libres públicos”.*

En esta Revisión del PGO se concentran los Espacios Libres y Áreas Ajardinadas en dos áreas concretas: en el extremo este y en el centro del sector, todos ellos comunicados entre sí tanto peatonalmente como visualmente, consiguiendo de esta manera dos plazas públicas de considerables dimensiones (de 2.818 y 6.951 m<sup>2</sup>), además de una rambla y amplias superficies ajardinadas, una de ellas supera los 7.300 m<sup>2</sup>.

DOG 77.1 (ND):

*“Para una mayor eficiencia en el uso del territorio y los recursos disponibles, el planeamiento evitará las implantaciones residenciales de baja densidad, utilizando tipologías o combinaciones de tipos edificatorios que permitan incrementar el uso eficiente del suelo, evitando el uso extensivo de tipologías edificatorias de baja densidad.”*

Esta Revisión Parcial del PGO mantiene el uso característico de residencial, previsto en el planeamiento en vigor, predominando la modalidad de residencial colectiva, manteniendo la compatibilidad con el uso comercial.

**d) Infraestructuras.**

DOG 104.2 (ND):

*“El planeamiento general y el que lo desarrolle reservarán el suelo necesario para la implantación de las instalaciones y conducciones propias de las telecomunicaciones, teniendo en cuenta los usos asignados al suelo y sus niveles de protección, en su caso.”*

Se acredita la disponibilidad y capacidad de los sistemas de los distintos servicios e infraestructuras de servicio, desarrollados de forma detallada en el Anexo, en proporción suficiente a la población prevista para el sector.

**e) Patrimonio cultural y paisaje.**

DOG 116.2.a) (ND):

*“Definición de sistemas de espacios libres y peatonales en continuidad, a partir de los espacios libres existentes, como forma de integrar las cualidades de la geografía al paisaje urbano, aumentar la densidad de las plantaciones vegetales y mejorar las condiciones ambientales urbanas.”*

Como ya se ha apuntado, esta Revisión del PGO prevé la implantación de Espacios Libres en diversos puntos del Sector. Entre ellos destaca los ubicados en las dos parcelas situadas en la zona norte y central del Sector, abarcando una superficie de 9.769 m<sup>2</sup>. Junto a estas plazas se ha previsto la creación de áreas ajardinadas que cuentan con una superficie de 7.366 m<sup>2</sup>, que contribuirán a mejorar las condiciones ambientales de la zona.

DOG 116.2.d) (ND)

*“Criterios para la puesta en marcha de programas de intervención paisajística que desarrollen proyectos de imagen para la mejora de las condiciones generales del paisaje urbano, que incluyan la creación de hitos y dotación de monumentos artísticos”.*

Con la edificación en altura propuesta, la cual necesariamente debe reunir una serie de requisitos y condiciones que la conviertan en un edificio singular, se dota al núcleo poblacional del Puertito de Güímar de un elemento que puede llegar a ser una seña de identidad y pieza diferenciada dentro del marco municipal o, incluso, supramunicipal.

DOG 116.2.f) (ND):

*“Criterios sobre calidad edificatoria, y su eventual regulación en las ordenanzas municipales, mediante el fomento de la arquitectura contemporánea de calidad y atenta a su inserción en el entorno”.*

En la normativa estipulada para el Sector Puertito de Güímar se establece que regulan los criterios para asegurar la producción de arquitectura contemporánea de calidad, adecuadamente insertada en el entorno.



DOG 116.2.g) (ND):

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

En esta Revisión Parcial se introducen determinaciones en este sentido, de forma que se eviten la aparición de soluciones urbanísticas y edificatorias de impacto visual.

DOG 116.2.h) (ND):

*“Definición de la longitud máxima admisible a que pueden llegar la seriación de edificios repetidos o que generen fachadas continuas”.*

En el Sector Puertito de Güímar se establece que la edificación deberá respetar la normativa de aplicación, lo que impide la creación de edificios de excesiva longitud.

Por consiguiente, y una vez expuestos los anteriores preceptos legales y sus consideraciones, entendemos suficientemente justificada la adaptación de la Revisión Parcial del PGO de Güímar en el Sector del Plan Parcial del Puertito de Güímar al Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias que se aprobó mediante Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de mayo, y a la Ley 19/2003 de 14 de abril, por la que se aprueban las Directrices de Ordenación General y las Directrices de Ordenación del Turismo de Canarias.

## 15. CUMPLIMIENTO DEL PLAN INSULAR DE ORDENACIÓN DE TENERIFE

El Plan Insular de Ordenación de Tenerife, en adelante PIOT, aprobado mediante el Decreto 150/2002, de 16 de octubre, constituye el instrumento básico de la ordenación territorial y de los recursos naturales de la isla de Tenerife y marco de referencia de la ordenación urbanística.

Con tal fin, en el Título III perfila el Modelo de Distribución Básica de Usos en la isla mediante la división del territorio en ámbitos de ordenación que presentan cierta uniformidad interna, además de incluir las actividades que sustentan o pueden sustentar cada uno de ellos. A estas unidades las define como Áreas de Regulación Homogénea (ARH), caracterizadas por tener igual régimen normativo. Para cada una de estas unidades el PIOT determina, entre otras cosas y con el carácter de normas directivas, el régimen de usos, los criterios para la delimitación de los mismos por el planeamiento y las condiciones que han de concurrir para poder adscribir unos terrenos a una categoría diferente a la que asigna el PIOT.

Además del Modelo de Distribución Básica de Usos, el PIOT también prevé expresamente el Régimen Básico de los usos e intervenciones por el que se ha de regir el resto de instrumentos de planeamiento, designando a cada una de las Áreas de Regulación Homogénea un uso principal y otros secundarios.

