



# PUERTO SANTIAGO

PLAN DE MODERNIZACIÓN, MEJORA E INCREMENTO DE  
LA COMPETITIVIDAD DE PUERTO SANTIAGO

GUÍA DE ISORA-SANTIAGO DEL TEIDE  
TENERIFE

TOMO **01**  
MEMORIA  
ANEXO I



## ÍNDICE

1	INFORMACIÓN PÚBLICA Y CONSULTA A LAS ADMINISTRACIONES .....	2
1.1	Trámite de información pública y consulta.....	2
1.2	Alegaciones recibidas e informes sectoriales emitidos .....	6
1.2.1	Alegaciones recibidas .....	6
1.2.2	Informes emitidos .....	7
1.2.3	Contestación de las alegaciones.....	8
1.2.3.1	Alegación número 1 .....	8
1.2.3.2	Alegación número 2 .....	9
1.2.3.3	Alegación número 3 .....	11
1.2.3.4	Alegación número 4 .....	12
1.2.3.5	Alegación número 5 .....	12
1.2.3.6	Alegación número 6 .....	13
1.2.3.7	Alegación número 7 .....	13
1.2.3.8	Alegación número 8 .....	14
1.2.3.9	Alegación número 9 .....	17
1.2.3.10	Alegación número 10 .....	17
1.2.3.11	Alegación número 11 .....	17
1.2.3.12	Alegación número 12 .....	17
1.2.4	Consideración de los informes emitidos .....	18
1.2.4.1	Federación de desarrollo empresarial y comercial de Canarias (FEC Canarias) .....	18

1.2.4.2	CABILDO DE TENERIFE. Área de Planificación Territorial. Servicio Administrativo de Planeamiento	19
1.2.4.3	Consejería de Obras Públicas, Transportes y Política Territorial. Viceconsejería de Infraestructuras y Planificación .Informe técnico .....	24
1.2.4.4	MINISTERIO DE INDUSTRIA, ENERGÍA Y TURISMO.SUBDIRECCIÓN GENERAL DE REDES Y OPERADORES DE TELECOMUNICACIONES .....	24
1.2.4.5	Ayuntamiento de Guía de Isora .....	24
1.2.4.6	CONSEJO INSULAR DE AGUAS .....	27
1.2.4.7	Consejería de Obras Públicas, Transportes y Política Territorial.....	28
1.2.4.8	Endesa Distribución Eléctrica, S.L. ....	65
1.3	Reunión de valoración de la propuesta del Segundo Plan de Modernización, Mejora e Incremento de la competitividad de Puerto Santiago .....	66
1.4	Cambios derivados del periodo de información pública y consultas , de la comisión de valoración y ponencia técnica. ....	72
1.5	Dictamen de la Ponencia Técnica Occidental de la COTMAC .....	86
1.6	Cambios derivados de la Ponencia técnica occidental de la COTMAC .....	86
1.7	Control exhaustivo de cambios en el documento y mejora en la redacción .....	112
1.7.1	TOMO 01. MEMORIA.....	112
1.7.2	TOMO 02. NORMATIVA.....	122
1.7.3	TOMO 02. ANEXO.....	126
1.7.4	TOMO 03. PLANOS .....	126
1.7.5	TOMO 04. ESTUDIO ECONÓMICO .....	127
1.7.6	TOMO 05. ISA .....	131
1.7.7	ANEXO I. PLAN DE MOVILIDAD.....	140

1.7.8	ANEXO II. FICHERO DE ACTUACIONES.....	140
1.7.9	ANEXO III. CONVENIO.....	140
1.8	Consideraciones derivadas de la reunión mantenida por el Viceconsejería de Política Territorial del Gobierno de Canarias en la Dirección General de Sostenibilidad de la Costa y del Mar.....	140



# 1 INFORMACIÓN PÚBLICA Y CONSULTA A LAS ADMINISTRACIONES

## 1.1 Trámite de información pública y consulta

En el Plan de Modernización, mejora e incremento de la competitividad (PMMIC) de Puerto de Santiago, T.M. de Santiago del Teide y Guía de Isora, se emitieron informes técnico y jurídico, con fecha 27 y 24 de octubre respectivamente, por los Servicios de la Dirección General de Ordenación del Territorio, en los que se contienen las observaciones al documento para la admisibilidad del mismo.

Con fecha 6 de noviembre de 2014 se emitió informe técnico-ambiental por el Servicio Técnico de Planeamiento Urbanístico Occidental, en el que se concluye lo siguiente:

“A la vista de los contenidos expuestos en el apartado anterior, se puede concluir que el Informe de Sostenibilidad del Plan de Modernización, Mejora e Incremento de la Competitividad turística de Puerto Santiago, cumple con los requisitos del Documento de Referencia correspondiente, a efectos del cumplimiento de la Ley de 9/2006 sobre evaluación de los efectos de determinados planes y programas en el medio ambiente”.

Mediante Resolución del Director General de Ordenación del Territorio de 11 de noviembre de 2014 se adopta la iniciativa para la tramitación del Plan de Modernización, mejora e incremento de la competitividad de Puerto de Santiago, T.M. de Santiago del Teide y Guía de Isora, y en su consecuencia, incoar el correspondiente expediente administrativo, así como se toma “conocimiento del Informe de Sostenibilidad Ambiental del Plan de Modernización, Mejora e Incremento de la Competitividad de Puerto de Santiago, T.M. de Santiago del Teide y Guía de Isora, que se someterá al trámite de participación pública y consulta interadministrativa, una vez se presente el documento técnico corregido”.

El 14 de noviembre de 2014, de acuerdo con lo previsto en el artículo 8.1 de la Ley 2/2013, de 29 de mayo, de Renovación y Modernización turística de Canarias, por parte de la Dirección General de Ordenación del Territorio del Gobierno de Canarias, se solicita a los Ayuntamientos de Santiago del Teide y de Guía de Isora la conformidad expresa a la iniciativa para tramitar el PMMIC, adjuntándoles una copia del documento e indicándoles que dicha conformidad se entenderá otorgada si en el plazo de un mes desde su recibo los citados Ayuntamientos no se pronuncian.

Según consta en el expediente administrativo, la solicitud de conformidad al Ayuntamiento de Santiago del Teide tiene entrada en el mismo el 20 de noviembre de 2014 y el 28 de enero de 2015, vía correo electrónico, se reitera dicha solicitud de conformidad expresa. Consta en el expediente la notificación a la Consejería de Obras Públicas, Transportes y Política Territorial del acuerdo del Pleno del Ayuntamiento de Santiago del Teide de 12 de febrero de 2015, adoptado por mayoría, en el que se muestra conformidad expresa a la iniciativa autonómica para la tramitación de este Plan de Modernización y se deja constancia expresa que la misma no implica la aceptación del contenido del mismo, remitiendo a los informes técnico y

jurídico que se emitan las consideraciones oportunas sobre el contenido y la afección a las competencias e intereses económicos de esa Corporación local.

Según consta en el expediente administrativo el 11 de diciembre de 2014 se recibe en la Dirección General de Ordenación del Territorio la conformidad expresa del Ayuntamiento de Guía de Isora a la iniciativa de la formulación del PMM, y el 12 de febrero de 2015 tiene entrada en la Consejería de Obras Públicas, Transportes y Política Territorial una notificación del Decreto de Alcaldía nº 150/15 de dicho Ayuntamiento en el que se muestra conformidad expresa a la iniciativa autonómica para la tramitación de este Plan de Modernización y se deja constancia expresa que la misma no conlleva la aceptación del contenido del mismo, remitiendo a los informes técnico y jurídico que se emitan las consideraciones oportunas sobre el contenido y la afección a las competencias e intereses económicos de la Corporación local.

Con fecha 23 de enero de 2015 se remite por la Empresa Gesplan, oficio al que se adjunta un ejemplar en formato digital (DVD) del Plan de Modernización, mejora e incremento de la competitividad de Puerto de Santiago, T.M. de Santiago del Teide y Guía de Isora, corregido para su tramitación.

El 28 de enero de 2015 se emite informe jurídico de admisibilidad a efectos de continuar con su tramitación señalándose las siguientes observaciones:

- **Normativa:**

- Respecto al Artículo 2. Ámbito, al objeto de delimitar con precisión el área de intervención, se debe referenciar el plano en el que se delimita el ámbito, ya que la referencia a la Memoria no es suficiente; se debe señalar que la Memoria del Plan no es un documento que se publique una vez aprobado definitivamente el instrumento.
- Respecto al Artículo 16. Ocupación de la parcela para accesibilidad universal, se debe señalar que el artículo contiene un mandato a los instrumentos de ordenación, no aplica la determinación de la Ley 8/2013, por lo que debería corregirse.
- Se debería corregir la redacción, para una mayor comprensión, del artículo 19. Cálculo del aprovechamiento del Plan de Modernización y Artículo 20. Derechos y deberes de los propietarios.
- Respecto a la inclusión del artículo 37. Condiciones reguladoras de la estética exterior de las edificaciones y del artículo 38. Condiciones reguladoras de la estética exterior de los establecimientos comerciales y del uso de terrazas y zonas privadas con actividad comercial, en el capítulo VI. Modificaciones de planeamiento, si consisten en modificaciones debería indicarse y en caso contrario, no deberían tratarse en ese capítulo de la normativa.