Tal y como puede comprobarse en la planimetría, el Sector del Plan Parcial del Puertito de Güímar se encuentra incluida en la **ARH de expansión urbana**. Para ésta área, el PIOT (Sección 10ª, Capítulo III, Título II) recoge lo siguiente:

### *2.3.10.1. Definición*

*1-D Se incluyen en esta categoría los ámbitos donde deben ubicarse preferentemente las operaciones de expansión de los núcleos que conforman el sistema de núcleos urbanos del Modelo de Ordenación Territorial, a partir del momento en que se hagan insuficientes las áreas urbanas delimitadas.*

### *2.3.10.2. Criterios de delimitación*

*1-D Los terrenos incluidos en ARH de expansión urbana por el PIOT serán adscritos por el planeamiento a alguna de las siguientes categorías:*

*Si se encuentran incluidas en una Operación Singular Estructurante se adscribirán al ARH que mejor corresponda con la ordenación establecida por el planeamiento de dicha operación. En caso de que tal plan no se hubiera formulado, se adscribirán a ARH de protección territorial como ámbitos de oportunidad idóneos para albergar iniciativas singulares de imposible previsión temporal.*

*Si, no estando incluidos en el supuesto anterior, se prevén y ordenan para el desarrollo de operaciones de expansión de núcleos, de acuerdo a lo previsto en la sección*

*anterior, se clasificarán como suelo urbanizable.*

*En el resto de los casos, se adscribirán a ARH de protección territorial, salvo que sus características de hecho justifiquen su adscripción a áreas de protección o a áreas urbanas.*

#### *2.3.10.3. Objetivos*

*1-D El objetivo de la delimitación de las áreas de expansión urbana es garantizar las provisiones de suelo necesarias para expandir los núcleos urbanos de mayor entidad de la isla.*

#### *2.3.10.4. Criterios para el desarrollo de la ordenación*

*1-D En los ámbitos que el PIOT adscribe a ARH de expansión urbana y que se encuentran incluidos en el ámbito de una Operación Singular Estructurante, la ordenación se desarrollará a través de los planes y con los criterios señalados específicamente para la Operación Singular Estructurante correspondiente en el capítulo cuarto del presente Título.*

*2-D En los ámbitos que el PIOT adscribe a ARH de expansión urbana y que el planeamiento adscriba a áreas urbanas, la ordenación se desarrollará de acuerdo con las normas y directrices que establece el PIOT en los capítulos 6, 7 y 8 del Título III sobre las áreas industriales, turísticas o residenciales.*

*3-D En el resto de los casos, el planeamiento desarrollará los criterios establecidos para los ámbitos delimitados como áreas de protección territorial.*

#### *2.3.10.5. Régimen básico de los usos e intervenciones*

*1-D En general, en cualquier terreno incluido en ARH de expansión urbana por el PIOT, y en tanto no se concreten las iniciativas de desarrollo, el régimen de usos e intervenciones a aplicar será el propio de las ARH de protección económica.*

#### *2.3.10.6. Criterios de gestión*

*1-D La Administración Pública velará por la preservación de los ámbitos de estas ARH en tanto no se concreten las iniciativas para su desarrollo, evitando usos o intervenciones que pudieran comprometer su destino final y ejerciendo, si conviniera, medidas de intervención a fin de garantizar su disponibilidad.*

Así, con respecto al ámbito en el que actúa esta Revisión parcial del PGO, al tener la consideración de Área de expansión urbana, se cumplimenta con lo dispuesto para tales áreas en el capítulo 3 del Título II del documento normativo del PIOT.



Igualmente compatible es esta Revisión Parcial del PGO de Güímar con el modelo de ordenación comarcal previsto por el PIOT para el Valle de Güímar, descrito en la Sección 2ª, Capítulo 2, Título II. Concretamente nos remitimos al artículo 2.2.2.3., apartados 1-D relativo a los criterios de ordenación:

*“Potenciar la compactación de los núcleos principales (Güímar, Arafo y Candelaria-Las Caletillas), en base a la incorporación al desarrollo urbano de los numerosos vacíos interiores mediante actuaciones de urbanización y equipamiento; reconducir los procesos de ocupación dispersa hacia formas de asentamiento compatibles con el modelo de ordenación, especialmente entre la autopista y la carretera del sur; consolidar y limitar la expansión del sistema de núcleos secundarios (El Puertito, San Fco. Javier-La Hidalga, Igueste, Barranco Hondo), así como de los asentamientos rurales de las medianías altas.”*

Y 5-D con rúbrica “El Puertito de Güímar”:

*“Sus expectativas de crecimiento deben encuadrarse en un frente marítimo limitado, preservando los terrenos más cercanos a la autopista y, al mismo tiempo, adecuando su ritmo a las intervenciones de reequipamiento urbano y litoral.”*

Así como a los dispuesto en el artículo 2.2.2.6. sobre “criterios de actuación”, apartado 5-D:

*“Política de suelo, vivienda y equipamientos: se deben fomentar las inversiones concretas en esta línea en los núcleos principales (Candelaria-Las Caletillas, Arafo-Güímar) a fin de reconducir los procesos de ocupación edificatoria hacia el modelo de orden que se propone en relación al sistema urbano y rural de asentamientos.”*

Asimismo, resulta conveniente resaltar su compatibilidad con las disposiciones sectoriales dispuestas en el Capítulo 8 del Título III del PIOT.

## 16. INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

### 16.1. Justificación

La necesidad de redactar el presente Informe de Sostenibilidad Económica viene determinado por la exigencia contenida en el artículo 15, en su apartado 4, del Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo que establece en relación a la evaluación y seguimiento de la sostenibilidad del desarrollo urbano que la documentación de los instrumentos de ordenación de las actuaciones de urbanización debe incluir un informe o memoria de sostenibilidad económica, en el que se ponderará en particular el impacto de la actuación en las Haciendas Públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesario o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos.

### 16.2. Impacto de las Actuaciones de Sistemas Territoriales en las Haciendas Públicas

#### 16.2.1. Antecedentes

En lo que respecta al impacto o repercusión de la actuación de sistemas territoriales, en este caso, el desarrollo del sector de suelo urbanizable “Puertito de Güímar” en el término municipal de Güímar, en la Hacienda Pública de las Administraciones afectadas, la Ley determina que el documento de desarrollo urbanístico deberá examinar el equilibrio o compensación de la actuación urbanizadora bajo la perspectiva de las infraestructuras o de la prestación de los nuevos servicios; por ello, se pasa a continuación a analizar aquellas partes que se deben valorar para la elaboración del mismo.

#### 16.2.2. Administraciones Públicas afectadas

La Administración pública principal afectada por la actuación urbanizadora es el Ayuntamiento de Güímar, si bien existen otras, que lo pudieran estar también, como son:

- Servicio de Carreteras del Cabildo Insular, a quien le corresponde el mantenimiento de la Carretera TF-61, de acceso al Puertito de Güímar. En esta carretera el sector introduce una rotonda para mejorar la circulación. La ejecución de estas modificaciones correrá a cargo del promotor de la urbanización en su totalidad y se considera que las mismas amplían ligeramente la superficie de la carretera, que significa un pequeño aumento, intrascendente para los gastos actuales de mantenimiento.
- Consejo Insular de Aguas de Tenerife, cuyas competencias, en este caso, básicamente de control, no representan un gasto trascendente a este organismo público.





- Subdirección General del Dominio Público Marítimo – Terrestre del Ministerio de Medio Ambiente, Medio Rural y Marino. cuyas competencias, en este caso, básicamente de control, no representan un gasto trascendente a este organismo público.

### 16.2.3. Infraestructuras y Servicios Públicos resultantes de la actuación

Se trata de una actuación de continuar y modificar la urbanización existente, se dirige este informe a analizar el impacto económico de las infraestructuras que se implantarán en el sector y el de su mantenimiento.

#### 16.2.3.1. Infraestructuras y redes de servicios de la urbanización

Las infraestructuras y redes de servicios urbanos que se implantarán en el sector son las siguientes:

- Vías públicas rodadas y peatonales (incluyendo: la explanación, pavimentación y señalización de calzadas, aceras y carriles especiales; la construcción de las canalizaciones infraestructuras de los servicios urbanos; la plantación de arbolado y especies vegetales; la conexión con los sistemas generales o con la red municipal de vías públicas).
- Espacios libres públicos, en los que se incluirá la plantación del arbolado y especies vegetales, jardinería, tratamiento de espacios ajardinados y mobiliario urbano.
- Redes de servicios urbanos: El conjunto de la urbanización del sector estará dotada de las redes de servicio necesarias, que son las siguientes, todas ellas, incluyendo sus acometidas o enganches a las correspondientes redes generales:
  - Red de drenaje
  - Red de abastecimiento de agua potable y contraincendios
  - Red de riego
  - Red de saneamiento de aguas residuales
  - Red de media y baja tensión
  - Red de alumbrado público
  - Red de telecomunicaciones

16.2.3.2. Servicios públicos necesarios para la puesta en funcionamiento de la urbanización del sector

Los servicios necesarios para la puesta en funcionamiento del sector son los referidos al él mismo, excluyendo un innumerable sinfín de ellos que pueden prestar las administraciones, que harían prácticamente interminable el análisis que debe contener este documento (por ejemplo, desde la perspectiva local: servicios sociales, servicios de protección, servicios mortuorios, servicios de integración...). Se indican, por lo tanto, en la siguiente tabla sólo los servicios principales que ha de prestar la Administración Pública y empresas suministradoras u operadoras:

<b>SERVICIOS PÚBLICOS NECESARIOS PARA LA PUESTA EN FUNCIONAMIENTO DE LA URBANIZACIÓN DEL SECTOR</b>	
<b>Concepto</b>	<b>Tipo de servicio</b>
Servicios de suministro	Energía eléctrica para servicios públicos
	Energía eléctrica para las parcelas privadas
	Agua potable para servicios públicos
	Agua potable para parcelas privadas
	Agua de riego para jardines públicos
	Agua de riego para parcelas privadas
	Telecomunicaciones
Servicios de mantenimiento y conservación de las infraestructuras, vías y espacios públicos	Red de energía eléctrica (Conductos y arquetas)
	Red de energía eléctrica (E.T. y cables)
	Red de telecomunicaciones (Cables)
	Red de telecomunicaciones (Conductos y arquetas)
	Red de abastecimiento de agua potable
	Red de abastecimiento de agua de riego
	Red de drenaje
	Red de evacuación de aguas residuales
	Red de alumbrado público
	Viaro rodado y peatonales
	Parques y jardines
Mobiliario Urbano	
Servicios de limpieza y recogida de basuras	Limpieza de espacios y vías públicas
	Recogida de basuras

16.2.4. Competencias

Una vez determinadas las infraestructuras y redes de servicios de la urbanización y los servicios públicos necesarios para su puesta en funcionamiento se procede a indicar las competencias de gestión y de financiación sobre la ejecución y puesta en funcionamiento de la

urbanización, así como, a partir de ella, sobre el suministro de los servicios correspondientes y sobre el mantenimiento y reposición de los elementos y redes de servicio de la urbanización.

COMPETENCIAS				
Fase	Concepto		Ente competente	Empresa concesionaria del servicio
Ejecución	Urbanización completa del sector		PROMOTOR JUNTA COMPENSACIÓN	---
	Puesta en funcionamiento de la urbanización			
Funcionamiento	Servicios de suministro	Energía eléctrica para servicios públicos	ENDESA	---
		Energía eléctrica para las parcelas privadas		---
		Agua potable para servicios públicos	AYUNTAMIENTO	AQUALIA
		Agua potable para parcelas privadas		AQUALIA
		Agua de riego para jardines públicos	AYUNTAMIENTO	AQUALIA
		Agua de riego para parcelas privadas		AQUALIA
		Telecomunicaciones	TELEFONICA	---
	Servicios de mantenimiento y conservación de las infraestructuras, vías y espacios públicos	Red de energía eléctrica (Conductos y arquetas)	AYUNTAMIENTO	---
		Red de energía eléctrica (E.T. y cables)	ENDESA	---
		Red de telecomunicaciones (Cables)	Operadoras	Operadoras
		Red de telecomunicaciones (Conductos y arquetas)	AYUNTAMIENTO	---
		Red de abastecimiento de agua potable		AQUALIA
		Red de abastecimiento de agua de riego		INTERJARDIN
		Red de drenaje		INTERJARDIN
		Red de evacuación de aguas residuales		AQUALIA
		Red de alumbrado público		---
		Viaro rodado y peatonales		---
		Parques y jardines		INTERJARDIN
	Mobiliario Urbano	---		
	Servicios de limpieza y recogida de basuras	Limpieza de espacios y vías públicas		AYUNTAMIENTO
Recogida de basuras		F.C.C.		

Como se evidencia en la tabla, los conceptos correspondientes a la fase de ejecución de la urbanización y su puesta en funcionamiento corren en su totalidad a cargo del promotor, mientras que los de la fase de funcionamiento corresponden al Ayuntamiento, en su gran mayoría, a las empresas suministradoras ENDESA, TELEFONICA y a las operadoras de telecomunicaciones. A su vez, el Ayuntamiento se sirve de empresas concesionarias en algunos de los casos para la gestión de algunos de los servicios, concretamente las empresas AQUALIA, INTERJARDIN y F.C.C.