- **Fichas de actuaciones:**

- Respecto a la observación “En todas las intervenciones contempladas en el Fichero urbanístico se deberá tener en cuenta que para poder asignar costes de ejecución y mantenimiento de obras, infraestructuras y servicios a otras Administraciones, es necesario que estas expresen su

conformidad, si bien esto solo se entiende referido a aquellas infraestructuras y servicios de carácter supramunicipal que no vengan ya impuestos por otras Administraciones”, en el Fichero de actuaciones no se indica el carácter estimado u orientativo de coste de ejecución de las mismas, ni siquiera en las que se establece como administración responsable una supramunicipal.

- Respecto a la observación “...no se establece el modo de cumplimiento de los deberes establecidos tanto en el artículo 16 del TRLS...”, en las fichas de intervenciones en espacio privado sigue sin establecerse, por lo que se debería incluir alguna referencia al respecto.
- En las fichas de las intervenciones en espacio privado se recoge que “Los incrementos de edificabilidad se materializarán conforme a lo establecido en el artículo 17 de la normativa del Plan”, entendiéndose que se trata de un error material de numeración y deberían referirse al artículo 18”.

El 30 de enero de 2015 se emite informe técnico de admisibilidad por parte del Jefe de Servicio técnico de Planeamiento Oriental, en sentido de informar favorablemente el documento a efectos de continuar su tramitación.

En el Boletín Oficial de Canarias de 6 de febrero de 2015 se hace pública la Resolución de la Dirección General de Ordenación del Territorio de 2 de febrero de 2015, por la que se resuelve “someter a información pública y consulta interadministrativa el expediente del Plan de Modernización, mejora e incremento de la competitividad de Puerto Santiago y su Informe de Sostenibilidad Ambiental, mediante anuncios en el Boletín Oficial de Canarias y diario provincial, por plazo de 2 meses al contener Informe de Sostenibilidad Ambiental, de conformidad con el Documento de Referencia para los Planes de Modernización, Mejora e Incremento de la competitividad aprobado por la COTMAC el 29 de mayo de 2012 (BOC nº 122, de 22 de junio de 2012)”.

La publicación en un diario provincial se produce el 10 de febrero de 2015 en el periódico El Día.

En virtud de la citada Resolución, se realiza en el trámite de consultas las solicitudes de informes a las siguientes Administraciones:

- Ayuntamiento de Santiago del Teide.
- Ayuntamiento de Guía de Isora.
- Servicio de Planeamiento del Cabildo de Tenerife.
- Servicio de Carreteras del Cabildo de Tenerife.
- Consejo Insular de Aguas.
- Puertos Canarios.
- Consejería de Educación, Universidad y Sostenibilidad. Viceconsejería de Medio Ambiente. Dirección General de Protección de la Naturaleza, del Gobierno de Canarias.

- Consejería Empleo, Industria y Comercio. Dirección General de Comercio y Consumo, del Gobierno de Canarias.
- Consejería de Economía, Hacienda y Seguridad. Viceconsejería de Hacienda y Planificación. Dirección General de Patrimonio y Contratación, del Gobierno de Canarias.
- Consejería de Cultura, Deportes, Políticas. Sociales y Vivienda. Instituto Canario de la Vivienda del Gobierno de Canarias.
- Consejería Empleo, Industria y Comercio. Dirección General de Industria y Energía del Gobierno de Canarias.
- Consejería de Obras Públicas, Transportes y Política Territorial. Viceconsejería de Infraestructura y Planificación. Dirección General de Infraestructura Viaria del Gobierno de Canarias.
- Consejería de Sanidad. Dirección General de Salud Pública.
- Presidencia del Gobierno. Viceconsejería de Turismo. Dirección General de Infraestructura Turística.
- Demarcación de Costas de Tenerife, recibido el 18/02. El 05/03/15 se le remite copia del PMMIC a la Dirección General de Sostenibilidad de la Costa y del Mar.
- Ministerio de Defensa.
- Ministerio de Industria, Energía y Turismo. Secretaria General de Telecomunicaciones.
- ASHOTEL.
- Federación Canaria de Comercio, Hostelería y Turismo.
- Endesa Distribución Eléctrica

## 1.2 Alegaciones recibidas e informes sectoriales emitidos

### 1.2.1 Alegaciones recibidas

Una vez finalizado el plazo de información pública y consulta se han recibido las siguientes alegaciones de los ciudadanos y público interesado:

Nº Alegación	Alegante	Representado	Nº Registro de entrada	Fecha de entrada
1	Comunidad de Herencia yacente habida al fallecimiento de Francisco Trujillo Barrios y Doña Catalina Trujillo Dorta	Máximo Javier Trujillo Trujillo	6464	11/04/2015
2	Comunidad de Herencia yacente habida al fallecimiento de Francisco Trujillo Barrios y Doña Catalina Trujillo Dorta	Máximo Javier Trujillo Trujillo	6465	11/04/2015
3	Herederos de Antonio González Barrios	Máximo Javier Trujillo Trujillo	6738	11/04/2015
4	EDUSTRO SAU Y SAMURAI PROJECT SL	Juan Manuel Tubella Plaza	6391	10/04/2015
5	COMUNIDAD DE PROPIETARIOS PLAYA DEL SOL	Francisco Javier Padilla Melián	6392	10/04/2015
6	AYUNTAMIENTO DE SANTIAGO DEL TEIDE		6394	10/04/2015
7	Dña. María Irma Bordacs y Don Gouergy Herr	Francisco Javier Padilla Melián	6396	10/04/2015
8	AYUNTAMIENTO SANTIAGO DEL TEIDE		6398	10/04/2015
9	EDUSTRO S.A.U	Juan Manuel Tubella Plaza	6407	10/04/2015
10	SAMURAI PROJEC S.L	Juan Manuel Tubella Plaza	6410	10/04/2015
11	SAMURAI PROJEC S.L	Juan Manuel Tubella Plaza	6411	10/04/2015
12	LADERA DE ANGEL S.L	Adán González Mansito	5623	13/10/2015

## 1.2.2 Informes emitidos

Respecto a las Administraciones afectadas y las que deben emitir informe preceptivo, se han emitido los siguientes informes:

El informe de fecha 9 de marzo de 2015 emitido por la Dirección General de Comercio y Consumo del Gobierno de Canarias en el sentido de declarase sin competencias para informar.

Nº Alegación	Administración	Nº Registro de entrada	Ficha de entrada
1	Federación de desarrollo empresarial y comercial de Canarias (FEC Canarias )	6457	10/04/2015
2	CABILDO DE TENERIFE. Área de Planificación Territorial. Servicio Administrativo de Planeamiento.	6777	15/04/2015
3	Consejería de Obras Públicas, Transportes y Política Territorial. Viceconsejería de Infraestructuras y Planificación .Informe técnico.	6907	17/04/2015
4	MINISTERIO DE INDUSTRIA, ENERGÍA Y TURISMO.SUBDIRECCIÓN GENERAL DE REDES Y OPERADORES DE TELECOMUNICACIONES	5334	25/03/2015
5	Ayuntamiento de Guía de Isora	7238	24/04/2015
6	Consejo Insular de Aguas de Tenerife. CIATF	7231	24/04/2015
7	Consejería de Obras Públicas, Transportes y Política Territorial, Viceconsejería de Infraestructuras y Planificación	6907	17/04/2015
8	Endesa Distribución Eléctrica, S.L.	4129	10/03/2015

### 1.2.3 Contestación de las alegaciones

Se contabilizan 12 alegaciones, numeradas en el apartado 1.2.1. Algunas de ellas poseen el mismo número de registro en la Consejería de Obras Públicas, Transportes y Política Territorial, Viceconsejería de Infraestructuras y Planificación, ya que fueron enviadas de forma conjunta desde las administraciones locales en las que fueron presentadas por los interesados y/o representantes de los mismos.

#### 1.2.3.1 Alegación número 1

- **Solicita:**
- Inclusión de la intervención dentro del plano de intervenciones Privadas del Plan y no sólo con reflejo en el TOMO VIII, Anexo III, del Plan; haciendo referencia como mínimo, a que la actuación de la parcela está remitida a convenio, apareciendo el contorno de la misma con leyenda propia en el plano de Ordenación Pormenorizada del Plan de las intervenciones privadas.
- Inclusión de ficha con Referencia para la parcela, tanto en el plano de Ordenación Pormenorizada de las intervenciones privadas del Plan, como en el Tomo VII, Anexo II, fichero de Actuaciones del Plan. Recogiendo esta ficha los parámetros urbanísticos de la parcela, con su nuevo uso y con los mismos parámetros que el resto de intervenciones del plan.
- Inclusión de La parcela con su nueva Referencia asignada en las tablas referidas del Estudio Económico del Plan de Modernización, dejando claro mediante columna con referencia, para la parcela en las tablas 4.2.1, 4.2.2 y 4.2.3, que las intervenciones que recoge el Plan de Modernización para la Parcela del Sector- C El Cercado, no representan incrementos de Aprovechamientos que generen plusvalías en concepto de Cambio de uso, ni en concepto de incremento de Edificabilidad asignada por el plan o en concepto de cesiones de suelo dotacional.

La segunda iniciativa planteada correspondiente al cambio de sección de la vía paralela al barranco, Calle 4 de la Urbanización El Cercado no ha sido recogida en ningún documento planimétrico del plan. Esta solución para la vía paralela al barranco propuesta, debería ser recogida también en los documentos gráficos de Ordenación de los sistemas viarios 01.1\_SISTEMA VIARIO, de los Planos de Ordenación del Tomo III. Planos. Esta inclusión de la propuesta para la vía dentro de la grafía del mencionado plano, evitaría también errores de interpretación, solventando la situación actual del documento de Información Pública del Plan, que recoge la misma exclusivamente en el Tomo VIII, Anexo III. Convenio.

- **Se contesta:**

Respecto al punto número uno, no se incluye como intervención en el espacio privado, ya que se trata de un Convenio de Planeamiento. Se va a insertar la ordenación del mismo en el epígrafe del modelo de ordenación del Tomo I de la Memoria, así como en el plano de ordenación pormenorizada del PMMIC.

Respecto al punto dos y tres quedan contestados en el punto número uno con la no inclusión como intervención en el espacio privado.

Todas las cuestiones relativas al Convenio de Planeamiento serán recogidas en el Anexo del Convenio propiamente dicho.

Respecto a la Calle 4 se recogerá en el plano de ordenación pormenorizada del PMMIC

Por lo expuesto, **se estima** esta alegación.

### 1.2.3.2 Alegación número 2

#### - Solicita:

La alegación se presenta para exponer una irregularidad que con respecto a la asignación de los incrementos de aprovechamiento y cálculos de las plusvalías correspondientes a esos aprovechamientos, se les ha asignado a las siguientes 2 parcelas dentro de la Información Pública del Plan:

- PS-001: HOTEL LOS DRAGOS DEL SUR: Tenía Edificabilidad 3,00 en el Planeamiento municipal actual y el Plan le asigna Edificabilidad 4,00. Se aumenta así su superficie de techo construible de 7650 m<sup>2</sup> a 10.200 m<sup>2</sup> que le asigna el Plan, aumentando las unidades de aprovechamiento de la parcela en el mismo número. 2.550 UA.
- PS-002: APARTAMENTOS VIGILIA PARK: Tenía Edificabilidad 3,00 en el Planeamiento municipal actual y el Plan le asigna Edificabilidad 4,00. Se aumenta así su superficie de techo construible de 11.085,00 m<sup>2</sup> a 14.780,00 m<sup>2</sup> que le asigna el Plan, aumentando las unidades de aprovechamiento de la parcela en el mismo número: 3.695,00 UA y m<sup>2</sup>.

Estas 2 parcelas están incluidas dentro de la Categoría Residencial dentro del Plan Especial de Ordenación Turística de Tenerife. En las tablas 4.2.1 y 4.2.2 del estudio Económico del Plan y en el fichero de actuaciones de las mencionadas parcelas, no se recoge incremento de aprovechamiento para las mismas por el cambio de uso, de Residencial a Turístico, que se está produciendo en el Plan, ni se recoge importe alguno en concepto de plusvalías para este cambio de uso, manteniendo dichas columnas en 0 en ambas tablas.

Se solicita:

- a) Que se aplique el mismo criterio, para parcelas que tienen la misma calificación dentro del Plan Especial Turístico de Tenerife. Planteando las siguientes 2 posibilidades para solucionar la diferencia de criterios que el Plan estima, para parcelas situadas en zona Residencial, con el claro perjuicio y daño de intereses a los propietarios del Sector C- El Cercado.
  - b) Eliminar los incrementos de edificabilidad que propone el Plan para las parcelas
- PS-001: HOTEL LOS DRAGOS DEL SUR.

- PS-002: APARTAMENTOS VIGILIA PARK.

Dejando exclusivamente la edificabilidad actual que estos alojamientos turísticos, construidos en una zona residencial, asignada por el Plan Turístico de Tenerife, sin aplicarles ningún incremento y eliminándolas del convenio dotacional del Plan de Modernización, o al menos retirando los incrementos de edificabilidad que les permite el Plan de Modernización.

El criterio además, que asigna el Plan para calcular el incremento de aprovechamiento para estas 2 parcelas es erróneo; ya que no se asigna ningún incremento por el cambio de uso de Residencial a Turístico que la Información Pública del Plan recoge y que se está produciendo de hecho, dejando este concepto en las 2 tablas de cálculo de los incrementos de aprovechamiento y plusvalía en 0 en ambas parcelas. Tablas 4.2.1, 4.2.2 y 4.2.3, así como en las fichas de Actuación de ambas parcelas.

- c) Aplicar el mismo criterio utilizado para estas 2 parcelas, para la parte de la Parcela turística del Sector C-El Cercado que se cambia de uso, permitiendo un incremento de las unidades de aprovechamiento, al menos para poder mantener la edificabilidad anterior que le asignaba el plan general a la parcela, como uso residencial de: 10.025,00 m<sup>2</sup>, que le daban una edificabilidad total a la parcela de 0,8639 m<sup>2</sup>s/m<sup>2</sup>t, sobre una parcela de 11.604,25 m<sup>2</sup>. Incluso con este incremento de unidades de aprovechamiento por no aplicar el coeficiente de homogenización, la edificabilidad de la parcela, sigue siendo menor que la más pequeña asignada por el Plan, para el resto de parcelas de la zona 0,90 y considerablemente más pequeña que otras que van desde 1,30 a 4,00. Se mantendría así el cambio de uso sin incremento alguno de edificabilidad para la parcela del Sector C-El Cercado con respecto a la del planeamiento vigente.

Se solucionaría de esta forma, la edificabilidad tan exigua, que está quedando actualmente para la parcela con el uso turístico: 0,57 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s, que presenta una clara discontinuidad con el resto de edificabilidades asignadas por el Plan para el resto de parcelas del ámbito. De esta forma la actuación recogida para El Sector C-El cercado se modificaría, recogiéndola dentro del convenio dotacional del resto del Plan de Modernización o modificando los parámetros del convenio de gestión actual. Se espera que los redactores del Plan de Modernización adopten la solución más conveniente para la solución de esta irregularidad en cualquiera de las 2 formas planteadas.

- **Se contesta:**

- a) Respecto a este primer punto, se han eliminado estas parcelas de las intervenciones en el espacio privado, manteniendo el uso y los parámetros urbanísticos del planeamiento vigente.
- b) En consonancia con lo anterior no se aplica a la parcela turística del Sector C-El Cercado el incremento de edificabilidad que se alega, ya que, además, esta parcela está sujeta a la formalización un convenio de planeamiento en este PMMIC.

Por lo expuesto, **se estima parcialmente** esta alegación.

### 1.2.3.3 Alegación número 3

#### - Solicita

La Parcela objeto de esta alegación, designada con la referencia GI-054 por el documento de información Pública del Plan de Modernización, es propiedad de Herederos de Antonio González Barrios. La superficie de referencia de la mencionada parcela ha sido objeto de diversas modificaciones en los diferentes documentos de planeamiento del municipio de Santiago del Teide.

- En las Normas subsidiarias de Planeamiento del año 1989, se le asignaba a la parcela una superficie de 5800 m<sup>2</sup>, sobre la que se aplicaban los criterios de edificabilidad y ocupación de la norma.
- En el P.G.O.U del año 2002, la superficie que aparecía en los planos resultó modificada en el documento y apareció una superficie de 5015 m<sup>2</sup>. En este momento la propiedad presentó alegación, realizando un levantamiento digital con estación topográfica de la Parcela, resultando del mismo una superficie real de: 5125 m<sup>2</sup>.
- El plan de modernización para el cálculo de los incrementos de aprovechamiento resultantes de los incrementos de edificabilidad aplicados a la parcela ha tomado como superficie de partida la que aparece en la ficha catastral que es de 4.995 m<sup>2</sup>.