Cabe señalar, por lo tanto, que, una vez puesta en funcionamiento la urbanización y dado que los servicios gestionados por empresas suministradoras, concesionarias y operadoras se autofinancian a través del cobro de las tasas correspondientes a los usuarios, de las Administraciones públicas relacionadas en la tabla anterior, la única hacienda pública afectada es la del Ayuntamiento. Tal y como se puede apreciar es de su competencia el suministro de agua potable, el mantenimiento y conservación de la mayor parte de las redes de servicios y elementos de la urbanización y los servicios de limpieza de los espacios públicos y recogida de basuras.

#### 16.2.5. Relación de ingresos para la Hacienda Municipal que devienen como consecuencia de la implantación de la actuación

Tal y como se deduce del apartado anterior, el promotor o terceras personas no participarán en el mantenimiento de las infraestructuras y de los servicios del sector. Los servicios gestionados por empresas suministradoras, concesionarias y operadoras se autofinancian a través del cobro de las tasas correspondientes a los usuarios. Es, por lo tanto, la hacienda municipal la única que se ve afectada por los gastos que genera la prestación de los servicios que son competencia del Ayuntamiento para el correcto funcionamiento de la urbanización, que se relacionan en la tabla del apartado 16.2.4 anterior.

Así, por tanto, en este apartado, en la tabla siguiente, se identifican los conceptos generadores de ingresos para la hacienda municipal y que, consecuentemente, deben compensar el mantenimiento de las nuevas infraestructuras y servicios, que competen al Ayuntamiento.



RELACIÓN DE INGRESOS PARA LA HACIENDA MUNICIPAL QUE DEVIENEN DE LA ACTUACIÓN				
Tipo	Etapa	Carácter	Concepto	
Impuestos directos	Ejecución de la urbanización o edificación	Ocasional	Impuesto de construcción, instalaciones y obras (B.O.P. 22/12/2004)	
		Funcionamiento	Periódico	Impuesto de actividades económicas (I.A.E.) (B.O.P. 31/03/2003 ) Impuesto sobre bienes inmuebles (B.O.P. 31/03/2003 ) Impuesto de vehículos de tracción mecánica (B.O.P. 30/12/2005 )
	Puntual		Impuesto sobre el incremento del valor de los terrenos de naturaleza urbana (antigua plusvalía) (B.O.P. 22/12/2004 )	
	Impuestos indirectos	No se definen		
Tasas y otros ingresos	Ejecución de la urbanización o edificación	Ocasional	Tasa por licencias urbanísticas (B.O.P. 30/12/2005 ) Tasa por ocupación de terrenos públicos por obras (B.O.P. 30/12/2005 )	
		Funcionamiento	Periódico	Tasa por entrada de vehículos a través de espacios públicos carga y descarga mercancías VADOS (B.O.P. 31/12/2011 ) Tasa por suministro de agua potable (B.O.C. 08/06/2012 ) Tasa por la recogida de basura y tratamiento de residuos sólidos (B.O.P. 31/12/2011 )
	Ocasional		Tasa por licencias de apertura (establecimientos) (B.O.P. 31/12/2004 ) Tasa por ocupación de suelo, subsuelo y vuelo de las vías públicas (B.O.P. 30/12/2005 )	
	Puntual		Multas, recargos, apremio, intereses de demora, etc. (25/01/2010)	
	Ingresos patrimoniales	Ejecución de la urbanización	Puntual	Valor del 10% del aprovechamiento urbanístico del sector
			Puntual	Valor de los terrenos cedidos al Ayuntamiento destinados a viarios y espacios libres públicos.

Del análisis de la relación de ingresos de la tabla anterior se observa la distinción entre los que se producen en la etapa de ejecución de la urbanización o edificación, en la de funcionamiento y los que son puntuales.

1. Ingresos que se producen durante la etapa de ejecución de la urbanización o de edificación:

Durante la etapa de ejecución de la urbanización se producen los actos de cesión al Ayuntamiento de los terrenos destinados a viarios y espacios libres públicos y del 10% del valor del aprovechamiento urbanístico del sector, por aplicación de los artículos 36.1.b y 71.1.a, respectivamente, del Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de mayo, por el que se aprueba el Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias. El primero de ellos no repercute



directamente en la hacienda local, pero sí el segundo, de una manera puntual en el momento que se produzca.

Así mismo, durante esta etapa se producirán ingresos ocasionales derivados de la aplicación del Impuesto directo de construcción, instalaciones y obras y de las tasas correspondientes por licencias urbanísticas y por ocupación de terrenos públicos por obras, tanto sobre las obras de urbanización como sobre las de edificación en parcelas privadas.

2. Ingresos que se producen durante la etapa de funcionamiento:

Durante la etapa de funcionamiento de la actuación, es decir, una vez en funcionamiento la urbanización y los edificios o establecimientos de las parcelas privadas, la hacienda municipal recaudará por diversos conceptos que pueden agruparse por su carácter de la forma siguiente:

-De carácter periódico: Los impuestos directos de actividades económicas, sobre bienes inmuebles y de vehículos de tracción mecánica y tasa por entrada de vehículos a través de espacios públicos carga y descarga mercancías, vados. Por estos conceptos no se generan gastos en la hacienda municipal, lo que implica que, en su caso, podrían destinarse íntegramente a la prestación de servicios. Así mismo, recaudará por la aplicación de las tasas por suministro de agua potable, que debe compensar el suministro de agua potable a las parcelas privadas y el mantenimiento de la red y por la recogida de basura y tratamiento de residuos sólidos, que debe compensar los gastos de este servicio.

-De carácter ocasional: Las tasas por licencias de apertura de establecimientos y por ocupación de suelo, subsuelo y vuelo de las vías públicas. Por estos conceptos no se generan gastos en la hacienda municipal, lo que implica que, en su caso, podrían destinarse íntegramente a la prestación de servicios.

3. Ingresos puntuales:

De forma puntual y en cualquier momento del desarrollo o funcionamiento del sector, se pueden producir ingresos en la hacienda municipal por aplicación del impuesto directo sobre el incremento del valor de los terrenos de naturaleza urbana (antigua plusvalía) o por diversos conceptos, como son multas, recargos, apremio, intereses de demora, etc.

16.2.6. Conclusión: Análisis del impacto de la actuación en la Hacienda Pública

Como queda reflejado en el análisis realizado, la única hacienda pública afectada debido a la implantación de la actuación es la del Ayuntamiento.

Durante la etapa de ejecución de la urbanización, la hacienda municipal no se ve afectada por gasto alguno, en cambio, se ve beneficiada al obtener una serie de ingresos, mencionados en el apartado anterior, como es el acto de cesión por parte del promotor al Ayuntamiento del 10% del valor del aprovechamiento urbanístico del sector, así como ingresos ocasionales derivados de la aplicación del Impuesto directo de construcción, instalaciones y obras y de las tasas correspondientes por licencias urbanísticas y por ocupación de terrenos públicos por obras, tanto sobre las obras de urbanización como sobre las de edificación en parcelas privadas.

Una vez puesta en funcionamiento la urbanización, es competencia municipal el suministro de agua potable, el mantenimiento y conservación de la mayor parte de las redes de servicios y elementos de la urbanización y el servicio de limpieza de los espacios públicos y recogida de basuras. Los gastos que comportan el suministro de agua potable a parcelas privadas y el servicio de limpieza de los espacios públicos y recogida de basuras, así como el mantenimiento de la red de abastecimiento debieran compensarse con los ingresos que comportan la aplicación de las tasas correspondientes por estos servicios. Por lo tanto, la hacienda municipal queda afectada por los gastos por la prestación de los servicios de mantenimiento y conservación de los elementos de la urbanización y de la mayoría de las redes de servicio de la urbanización.

Como compensación, una vez entre en funcionamiento la actuación el Ayuntamiento podrá recaudar una serie de impuestos directos y tasas de carácter periódico, como son los de actividades económicas, sobre bienes inmuebles y de vehículos de tracción mecánica, que podrán compensar los gastos anteriormente mencionados y la tasa por entrada de vehículos a través de espacios públicos carga y descarga mercancías, Vados.

Además, el Ayuntamiento también podrá recaudar de forma puntual por aplicación del impuesto directo sobre el incremento del valor de los terrenos de naturaleza urbana (antigua plusvalía) o por diversos conceptos, como son multas, recargos, apremio, intereses de demora, etc., o de forma ocasional, por aplicación de la tasa por licencias de apertura (establecimientos) y por la de ocupación de suelo, subsuelo y vuelo de las vías públicas.

A continuación, y a modo de conclusión, se aporta una tabla resumen, que concreta la compensación existente entre los gastos e ingresos en la hacienda municipal, como consecuencia de la implantación de la actuación.

<b>COMPENSACIÓN DE GASTOS E INGRESOS EN LA HACIENDA MUNICIPAL</b>		
<b>Conceptos que comportan gastos</b>		<b>Conceptos que comportan ingresos</b>
<b>1. Gastos por suministros – Ingresos por tasas por suministros</b>		
Servicios de suministro	Agua potable para parcelas privadas	Tasa por suministro de agua potable
Servicios de mantenimiento y conservación de las infraestructuras, vías y espacios públicos	Red de abastecimiento de agua potable	
Servicios de limpieza y recogida de basuras	Recogida de basuras	Tasa por la recogida de basura y tratamiento de residuos sólidos
<b>2. Gastos por servicios – Ingresos por impuestos directos y tasas de carácter periódico</b>		
Servicios de suministro	Agua potable para servicios públicos	Impuesto de actividades económicas Impuesto sobre bienes inmuebles Impuesto de vehículos de tracción mecánica Tasa por entrada de vehículos a través de espacios públicos carga y descarga mercancías, Vados.
Servicios de mantenimiento y conservación de las infraestructuras, vías y espacios públicos	Red de energía eléctrica (Conductos y arquetas)	
	Red de telecomunicaciones (Conductos y arquetas)	
	Red de abastecimiento de agua de riego	
	Red de drenaje	
	Red de evacuación de aguas residuales	
	Red de alumbrado público	
	Viario rodado y peatonales	
	Parques y jardines	
Mobiliario Urbano		
Servicios de limpieza y recogida de basuras	Limpieza de espacios y vías públicas	
<b>3. Gastos no determinables – Ingresos puntuales u ocasionales</b>		
		Cesión del 10% del aprovechamiento urbanístico del sector
		Tasa por licencias de apertura (establecimientos)
		Impuesto sobre el incremento del valor de los terrenos de naturaleza urbana (antigua plusvalía)
		Tasa por ocupación de suelo, subsuelo y vuelo de las vías públicas
		Multas, recargos, apremio, intereses de demora, etc.

De todo lo expuesto, cabe concluir que el Ayuntamiento, única administración pública afectada por la implantación de la actuación del desarrollo del sector de suelo urbanizable, puede no sólo compensar los gastos que devienen de la misma, debidos a suministros y servicios, sino que en momentos puntuales u ocasionales percibirá ingresos que podrá destinar a otros fines o servicios más generales, que ayuden a mejorar, en lo posible, la actividad municipal.

Santa Cruz de Tenerife, Julio de 2012

El Equipo Redactor:

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'Leopoldo Tabares de Nava y Marín', written over a faint, light blue rectangular stamp or watermark.

Leopoldo Tabares de Nava y Marín

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

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



## ANEXO DE ORDENACIÓN

Julio 2012





## ÍNDICE

<b>1. DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN DEL SECTOR.....</b>	<b>3</b>
1.1. ANTECEDENTES.....	3
1.3. ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD .....	5
<b>2. DETERMINACIONES GENERALES PARA EL PROYECTO DE URBANIZACIÓN.....</b>	<b>7</b>
2.1. RED VIARIA .....	7
2.2. ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS .....	8
2.2.1. <i>Supresión de Barreras Arquitectónicas</i> .....	8
2.2.2. <i>Vegetación</i> .....	9
2.3. RED DE ABASTECIMIENTO DE AGUA.....	9
2.3.1. <i>Cálculo del consumo de agua potable</i> .....	9
2.3.2. <i>Cálculo del consumo de agua de riego</i> .....	10
2.3.3. <i>Descripción de las redes</i> .....	10
2.4. RED DE SANEAMIENTO Y PLUVIALES.....	11
2.4.1. <i>Red de pluviales</i> .....	11
2.4.2. <i>Red de saneamiento</i> .....	11
2.5. RED DE ALTA, MEDIA TENSIÓN Y ALUMBRADO PÚBLICO .....	12
2.5.1. <i>Electrificación y alumbrado público</i> .....	12
2.5.2. <i>Centro de transformación</i> .....	12
2.5.3. <i>Línea de baja tensión</i> .....	13
2.5.4. <i>Alumbrado público</i> .....	13
2.6. RED DE TELECOMUNICACIONES.....	13
2.7. PLAN DE ETAPAS.....	14