Se solicita mediante esta alegación, que la superficie real del levantamiento actual de la parcela, sea la tomada como referencia para los parámetros de las tablas del Plan de Modernización. Resultando así, que los m<sup>2</sup> de suelo real de la parcela serían: 5125 m<sup>2</sup>. La edificabilidad actual del planeamiento vigente de 0,60 daría como resultado una superficie construible del planeamiento vigente de: 3075 m<sup>2</sup>. Los parámetros que le corresponderían dentro del Plan de Modernización con la nueva edificabilidad que le asigna el Plan de 0,90 m<sup>2</sup>c/m<sup>2</sup>s sería de: 4.612,50 m<sup>2</sup> y el incremento de unidades de aprovechamiento sería de 1.537,50 UA.

#### - Se contesta:

La parcela GI-054 ya no es susceptible de incremento de edificabilidad tras un análisis exhaustivo de las condiciones urbanísticas y topográficas de las parcelas calificadas con el uso turístico, por tanto, no es objeto de cálculo de nuevos aprovechamientos urbanísticos.

Por lo expuesto, **se estima parcialmente** esta alegación.

#### 1.2.3.4 Alegación número 4

- **Solicita**

Primero.-Solicita la implantación de un uso mixto residencial turístico en las tres parcelas que se señalan a continuación:

- Parcela A (Sector A1 y A2 ) Complejo Residencial Playa de la Arena ,fase III
- Parcela BC2(Sector 2 ) Complejo Residencial Playa de la Arena ,fase II
- Bloque A, parcela H, Complejo Residencial Playa de la Arena ,fase I

Segundo.- La finca registral número 5625 tenga la condición de suelo urbano, ya que se encuentra integrada en la trama urbana de la urbanización San Francisco.

Tercero.- Solicita la implantación de un uso mixto residencial turístico en las dos parcelas siguientes: Parcela 3 y Parcela 4B, que se corresponde con la parcela 4 del plano del parcelario del Proyecto de Compensación de Santiago del Teide .Y en la Parcela 6.

- **Se contesta:**

Primero.-En estas tres parcelas se reconoce su uso mixto conforme al planeamiento vigente, pero se opta por especializar su uso al uso residencial que es con el que se ha ejecutado

Segundo.-Esta finca registral no forma parte del Plan Parcial de San Francisco.

Tercero.-Las parcelas 3 y 4B se especializan en uso residencial y se considera la parcela 6 como comercial corrigiendo en error material.

Por lo expuesto, **se estima parcialmente** esta alegación.

En los planos de ordenación pormenorizada se corrige el error material en cuanto al uso de la parcela 6.

#### 1.2.3.5 Alegación número 5

- **Solicita:**

Propuesta de contraprestación cesión de terreno a cambio de reconversión de parcela calificada como 6\* a 6 (desafectándola del uso público de un salón), así como la inclusión de un tercer nivel en la parcela con frente hacia Calle Alfonso Ferrer, de forma análoga a las edificaciones del entorno.

- **Se contesta:**

La solicitud es objeto de un Convenio Urbanístico por lo que deberá realizarse conforme a lo dispuesto en su legislación reguladora (artículo 236 .3 b) del TRLOTENC.

Por lo expuesto, **no se considera** esta alegación.

### 1.2.3.6 Alegación número 6

- **Solicita:**

Se propone la ampliación del suelo turístico del que forma parte el Hotel Costa Los Gigantes continuando con su emplazamiento en la ladera, permitiendo su crecimiento hacia el Norte a cambio de la cesión:

- Una parcela de uso comercial situada en la Avenida marítima esquina Calle Lajjal.
- Parte de la parcela de uso turístico que forma parte del uso turístico que forma parte del espacio libre del hotel situado al sureste del complejo hotelero, bajo el CEIP José Esquivel y frente al complejo deportivo Pancraccio Socas.

- **Se contesta:**

La solicitud es objeto de un Convenio Urbanístico por lo que deberá realizarse conforme a lo dispuesto en su legislación reguladora (artículo 236 .3 b) del TRLOTENC.

La alegación es formulada sólo por el Ayuntamiento no constando la firma de la Propiedad.

Por lo expuesto, **no se considera** esta alegación.

### 1.2.3.7 Alegación número 7

- **Solicita**

Dada la necesidad de incentivar la reactivación económica de la Zona de Los Gigantes, enfocado a un turismo de calidad que busca la tranquilidad en medio de un entorno emblemático y apacible, habilitado de un comercio cercano acorde a las necesidades de modernización.

Por parte de la propiedad nace un deseo de emprender un proyecto nuevo vinculado al entorno en el cual vive. Con el actual plan de ordenación la parcela queda abocada a mantener el uso al cual se ha estado destinando hasta la actualidad, uso residencial, sin la posibilidad de emprender este nuevo proyecto, el de la apertura de un establecimiento destinado o restaurante.

La creación del vial de acceso al Barranco de Ermes, así como la posible peatonalización de la vía a la cual posee acceso la parcela, por donde posee su fachada principal y acceso. hace que sea un enclave idóneo para este tipo de comercio con una visión diferente de lo que en la actualidad existe en las inmediaciones, ya que se plantea una restaurante abierto con amplias zonas de terrazas, manteniendo las zonas ajardinadas abiertas hacia el exterior, recreando un parque donde los clientes y visitantes. Durante el horario comercial, pueda acceder desde el exterior y disfrutar de este entorno totalmente adaptado, provisto de asientos para el

descanso y conversación, sin perder su ubicación destacada en medio del núcleo urbano, carente de este tipo de zona verde.

Tanto la parcela identificada con referencia 9454611CS 1295S0001OL, como la parcela identificada con referencia 9454618CS 1295S000 1 EL, se estimada necesario su recalificación del suelo donde se encuentra a comercial.

- **Se contesta:**

La solicitud es objeto de un Convenio Urbanístico de Planeamiento por lo que deberá realizarse conforme a lo dispuesto en su legislación reguladora (artículo 236 .3 b) del TRLOTENC.

Por lo expuesto, **no se considera** esta alegación.

### **1.2.3.8 Alegación número 8**

- **Solicita**

**a) Actuaciones en Espacio Público:**

I. Intervención viaria Avda. Jose Glez. Forte-Calle Hibisco: Incluir el tramo que une la C/ José González Forte y la C/ Hibisco, como una conexión entre las intervenciones EV-02 Acondicionamiento de la Avda. José González Forte y EV-04 Acondicionamiento Calle Hibisco, puesto que este recorrido rodado es fundamental para el funcionamiento de la movilidad planteada y debería estar dentro de la misma estética y funcionalidad que el resto del tramo, constituyendo un recorrido de conexión.

II. Intervención viaria Calle Alfonso Ferrer: Proponemos incluir la intervención de este nuevo viario porque entendemos que es parte estructurante fundamental para la organización viaria de la zona costera del municipio y puesto que está en concordancia con los diferentes planes y proyectos que están actuando en la zona.

III. Sistema de espacios Libres EL-01 Adecuación del Barranco de Lerme.

Este es un espacio propicio para la implantación de un motor económico que incremente la competitividad del área desarrollada se propone la implantación de: parking para vehículos y autobuses, equipamientos del tipo museos, auditorios al aire libre, espacios para desarrollar eventos o festivales, mercadillos, equipamiento comercial complementario de restauración y ocio, es por esto que se propone la ampliación de los usos admitidos, admitiendo pequeñas zonas comerciales y equipamientos, aumentando la ocupación y edificabilidad permitida sobre y bajo rasante, quedando la disposición de la siguiente manera:

- 20% sobre rasante
- 50% bajo rasante

**b) Actuaciones en el Espacio privado:**

1. Plaza la Jurada
2. Complejo Royal Sun
3. Parcela 5 San Francisco
4. Modificación Playa Sol
5. Modificación La Vigilia II
6. Modificación al sector C El Cercado

- **Se contesta:**

I. De la alternativa elegida para el sistema viario no se desprende que este tramo sea objeto de intervención por tanto si bien forma parte del modelo de ordenación no se ha incluido en el fichero de actuación.

II. El trazado de este viario está recogido en un acuerdo de la COTMAC de la aprobación definitiva del planeamiento vigente y por tanto no es una intervención en el espacio público del PMMIC propiamente dicha.

III. Se incluirá en la normativa del uso de los espacios libres la admisibilidad de edificaciones con uso dotacional o de equipamiento siempre que la superficie ocupada no supere el 10% de la superficie neta del parque o plaza; el uso de aparcamientos bajo rasante en parques urbanos, plazas, parques, zonas verdes y áreas ajardinadas y el 100 % de la ocupación de la parcela, excepto en los parques urbanos que se limitará al 20%.

En cuanto a las intervenciones en el Espacio Privado:

1. Plaza la Jurada
2. Complejo Royal Sun
3. Parcela 5 San Francisco
4. Modificación Playa Sol
5. Modificación La Vigilia II

Esas solicitudes en todo caso son objeto de un Convenio Urbanístico de Planeamiento por lo que deberá realizarse conforme a lo dispuesto en su legislación reguladora (artículo 236 .3 b) del TRLOTENC.

6. Modificación al sector C El Cercado: Se da la conformidad al Convenio Urbanístico de Planeamiento.

Por lo expuesto, **se estima parcialmente** esta alegación.



### 1.2.3.9 Alegación número 9

- **Solicita:**

Es objeto de una ampliación de la alegación presentada con registro 6391, presentando documentación.

- **Se contesta:**

Ya contestada en la alegación con número de registro 6391, en el punto primero.

Por lo expuesto, **se estima parcialmente** esta alegación.

### 1.2.3.10 Alegación número 10

- **Solicita:**

Presenta adenda a la alegación presentada con el número de registro 6391, en el punto nº. 2.

- **Se contesta:**

Ya contestada en la alegación nº. 6491.

Por lo expuesto, **se desestima** esta alegación.

### 1.2.3.11 Alegación número 11

- **Solicita:**

Presenta documentación como Adenda a la alegación con número de registro 6391, referida al punto tercero.

- **Se contesta:**

Ya contestada en la alegación 6491.

Por lo expuesto, **se estima parcialmente** esta alegación.

### 1.2.3.12 Alegación número 12

- **Solicita**

Primero.- Que el PMMIC de Puerto Santiago mantenga la asignación del uso residencial que tiene en la actualidad la parcela GI-050.

Segundo.- Que en el caso de que el PMMIC de Puerto Santiago mantenga la decisión de asignar a la parcela el uso turístico, y sin perjuicio de que se deduzca el correspondiente recurso contencioso administrativo contra el Plan, incluya en su Normativa la regulación con la precisión debida de la situación legal de consolidación en la que quedaría la edificación autorizada mediante la licencia de obras nº 50/2006 otorgada por el Ayuntamiento de Santiago del Teide.

- **Se contesta:**

En cumplimiento del artículo 25 de la Ley 2/2013, de 29 de mayo, de renovación y modernización turística de Canarias, el PMMIC de Puerto Santiago realiza una especialización de usos en el suelo turístico en el que opera. La parcela GI-050, objeto de esta alegación, se ha calificado como turística.

Las determinaciones del uso turístico de las parcelas, conllevará la aplicación, en las condiciones fijadas por la legislación, de los deberes de atenerse al uso, y de conservación y rehabilitación contempladas, respectivamente, en los artículos 23 y 22 de la propia Ley 2/2013, que remite a desarrollo reglamentario la tramitación del procedimiento, y los plazos, para llevarse a cabo.

En cuanto a las medidas de compensación, el PMMIC se remite al cumplimiento de su obligación.

Hasta que no esté en vigor el Reglamento que desarrolle las condiciones en que deben llevarse a cabo los cambios de uso al efectivo, el PMMIC de Puerto Santiago recoge las condiciones de fuera de ordenación o de consolidación, a las que estarán sujetas estas parcelas. En cualquier caso, tal y como se establece en el artículo 44-bis.1a) 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 (TRLOTENC), si el afectado acredita que el título habilitante no está anulado, se encontraría en la situación legal de consolidación.

Por lo expuesto, **se desestima** esta alegación.

## **1.2.4 Consideración de los informes emitidos**

### **1.2.4.1 Federación de desarrollo empresarial y comercial de Canarias (FEC Canarias)**

- **Síntesis del escrito:**

Solicitan que en los planes donde se amplíe la volumetría de los Centros Comerciales se considere al comerciante minorista, ya que entienden que esto perjudica al sector.

- **Contestación:**

Las cuestiones planeadas no afectan a este Plan de Modernización, Mejora e Incremento de la Competitividad de Puerto Santiago.

### 1.2.4.2 CABILDO DE TENERIFE. Área de Planificación Territorial. Servicio Administrativo de Planeamiento

- **Síntesis del escrito:**

1. En cuanto a la solicitud de informe en virtud de lo dispuesto en el artículo 11 del Decreto Legislativo 1/2000, y denegada la ampliación de plazo solicitada a la Dirección General de Ordenación del Territorio, se comunica que por parte de la Corporación insular se han solicitado los debidos informes a las diferentes Áreas del Cabildo, afectadas en sus materias por la ordenación del PMMIC, y se concluye diciendo que el plazo es insuficiente, pero que se emite propuesta del Presidente de la Corporación, en la que se contiene un pronunciamiento general y conjunto en relación a distintas competencias, en aras a su conformación como alegación.
2. En cuanto al diagnóstico de los planes se comenta que son muy completos y acertados, y que favorecen el objeto genérico de fomentar la renovación de los núcleos turísticos realizando reajustes en la normativa reguladora y dando la posibilidad de implantar nuevos usos y aprovechamientos no previstos en parcelas con poca capacidad de desarrollo, aunque se concluye dejando lugar a la reflexión sobre el planteamiento de algunos planes, que se establecen como una revisión parcial del planeamiento general, aprovechando la rápida tramitación establecida por Ley para los PMMIC.

Se expone que con carácter general se aumentan las edificabilidades y aprovechamientos urbanísticos, sin justificación y por encima de los máximos permitidos por la ley 2/2013.

3. En cuanto a que no se establecen determinaciones tendentes a reconducir el alto grado de residencialización, y que existe distanciamiento entre la situación real de los núcleos a renovar y los modelos propuestos.
4. En cuanto a que los Ámbitos que se desarrollan en algunos planes, no se ajustan a los ámbitos de referencia turística delimitados en el PTOTT.
5. En cuanto a que a las actuaciones propuestas y la priorización llevada a cabo en el estudio Económico, no coinciden con las planteadas por parte del Convenio de Regeneración.
6. En cuanto a que las propuestas de intervención en el espacio privado, se consideran escasas y poco representativas al objeto buscado.
7. En cuanto a que las actuaciones en el espacio público y privado que figuran en los documentos, no representan garantía de que se realicen.
8. Por último, a modo de meras reflexiones en relación con otras materias competenciales de esta Corporación Insular, y que pueden servir de muestra del alcance que deberá tener el

informe institucional que emita esta Corporación Insular a cada uno de los documentos de planeamiento analizados, cabe manifestar:

- En materia de Patrimonio Histórico no se han tenido en cuenta los elementos las propuestas de ordenación incorporadas en los distintos Planes de Modernización no garantizan su conservación o puesta en valor en tanto estos trabajos no se incorporen.

- **Contestación:**

Las cuestiones planeadas no afectan a este Plan de Modernización, Mejora e Incremento de la Competitividad de Puerto Santiago.

- **En relación a los puntos 1 y 2 del informe se contesta lo siguiente:**

El artículo 7 de la Ley 2/2013, de 29 de mayo, de renovación y modernización turística de Canarias (LRMTC), “instrumentos de ordenación urbanística que complementan y, en su caso, sustituyen a las determinaciones urbanísticas vigentes, con objeto de viabilizar la renovación urbana y edificatoria en los términos señalados en esta ley, sin posibilidad de clasificar o reclasificar suelo, si no existe acuerdo municipal previo que lo permita”.

Como señala la Exposición de Motivos de la propia norma legal, “el texto recoge y hace suyo la habilitación que la Ley 6/2009 otorgó a la Administración autonómica para que proceda a diseñar intervenciones de cualificación de los núcleos turísticos, y al propio tiempo ajuste y complemente su ordenación detallada a través de los planes de modernización, mejora e incremento de la competitividad. Manteniendo, como ya se ha indicado, su tramitación ágil y su carácter sustitutorio respecto al planeamiento vigente, la nueva ley refuerza sus aspectos más relevantes y ratifica su carácter ejecutivo y alcance, insertándose como instrumento de ordenación urbanística en el sistema de planeamiento de Canarias”.

Por tanto, aunque su origen fue ajeno al Sistema de Planeamiento, la consolidación del instrumento de planificación se realiza incorporándolos, como instrumentos de ordenación urbanística en suelos turísticos, al Sistema de Planeamiento de Canarias y, consiguientemente, sujetándolo, en todo lo no previsto expresamente en la LRMTC, a la legislación urbanística general.

De forma casi coetánea se aprueba, a nivel estatal, la Ley 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas (LRRRU), que, conforme a su artículo 1, tiene por objeto:

“...regular las condiciones básicas que garanticen un desarrollo sostenible, competitivo y eficiente del medio urbano, mediante el impulso y el fomento de las actuaciones que conduzcan a la rehabilitación de los edificios y a la regeneración de los tejidos urbanos existentes, cuando sean necesarias para asegurar a los ciudadanos una adecuada calidad de vida y la efectividad de su derecho a disfrutar de una vivienda digna y adecuada.