**PLANOS DEL ANEXO DE ORDENACIÓN**

- AO-0 ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD
- AO-1.1 RED VIARIA. PLANTA GENERAL VIARIA ACOTADA Y ESPACIOS LIBRES
- AO-1.2 RED VIARIA. SECCIONES
- AO-1.3 RED VIARIA. PERFILES
- AO-1.4 RED VIARIA. PLAN DE ETAPAS
- AO-2.1 REDES. ABASTECIMIENTO
- AO-2.2 REDES. SANEAMIENTO
- AO-2.3 REDES. PLUVIALES
- AO-2.4 REDES. RED MEDIA Y BAJA TENSIÓN
- AO-2.5 REDES. RED ALTA TENSIÓN
- AO-2.6 REDES. ALUMBRADO
- AO-2.7 REDES. TELEFONIA
- AO-2.8 REDES. RIEGO

## ORDENACIÓN DEL SECTOR

### 1. DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN DEL SECTOR

#### 1.1. Antecedentes

El Sector de Suelo Urbanizable Ordenado “Puertito de Güímar”, con uso global residencial, procede del PGOU 92, que lo clasificaba como suelo urbanizable.

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

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

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

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

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

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

Con fecha 19 de julio de 2010, la Entidad Mercantil TEPROAR S.L. asumió la posición de INVERSIONES DECOMPTA S.L. en la Junta de Compensación de la Unidad de Actuación del Plan Parcial del Puertito de Güímar, tras la adquisición por aquella de una parte importante de los terrenos y derechos pertenecientes a aquella y a otro de los propietarios integrantes de la Junta de Compensación: la Familia González Matilla.

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

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

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



31 de octubre, por el que se concedía una de las licencias de obras (la obras autorizadas con la otra estaban prácticamente ejecutadas).

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

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

Tanto la descripción estructural como pomenorizada de la nueva ordenación se desarrollan en la Memoria de Ordenación.

### **1.3. Estructura de la propiedad**

La propiedad de los terrenos objeto de este sector es la siguiente, distribuida por titulares y superficie de parcela:

PROPIETARIO	MANZANA	PARCELA	SUPERFICIE PARCELA (m <sup>2</sup> )
Inversiones Deconta S.L.	M-1.1	1 y 2	1.024
	M-2.1	1,12,13,24, 2 a 11, 14 a 23	2.624
	M-2.2	10 a 11, 12, 22 a 23, 24	320
	M-3	1	3.201
	M-5.1	1	2.334
	M-5.2	1	6.014
	M-6	1, 2, 3, 4	2.266
Familia González Matilla	M-1.2	1 y 2	1.024
	M-1.3	1 y 2	1.024
	M-2.2	1, 2 a 7, 13, 14 a 19	1.536
	M-4	1 y 2	2.162
Urbanización Palm Beach S.A.	M-2.2	8,9, 20 y 21	224
José Fariña Medina	M-7	5	200
L. Rodríguez Bethencourt	M-7	3	200
Excmo. Ayto. de Güímar	M-7	1, 2,4, 7, 10 y 11	2.418,5
	M-8	1	13.860
	M-9	1	12.478

## 2. DETERMINACIONES GENERALES PARA EL PROYECTO DE URBANIZACIÓN

El Proyecto de Urbanización estará regulado por las Ordenanzas Municipales de Urbanización y cumplirá complementariamente con las normas, pliegos de prescripciones técnicas generales, con el resto de la normativa urbanística municipal y demás disposiciones vigentes de carácter estatal y autonómico que le afecten, en función del tipo de obra a realizar.

El Proyecto de Urbanización ha de incluir los capítulos siguientes:

- Red Viaria
- Espacios Libres Públicos
- Red de Abastecimiento de Agua Potable y de Riego
- Red de Pluviales
- Red de Saneamiento
- Red de Baja y Alta Tensión y Alumbrado Público
- Red de Telefonía

De cada uno de ellos se realiza a continuación una memoria cuyo contenido incide en descripción de las obras a ejecutar, sus aspectos más relevantes, los materiales a emplear y la calidad de los mismos, así como las etapas previstas.

### 2.1. Red Viaria

La estructura de la red viaria existente se mantiene, salvo una vía que desaparece al unificarse dos manzanas, creando una de mayor superficie.

La red viaria tiene una sección variable a lo largo del recorrido, variando los anchos en función de la existencia de aparcamientos a los lados. Las nuevas aceras van desde los 2,5 a los 3 m. La superficie total de la red, tanto peatonal como viaria es de 14.365,76 m<sup>2</sup>. La idea es integrar lo máximo posible el sistema viario, rodeándolo de alcorques en su borde. Este sistema contendrá las instalaciones de servicio de agua, saneamiento, señalización, etc.

Se prevé aparcamientos públicos en el exterior de las edificaciones, es decir en la red viaria. Se usarán tanto aparcamientos en espiga como en batería dependiendo de la sección de la calle, de si existen entradas a garajes,...

Aparte de la existencia de estos estacionamientos públicos en el entorno del edificio, será obligatorio el establecimiento de garajes para aparcamiento de vehículos en todas las parcelas con

uso de vivienda colectiva.

Las dimensiones mínimas de la plaza son de 2,20 × 4,50 m y las destinadas a minusválidos serán de 3,30 m. × 4,50 m, destinando un 2% para las plazas de minusválidos ubicadas estratégicamente.

La vía situada entre las parcelas 2.6 y 3.1, destinadas a plaza, se considera de tráfico rodado de baja densidad, integrándose en la gran plaza, por lo tanto se tendrán una especial consideración en los materiales y elementos del mobiliario urbano en busca de tal fin, dispondrá de estacionamientos en un lateral.

En cuanto a los materiales a emplear, estarán supeditadas en todo caso al desarrollo del correspondiente Proyecto de Urbanización, a las Ordenanzas de este documento y a las de carácter municipal.

## **2.2. Espacios Libres Públicos**

Dentro del sector, los espacios libres de dominio y uso público suponen un 38 % de la superficie total, con una superficie total de 20.086,96 m<sup>2</sup>s.

Las áreas ajardinadas tendrán un papel predominante en la articulación y en la relación con la Reserva Natural Especial del Malpaís de Güímar. En la parcela 7.6, de espacio libre público se mantendrán aquellos elementos vegetales protegidos, en la medida de lo posible. En dicha parcela se utilizarán elementos vegetales entre la edificación dotacional y el residencial como cortavientos, siempre atendiendo a la características del clima y flora propias de esta zona.

Los espacios libres públicos con destino de plaza se sitúan centrales y relacionados con la edificación colectiva y el uso terciario en las plantas bajas de estas edificaciones.

### **2.2.1. Supresión de Barreras Arquitectónicas**

El Sector se adapta a las determinaciones de la Orden VIV/561/2010, de 1 de febrero, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados de la Comunidad Autónoma de Canarias, en cuanto a condiciones que debe cumplir el nuevo planeamiento. En concreto, lo relativo a disposiciones sobre barreras urbanísticas, artículos 3 y S.S. se prevé el ancho del recorrido peatonal superior a 1,80 metros, así como la pendiente media de las vías de la urbanización es de aproximadamente 6%, lo que permite el acceso al itinerario de uso público. Se ha previsto una calzada y recorridos peatonales sin interrupciones bruscas y con pavimentos duros

y no deslizantes.

### 2.2.2. Vegetación

El Proyecto de Jardinería tendrá por objeto definir las unidades de obra necesarias para llevar a cabo las mejoras de suelos, plantaciones e instalaciones de riego, de los viarios y de los distintos espacios libres públicos ajardinados, situados en el ámbito de la urbanización, así como incluir las recomendaciones necesarias para su correcto mantenimiento.

Se buscará mantener y mejorar la poca vegetación existente. Para ello se prevé trasplantar las especies a conservar que estén situadas en las parcelas 1.1-1.2 y la manzana 7.

## 2.3. Red de Abastecimiento de Agua

### 2.3.1. Cálculo del consumo de agua potable

A.- Consumo unitario según usos:

Uso residencial:

En correspondencia con lo contemplado en la planificación insular y local, el consumo de agua potable por habitante (deducidas las pérdidas) se establece en el Plan Hidrológico Insular en 200 l/hab/día y en el plan parcial "Puertito de Güímar" 300l/hab/día. Así, a los efectos de determinar el consumo medio de cada uno de los ámbitos de tipo residencial, se ha procedido a aplicar sobre el valor más desfavorable (300l/hab/día) el número de viviendas previstas, así como una ocupación de 4 personas por vivienda.

Uso comercial y de servicios:

Las dotaciones normales y de servicios pueden cuantificarse en 2 m<sup>2</sup>/día

Red contraincendios:

Atendiendo a las determinaciones de la NBE-CPI96, se debe garantizar el funcionamiento simultáneo de 2 hidrantes capaces de suministrar 500l/min durante 2 horas.

B.- Cálculo

A partir de estas dotaciones y de las superficies asignadas a los distintos usos de la urbanización se obtiene el siguiente cuadro que recoge el consumo medio diario de agua potable previsto para la urbanización.



USO	HABITANTE O SUPERFICIE (HAB) Ó (M2)	CONSUMO UNITARIO (L/HAB/D) Ó (M3/HA/D)	CONSUMO MEDIO (M3/DÍA)
RESIDENCIAL	420 / 1680	300	504
COMERCIAL-SERV	32.638	0.02	66
CONTRAINCENDIOS			120
<b>TOTAL</b>			<b>690</b>

### 2.3.2. Cálculo del consumo de agua de riego

#### A.- Cálculo del consumo de agua de riego

Para árboles en alineación en vías públicas se han adoptado para el cálculo de la demanda de agua de riego un consumo de 15 l/día/ud, estimándose 175 unidades, y como consumo medio de la superficie ajardinada se ha adoptado el valor de 7 l/m<sup>2</sup>/día (clima seco), a suministrar en 8 horas, afectándolo asimismo a cada uno de los tipos de los espacios libres por el siguiente coeficiente, que representa la proporción de la superficie ajardinada respecto de la parcela considerada en el planeamiento

USO	SUPERFICIES (M <sup>2</sup> ) - UNIDADES	COEFICIENTE	DEMANDA (M <sup>3</sup> /DÍA)
SUPERFICIE AJARDINADA	6.792,03	0,85	27.76
ÁRBOLES EN ALINEACIÓN EN VÍAS PÚBLICAS	200	1	2.55
<b>TOTAL</b>			<b>30,31</b>

### 2.3.3. Descripción de las redes

Se ha proyectado una red de distribución que conecta con la existente y que será de fundición dúctil de diámetro variable según el tramo y a la que se conectarán tanto los hidrantes como las bocas de riego. Se dispondrá de una red de alimentación secundaria con tubería de polietileno de alta densidad de 90 m.m. de diámetro para alimentar a las parcelas que no estén próximas al trazado de la primaria de manera que se minimiza la longitud de la última. Las conexiones a las parcelas se realizarán tanto a la primaria como a la secundaria con arquetas de acometida con válvula de compuerta DN-80.

Debe garantizarse la reserva de almacenamiento de la Urbanización hasta 1m<sup>3</sup> por habitante según directriz del Plan Hidrológico de Tenerife en materia de infraestructuras. Norma 9.3.3.8.)

La inexistencia de una red agua regenerada obliga a enganchar la red de riego a la primaria de abastecimiento. Por ello a la primaria le acompaña un cable bus para el control automatizado del

riego. Se ha proyectado una red de riego independiente de la de abastecimiento en polietileno de alta densidad conectada a la de abastecimiento en dos turnos cuyo diseño permitirá en el futuro que sea alimentada por agua regenerada

La red de distribución conecta con la red existente al norte y en la parte alta del ámbito (a la cota +190 aproximadamente). Será de fundición dúctil de diámetro 200 mm y a ella conectarán los hidrantes que podrán ser de columna o de arqueta.

La red de alimentación o secundaria, conecta con la primaria, en forma de malla, con tubería de polietileno de alta densidad de diámetro 63 mm. La conexión a las parcelas se realizará con arquetas de acometida, con válvula de compuerta DN-80.

En todo caso, en el Proyecto de Urbanización quedará correctamente definida y dimensionada la red de suministro de agua, ajustándose tanto a la normativa vigente como a las disposiciones del Ayuntamiento.