Dicha norma estatal introdujo en nuestro ordenamiento jurídico los objetivos de rehabilitación, regeneración y renovación urbana preconizados por la Unión Europea, con carácter general, respecto de los tejidos urbanos en la consecución de la máxima ecoeficiencia posible de la ciudad ya consolidada, lo que

supuso, necesariamente y para viabilizar esos objetivos, la modificación de distintas normas, como el Texto Refundido de la Ley de Suelo, aprobado por RDL 2/2008, de 20 de junio (TRLS-08).

Resulta evidente que esa normativa estatal será aplicable, al igual que a cualquier otro instrumento de planeamiento, a los planes de modernización, mejora e incremento de la competitividad.

Así, a título de ejemplo, al aplicar el artículo 6.3 de la LRMTC, debe entenderse que, dada la modificación de la legislación básica del Estado, junto a las actuaciones de urbanización y a las actuaciones de dotación, cabe incorporar, en los procesos de renovación auspiciados por los planes de modernización, mejora e incremento de la competitividad (en adelante PMMIC), las actuaciones de edificación definidas “ex novo” en el artículo 14.2 del TRLS- 08, tras la modificación operada por la Ley 8/2013.

Los PMMIC podrán incorporar, en consecuencia, actuaciones amparadas en la legislación específica canaria o, en su caso, en la legislación básica estatal, aunque, como sucede con las actuaciones de edificación, tal figura no haya sido incorporada expresamente a nuestro marco normativo propio. En todo caso, cuando lo que se apliquen sean normas de carácter estatal, sujetas por tanto en su aplicación a los límites y requisitos de dicha normativa, deberá especificarse expresamente tal circunstancia para evitar restricciones de aplicación derivada de la regulación canaria y, en concreto, los previstos específicamente a los incentivos de renovación regulados expresamente en la LRMTC.

- **En cuanto al tercer punto:**

La ley 2/2013, de 29 de mayo, de renovación y modernización turística de Canarias, recoge en su preámbulo, el siguiente texto:

“Otro de los desafíos que aborda la nueva regulación es la reconducción de la residencialización de los establecimientos turísticos, que afecta a varias zonas de nuestros núcleos turísticos, en ocasiones con gran amplitud. Para ello, la ley, tras declarar el deber de atenerse al uso efectivo que ostenten las parcelas turísticas según el planeamiento y las autorizaciones obtenidas, ofrece diversos criterios para la especialización de las distintas áreas en el uso más adecuado, residencial o turístico, y los supuestos excepcionales de compatibilidad, posibilitando, en ciertos casos, la reconversión de determinadas promociones residenciales en la modalidad turística de villas.”

El artículo 25 de la citada Ley, da competencias a los planes de modernización, mejora e incremento de la competitividad para intervenir en suelos turísticos donde coexistan usos turísticos y residenciales, y encauzar su especialización en áreas de uso turístico exclusivo, de uso residencial exclusivo, o de compatibilidad. Los Planes de modernización, objeto del informe de la corporación insular, contemplan las herramientas que la ley 2/2013 le da, 2 para lograr el objetivo de especializar el uso, estableciendo el régimen en situación legal de consolidación o de fuera de ordenación aplicable a los establecimientos que se adapten a los cambios de uso.

A su vez, la ley 2/2013, establece en sus artículo 23 y 24, el Deber de atenerse al uso turístico, y remite a un Reglamento el desarrollo del procedimiento a llevar a cabo cuando un establecimiento incumple el uso efectivo, designado por el planeamiento.

Por tanto, una vez aprobado los PMMIC, y el Reglamento que desarrolla la Ley 2/2013, los órganos encargados de su gestión y ejecución, llevarán a cabo la reconducción de la residencialización, en cumplimiento de las determinaciones de los mismos.

Este procedimiento será de aplicación en todas aquellas áreas que los PMMIC hayan especializado su uso, y por tanto, lo será también en Ten Bel.

- **En el cuarto punto:**

La ley 2/2013, en el apartado 3 de su artículo 7, determina que los planes de modernización se elaborarán sobre la base de un estudio previo, donde se describirán, como mínimo, el ámbito de aplicación, las características ambientales y territoriales de la urbanización o del núcleo turístico y su entorno, en este PMMIC se justifica el cumplimiento del ámbito descrito el PTOTT.

- **En el punto número 5:**

Conforme a lo dispuesto en el artículo 42 del Reglamento de Planeamiento para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana (Real Decreto 2159/1978, de 23 junio), el “Estudio Económico y Financiero” del “Plan General” debe contener una “evaluación económica de la ejecución de las obras de urbanización correspondientes a la estructura general y orgánica del territorio”, así como, “la misma evaluación referida a las actuaciones que, en su caso, se hayan programado para el suelo urbano”. Siendo los planes de modernización, mejora e incremento de la competitividad (PMMIC), instrumentos de ordenación urbanística que complementan y, en su caso, sustituyen a las determinaciones urbanísticas vigentes, con objeto de viabilizar la renovación urbana y edificatoria, la evaluación económica de estos PMMIC, se entiende referida a las actuaciones públicas propuestas para cumplir con las nuevas y/o complementarias determinaciones urbanísticas.

En base a lo anteriormente expuesto, la evaluación y programación económica de estos Planes no puede ser entendida como una “tasación, valoración, o programación oficial”, con arreglo a lo preceptuado para la real y definitiva ejecución de la propuesta de ordenación, sino que se trata de realizar un ejercicio de “presupuestación y programación” estimativa para la evaluación y seguimiento de la sostenibilidad económica y ambiental del Plan.

Teniendo en cuenta que en el artículo 11.5 de la ley 2/2013, se determina que las valoraciones de las cesiones en concepto de participación de las plusvalías, será practicada por los servicios municipales, y que su pago en metálico se aplicará dentro del Patrimonio público de Suelo para incrementar o mejorar las dotaciones públicas e infraestructuras del área de la actuación, prevista en el Plan de modernización, el ayuntamiento u órgano de gestión y ejecución en quien delegue, serán los competentes en definir las prioridades de ejecución de las actuaciones.

En este PMMIC no hemos incluido las actuaciones que estaban presupuestadas en el Convenio de Regeneración dado que no podemos programarlas, esto no quita que todas las intervenciones incluidas en el PMMIC puedan ser recogidas en el Convenio de Regeneración Turística.

- **En cuanto al punto 6:**

Las actuaciones “concretas” no son las únicas que pueden llevarse a cabo. La ley 8/2013 y la ley 2/2013, establecen cuales son las obligaciones de renovación edificatoria y de renovación urbana.

Tal y como se determina en el artículo 12 de la ley 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas, la delimitación del ámbito de actuación de rehabilitación edificatoria y de regeneración y renovación urbanas, marca el inicio de las actuaciones a realizar, de conformidad con la forma de gestión por la que se haya optado. Por lo tanto, la aprobación de los planes de modernización marcan la puesta en marcha de todas las actuaciones de renovación edificatorias y de renovación y /o regeneración urbanas, contenidas en ellos, y se gestionarán y ejecutarán, tal y como se establece, tanto en la ley 8/2013 como en la 2/2013.

- **En cuanto al punto número 7:**

El artículo 9 del Texto refundido de la Ley del suelo, aprobado por el Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, en su apartado 5, introduce el siguiente texto:

“[...] Cuando la Administración imponga la realización de actuaciones de rehabilitación edificatoria y de regeneración y renovación urbanas, el propietario tendrá el deber de participar en su ejecución en el régimen de distribución de beneficios y cargas que corresponda, en los términos establecidos en el artículo 8.5.c.)”

Por tanto las actuaciones recogidas en los planes de modernización tendrán carácter de obligación, según lo establecido en la legislación estatal y autonómica.

- **En cuanto al punto número 8, en la Memoria se ha introducido el siguiente texto:**

Las cuestiones relativas al de Patrimonio Histórico guardan relación con los contenidos recogidos en el apartado 3.1.8 del ISA. En este apartado se aborda la información relativa al Patrimonio Histórico considerando dos subapartados Patrimonio Arqueológico y Patrimonio Etnográfico. Al respecto se reconocen elementos o conjuntos de interés patrimonial tomando en consideración la consulta del Inventario Arqueológico y Etnográfico del municipio de Santiago del Teide. En base a dicha fuente se reconocen dentro del ámbito de este PMMIC 10 vestigios arqueológicos prehistóricos y 5 puntos de interés etnográfico convenientemente identificados en el texto y en los planos que acompañan al ISA.

En cuanto a los Bienes de Interés Cultural el Informe de Sostenibilidad Ambiental es concluyente en cuanto a la no presencia en el ámbito del PMMIC de ningún BIC. Estando los existentes en el municipio localizados fuera del ámbito.

Las propuestas de ordenación incorporadas en el PMMIC son evaluadas tomándose los valores patrimoniales como uno de los criterios ponderados en la evaluación ambiental. De tal manera que se garantiza la conservación del patrimonio existente y la puesta en valor del mismo en las actuaciones del presente plan.

No obstante, y dada la propia naturaleza de los yacimientos arqueológicos no puede descartarse por completo la posibilidad de que se produzca un hallazgo fortuito a lo largo de la ejecución del Plan, en este

caso se estará a lo dispuesto en el Art. 48 de Medidas cautelares, Capítulo IV de la Ley 4/1999 de Patrimonio Histórico de Canarias.

#### **1.2.4.3 Consejería de Obras Públicas, Transportes y Política Territorial. Viceconsejería de Infraestructuras y Planificación .Informe técnico**

- **Síntesis del escrito:**

Informe sectorial de carreteras al documento PMMIC Santiago del Teide y Guía de Isora. Favorable

- **Contestación:**

Observación, en la conclusión hay un error material en la denominación del documento.

#### **1.2.4.4 MINISTERIO DE INDUSTRIA, ENERGÍA Y TURISMO.SUBDIRECCIÓN GENERAL DE REDES Y OPERADORES DE TELECOMUNICACIONES**

- **Síntesis del escrito:**

Informe emitido conforme al Artículo de la Ley 9/2014, de 9 de mayo, General de telecomunicaciones, se solicita que se alineen quitando restricciones a la Ley en el PMMIC citados en los artículos 24 y 32 y en la Memoria el apartado 2.3.7.

- **Contestación:**

Se han eliminado las restricciones contenidas en los artículos 24 y 32 de la normativa y el 2.3.7 de la Memoria.

#### **1.2.4.5 Ayuntamiento de Guía de Isora**

- **Síntesis del escrito:**

Primera.- Objeto y finalidad del PMMIC

Respecto al Planeamiento Municipal de Guía de Isora, el ámbito de Actuación afecta a todo el Suelo Urbano de Varadero y Punta Negra, la UA Varadero, la UA El Lomo y al Sector de Cueva del Polvo.

Segunda.- Intervenciones sobre espacios públicos

Respecto a las actuaciones en espacios públicos el PMMIC en el municipio de Guía de Isora se concretan en las siguientes:

- **EL- 06 Adecuación Paseo del Perenquén (EL-06).**

Indicar que existe una errata en la numeración de la actuación, ya que en la Pág.104 del Fichero de Actuaciones y en la Pág.14 de la Normativa figura como EL-06, mientras que en la Pág.117 del citado Fichero figura como EL-04.

- **Adecuación Calle El Lajial (EV-11)**

A este respecto informar, que parte la citada vía se encuentra dentro del Municipio de Santiago del Teide, pero que otra parte, se encuentra dentro del Municipio de Guía de Isora, por lo que los “criterios de intervención “ para esta actuación , debería apoyarse también en las disposiciones del PGO de este Municipio.

En relación con lo anterior, informar que en el plano de información I-2.1 donde se representa el Planeamiento Vigente, la U.A El Lomo, correspondiente al PGO de Guía de Isora no aparece reflejada, en su lugar figura parte del planeamiento de Santiago del Teide, por lo que deberá de subsanarse este aspecto.

A este respecto, apuntar, que la parte que se encuentra dentro del Municipio de Guía de Isora, se encuentra incluida dentro del Ámbito de la Unidad de Actuación El Lomo, tal como se muestra en el plano adjunto, encontrándose clasificado en el plan general como un suelo urbano no consolidado con régimen transitorio en cuanto a su gestión y ejecución.

En su condición de suelo urbano no consolidado se encuentra supeditado a los derechos y deberes impuestos en la legislación urbanística entre los que se encuentran el deber de costear y ejecutar la urbanización (Art 72 del Decreto Legislativo 1/2000). La intervención propuesta se encuentra dentro del ámbito del área de ordenación de dicho ámbito correspondiendo, en consecuencia, su ejecución a los propietarios del mismo. Dicha circunstancia podría cuestionar la actuación pretendida como actuación de dotación pública dentro de las intervenciones de esta naturaleza previstas en el plan.

- **Adecuación Avenida de las Gaviotas**

Como puede observarse en los planos adjuntos, parte de la actuación se desarrolla encuentra dentro del Municipio de Santiago del Teide y parte dentro del Municipio de Guía de Isora, como en el caso anterior.

En relación a lo contenido para esta actuación, en sus “Criterios de Intervención”, “esta intervención se apoya en las disposiciones, entre otras, del proyecto de Urbanización de Recuperación de Espacios Turísticos Degradados en el Núcleo de Varadero”. Informar que el citado proyecto es objeto de un Convenio entre el Excmo. Cabildo Insular de Tenerife y este Ayuntamiento, siendo el Ayuntamiento el encargado de aprobar el proyecto y adjudicar las obras. Con el proyecto aprobado y adjudicado, las obras se encuentran actualmente en ejecución.

Asimismo indicar que esta intervención no aparece reflejada en el Estudio Económico incorporado al documento dentro de las actuaciones analizadas.

- **Mirador del Perenquén (MI-04)**

Parte de la intervención programada se encuentra incluida en el sector turístico de Cueva del Polvo clasificado como un suelo urbanizado no ordenado. La inclusión de dicha actuación en suelo urbano

conllevaría una reclasificación de suelo contraviniendo lo establecido en el artículo 7 de la Ley 2/2013 sin mediar acuerdo expreso del Ayuntamiento de Guía de Isora. No obstante lo anterior, si cabría la posibilidad de fijar como determinación expresa para el sector la incorporación de la parte afectada por el mirador como presupuesto de ordenación vinculante para el sector.

En el apartado de “Coste y planificación económica” de esta actuación, figura el Ayuntamiento de Guía de Isora como agente encargado de financiar las obras, no obstante, por encontrarse parte del Mirador dentro de un Suelo Urbanizable no Ordenado, corresponderá al promotor que desarrolle el Sector financiar la parte que se encuentre incluida dentro de su sector.

- **Acondicionamiento Camino Punta Blanca (ZC-06)**

Existe una errata entre la denominación de esta actuación, ya que en la pág. 54 de los Ficheros de Actuaciones Públicas, figura como ZC-05 y en la pag.75 de los citados ficheros figura como ZC-06.

Informar que el citado proyecto se encuentra incluido en el primer Bienio del Plan Insular de Cooperación de obras y servicios de competencia Municipal 2014-2017 y que por lo tanto se trata de una obra cofinanciada entre el Ayto. y el Excmo. Cabildo Insular de Tenerife. Por lo tanto en el apartado de “Coste y planificación económica” de esta actuación , en la que figura el Ayuntamiento de Guía de Isora como único agente encargado de financiar las obras, deberá sustituirse por “la Administración Pública”.

No obstante, la actuación que viene reflejada en el plan, se corresponde solamente a una parte del citado proyecto, ya que éste discurre entre los núcleos de varadero y Alcalá, mientras que esta actuación lo hace entre varadero y la estación de bombeo de punta Blanca.

- **Intervención sobre espacios privados**

Se constata un error sobre la Actuación PA-024 planteándose un cambio de uso de residencial a turístico en cuanto que conforme al planeamiento municipal vigente, está calificado como “Turístico”, con la categoría de Extrahotelero (TE).

- **Contestación:**

Respecto al primer punto:

- Se ha incluido la UA el Lomo tanto en el régimen jurídico en la memoria del PMMIC así como en el plano de planeamiento vigente.

Respecto al segundo punto:

- Se han subsanado los errores materiales de numeración y se han corregido en el fichero de actuaciones con la salvedad del EI-06 que pasa al sistema viario con otra numeración.
- Se han incluido en el estudio económico todas las actuaciones del municipio de Guía de Isora, así como la parte de las intervenciones en el espacio público que caían en parte del la UA El Lomo así como en el SUSNO Cueva del Polvo.

- El ZC-06, se asigna al Cabildo de Tenerife y Ayuntamiento de Guía de Isora.

Respecto al tercer punto:

- Se ha subsanado el error material en la parcela PA-024.

#### 1.2.4.6 CONSEJO INSULAR DE AGUAS

- **Síntesis del escrito:**

El informe emitido por el Consejo Insular de Aguas de Tenerife requiere las siguientes mejoras relativas al contenido ambiental:

En cuanto a la afección al inventario oficial de cauces, el informe plantea que para el PMMIC de Puerto Santiago no se representa el Inventario Oficial de Cauces de la Demarcación Hidrográfica de Tenerife. Igualmente, citan que no se hace alusión a los Registros de Riesgo vigentes señalados en el Plan de Defensa frente a Avenidas, señalando los registros siguientes R-330 Bco. Santiago, R-1123 Bco. Tamaimo, R-1124, y R-464 Bco. De Charcos de Aponta.