## **2.4. Red de Saneamiento y Pluviales**

### **2.4.1. Red de pluviales**

Se ha de proyectar un sistema separativo. La urbanización deberá estar provista de una red de pluviales que discurra por la totalidad del viario para captar de manera eficiente la escorrentía superficial, así como el acople a esta red de las pluviales de las plazas y de las parcelas edificadas las cuales deben contar con sus propias acometidas para captar las aguas provenientes de patios, azoteas y tejados, evitando de este modo el vertido a la red de saneamiento y garantizando así el carácter totalmente separativo de ambas redes.

Debe establecerse el vertido de pluviales hacia cauce, o bien, dada la cercanía del ámbito al mar, el desagüe controlado de las aguas pluviales hacia este.

### **2.4.2. Red de saneamiento**

Se prevé una red de saneamiento separativa, esto es, independiente de las aguas pluviales. La red consiste en canalizaciones de P.V.C. enterradas bajo calzada, establecida en tramos rectos que se articulan en los pozos de registro, separados entre sí un máximo de 50 m. Conduce las aguas residuales hasta el punto bajo. El caudal generado no es capaz de ser absorbido por la actual red de saneamiento, por lo que es imprescindible que la urbanización de una solución autónoma a su saneamiento, ejecutando su propio bombeo de forma que los caudales de la misma se dirijan hacia la estación de tratamiento adecuado, previo al vertido a través del emisario submarino del

Puertito de Güímar.

## 2.5. Red de Alta, Media Tensión y Alumbrado Público

### 2.5.1. Electrificación y alumbrado público

El Proyecto de Urbanización ha de incluir las Instalaciones de Distribución de Energía Eléctrica a los distintos puntos de demanda, así como la instalación de alumbrado en la red viaria y los espacios libres de dominio y uso público.

#### A.- Cálculo de la potencia requerida

La potencia para el sector se ha calculado en base a aplicar los siguientes criterios:

USO	POTENCIA A INSTALAR	POTENCIA TOTAL A INSTALAR (KW)	SIMULT	ACOMETIDA EN B.T. (KW)
Residencial	5,75 kw/ vivienda	2095	0.4	838
Serv	100 W/m <sup>2</sup>	620	0.5	310
Viario	150 W/ luminaria	70		70
Potencia total a instalar		2785		1218

Dicha potencia simultánea demandada quedará cubierta por el diseño de dos centros de transformación que tendrán 569 y 649 Kva cada uno contando para ello con dos transformadores de 400 Kva.

#### B.- Descripción de la red

El punto de acometida en A.T. se sitúa en el apoyo de la línea aérea de alta tensión "Puertito de Güímar". Desde allí se creará una red subterránea bajo los viales y que unirán este punto con los dos centros de transformación. Desde los centros partirá la red de suministro a la urbanización.

### 2.5.2. Centro de transformación

Para hacer frente a la demanda de potencia calculada en el apartado anterior se prevé la instalación de dos Estaciones Transformadoras con una potencia de 2x400 KVA,

### 2.5.3. Línea de baja tensión

De las estaciones transformadoras a proyectar partirán en red subterránea, las líneas de distribución en Baja Tensión que alimentarán las parcelas del sector.

Estarán constituidas por conductos unipolares (3 fases + neutro) con aislamiento de polietileno reticulado para 1KV que serán enhebrados en conductos de PE de 160 mm. de diámetro dispuesto en canalización subterránea a 0,60 m de profundidad y protegidos por un dado de hormigón.

Las secciones de cada una de las líneas serán telescópicas y se utilizarán cuadros de poliéster armado con fibra de vidrio para efectuar los cambios de sección y derivación a parcelas. Estos armarios estarán equipados con sus correspondientes embarrados y fusibles para efectuar las derivaciones.

### 2.5.4. Alumbrado público

Se utilizarán luminarias homologadas por el I.A.C. con lámpara de vapor de sodio alta presión de 70, 100 y 150w. Los niveles de alumbrado previstos a partir de las 12.00 horas de la noche serán los siguientes:

-Iluminancia media: 10-15 lux

-Iluminancia máxima: 30 lux

Los conductores a utilizar en las líneas de alimentación serán tetrapolares o unipolares, de cobre con aislamiento de polietileno reticulado para 1 KV. Enhebrados en conductos de PE de 110 mm de diámetro dispuestos en canalización subterránea a 0,40 m de profundidad y protegidos con un dado de hormigón.

Los cuadros de mando y protección del alumbrado público se instalarán junto a dos de las estaciones transformadoras.

Junto a cada base de soporte se instalará una arqueta del tipo normalizado por el Servicio de Alumbrado Municipal.

Siempre que se realice un cruce de calzada se dejará un tubo vacío de reserva y se colocarán en las aceras que delimitan el cruce una arqueta.

## 2.6. Red de Telecomunicaciones

Se establece una red simple, donde la red primaria está formada por una canalización de tritubos de polietileno de alta densidad que discurre por las aceras del viario.

## 2.7. Plan de Etapas

Para la urbanización y edificación de los terrenos comprendidos en el sector, se prevén dos (2) etapas:

1ª FASE.- Conclusión de las obras de la nueva rotonda.

2ª FASE.- Conclusión de las obras de urbanización y solicitud de las licencias de edificación privada.

Según el artículo 16 del decreto 183/2004, de 21 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de gestión y ejecución del sistema de planeamiento de Canarias, los plazos son:

-Para la presentación de los instrumentos de gestión y ejecución material: 4 años.

-Para el cumplimiento efectivo de los deberes de cesión y distribución equitativa de los beneficios y cargas derivados del planeamiento: 2 años.

-Para la realización material y completa de las obras de urbanización: 2 años desde el inicio de las obras, que deberán de comenzar en el plazo máximo de un año desde la aprobación del Proyecto de Urbanización.

-Para solicitar licencia de edificación: 4 años, contados desde la notificación del acuerdo que estableció el sistema de ejecución privada y adjudicó la gestión y ejecución correspondiente.

-Para iniciar y terminar las obras de edificación: 1 año y 2 años, respectivamente.



Santa Cruz de Tenerife, Julio de 2012

El Equipo Redactor:

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'Leopoldo Tabares de Nava y Marín', written over a faint rectangular stamp.

Leopoldo Tabares de Nava y Marín

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