Del mismo modo se plantea que en las Fichas de Intervención de las actuaciones de urbanización debe incluirse la obligación de proyectar redes de aguas pluviales separativas respecto de las residuales, calculadas para T=10 años en el interior de las urbanizaciones, y T=50 años en su periferia, así como el transporte de los caudales captados hacia barranco /el mar.

En el mismo sentido propone que para las Fichas de Intervenciones en que se prevean actuaciones en viario que cruce con cauce deben preverse interceptores de la escorrentía para T=50 años e incluirse la obligación de contar con soluciones constructiva para evacuar el caudal de escorrentía de periodo de retorno T=500 años hacia barranco.

Debe completarse el apartado 3.f) del Artículo 19 Medidas genéricas de protección ambiental de la Normativa en la forma siguiente:

“Si se prevén elementos de depuración previos al vertido a la red municipal, las instalaciones deberán ser proyectadas por un técnico competente de acuerdo con la normativa vigente, y revisadas por el titular del servicio de saneamiento, que inspeccionará y controlará las mismas, sin perjuicio de la competencia exclusiva del Consejo Insular de Aguas de Tenerife para el otorgamiento del título habilitante para la depuración.”

- **Contestación:**

En atención al plano de Hidrología (ISA\_IA 05) se ha incluido en la información gráfica del Inventario Oficial de Cauces de la Demarcación Hidrográfica de Tenerife presente en el Ámbito. En cualquier caso se atenderá a la propuesta para mejorar la información representada. Por otro lado en el ISA así como en la planimetría que lo acompaña (ISA\_IA 12) presentados a información pública sí se han tomado en

consideración los Registros de Riesgos del Plan de Defensa Frente a Avenidas, en concreto los puntos de riesgo, R-330 Bco. Santiago, R-1123 Bco. Tamaimo, R-1124, quedando excluido el registro R-464 Bco. De Charcos de Apona por estar situado fuera del ámbito de estudio y actuación.

En relación con las medidas genéricas de protección ambiental, con objeto de mantener la coherencia entre las medidas presentadas en el Informe de Sostenibilidad y la Normativa, el Informe de Sostenibilidad Ambiental (actualizado) completa las medidas para la gestión de residuos presentes en el apartado "8.2.1. Medidas genéricas de protección ambiental" en el sentido en el que se solicita en el informe.

En cuanto a lo relacionado con las actuaciones de urbanización y los nuevos viales se ha atendido a la propuesta expresada en el informe incluyéndose dichas modificaciones en las fichas de intervención.

#### **1.2.4.7 Consejería de Obras Públicas, Transportes y Política Territorial.**

##### **- Informe Jurídico:**

Primera.- El artículo 7 de la Ley 2/2013, de 29 de mayo, de renovación y modernización turística de Canarias, establece con objeto de viabilizar la renovación urbana y edificatoria, como instrumento de ordenación urbanística los Planes de modernización, mejora e incremento de la competitividad. El título donde se incluye el mencionado precepto se denomina "De la Renovación y ordenación Turística", que ha de tener por objeto las intervenciones públicas necesarias, operaciones que impulsen la reforma y modernización de los alojamientos turísticos y la reactivación económica. Como señala la exposición de motivos, entre los objetivos de mantener la cifra de visitantes y garantizar la rentabilidad de esta actividad económica, "se hace imperativa una labor de puesta al día de un conjunto de áreas turísticas", la Ley regula una serie de medidas tendentes a potenciar la oferta de calidad, incentivar la renovación de la planta alojativa y modular el crecimiento de la misma. En éste mismo artículo se establece el contenido mínimo que han de tener los Planes de modernización, señala los siguientes: "estudio previo, donde se describirán, como mínimo, el ámbito de aplicación, las características ambientales y territoriales de la urbanización o del núcleo turístico y su entorno, así como el análisis de viabilidad económica de su ejecución, incorporando medidas normativas oportunas y actuaciones, ambiental, técnica y financieramente viables, de reactivación y cualificación de las urbanizaciones y/os núcleos turísticos consolidados."

Segunda.- El procedimiento regulado en el artículo 8 de la Ley 2/2013, de 29 de mayo, contempla una tramitación abreviada y de fase única para los planes o programas específicos de modernización, mejora e incremento de la competitividad del sector, siendo aprobados por el Gobierno de Canarias. Su carácter de instrumento de ordenación determina el cumplimiento del trámite de cooperación administrativa previsto en el artículo 11 del Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias, aprobado por el Decreto Legislativo 1/2000, así como la evaluación ambiental estratégica, prevista en la Ley 9/2006, de 28 de abril, sobre evaluación de los efectos de determinados planes y programas en el medio ambiente.

Tercera.- Respecto a la Evaluación Ambiental Estratégica del Plan, la Disposición Final undécima de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental, establece que las Comunidades Autónomas que dispongan de legislación propia en materia de evaluación ambiental deberán adaptarla a lo dispuesto en esta

Ley en el plazo de un año desde su entrada en vigor, momento en el que, en cualquier caso, serán aplicables los artículos de esta Ley, salvo los no básicos, a todas las Comunidades Autónomas.

Hay que entender que los planes se encuentran ya iniciados a efectos de la legislación ambiental, de acuerdo a lo establecido en el artículo 13 de la Directiva 2001/42/CE, luego recogido en la disposición transitoria primera de la Ley 9/2006, y a la interpretación jurisprudencia! sobre tal regulación. A tales efectos, se entenderá que los planes ya están iniciados cuando, como señala, entre otras, la Sentencia del Tribunal Supremo de 8 de octubre de 2013, se han movilizad los recursos económicos y técnicos que hagan posible promover la elaboración del plan.

Así, los procedimientos de evaluación ambiental estratégica iniciados antes de la entrada en vigor de la norma autonómica de adaptación a la Ley 21/2013, de 9 de diciembre , de Evaluación Ambiental , o en caso de que ésta adaptación no se produzca, hasta el día 12 de diciembre de 2014, se regirán, conforme al principio de unidad de procedimiento, por la normativa conforme a la cual comenzaron su tramitación , en concreto , la Ley 9/2006, de 28 de abril, de Evaluación Ambiental Estratégica de Planes y Programas, y el Reglamento de Procedimientos de los Instrumentos de Ordenación del Sistema de Planeamiento de Canarias, aprobado por Decreto 55/2006 , de 8 de mayo.

Cuarta.- El PMMIC sometido a información pública contiene los siguientes documentos:

TOMO I. MEMORIA. TOMO 11. NORMATIVA.

TOMO 11. PLANOS.

TOMO IV. ESTUDIO ECONÓMICO.

TOMO V. INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA.

TOMO VI. ANEXO I. PLAN DE MOVILIDAD.

TOMO VII. ANEXO 11. FICHERO DE ACTUACIONES. TOMO VIII. ANEXO 111. CONVENIO.

ANÁLISIS ESTABLECIMIENTOS PUERTO SANTIAGO.

Quinta.- Examinada la documentación en soporte digital sometida a información pública y consultas de las administraciones afectadas, se deben realizar las siguientes consideraciones:

1. Respecto al expediente administrativo señalar que el documento que aparece referenciado con el número 1 corresponde al PMMIC de San Miguel no al de Puerto de Santiago.
2. Respecto a la documentación técnica, se realizan las siguientes consideraciones:
  - Memoria

Como cuestión previa se debe señalar que aunque este PMMIC incorpora en el Tomo VIII. Anexo III un Convenio, en la Memoria del PMMIC no se hace mención al mismo, lo que deberá corregirse.

Respecto al ámbito, el mismo incorpora suelos en dominio público marítimo terrestre, sin que se mencione en el documento este hecho.

- Apartado 2.1 Legislación de aplicación.

En este apartado se afirma, "A tal efecto se aplicará el régimen de las actuaciones de transformación urbanística de dotación /as cuales están determinadas en el Artículo 14.1.b del Texto Refundido de la Ley del Suelo (RDLeg.212008, de 20 de Junio, en adelante TRLS-08), que dicta: "1. A efectos de esta Ley, se entienden por actuaciones de transformación urbanística. (...)" haciendo referencia solamente a las actuaciones de dotación; sin embargo en la Normativa (Artículo 14) se dice "Todas las actuaciones del presente PMMIC, que afecten tanto a edificios como a tejidos urbanos, tendrán la consideración de ACTUACIONES DE TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICA..."

Por tanto, si se van a desarrollar y regular todas las actuaciones de transformación urbanística establecidas en el citado Texto Refundido de la Ley de Suelo, se deben recoger en la Memoria a efectos de su justificación, y no sólo las actuaciones de dotación.

- Apartado 2.2.2 Instrumentos de ordenación de los Espacios Naturales Protegidos.

En este apartado se afirma que "En el interior del ámbito de actuación del presente PMMIC no se localizan áreas protegidas de las incluidas en la Red Canaria de Espacios Naturales Protegidos, únicamente habrá que tener en cuenta el T-13 Parque Rural de Tena y su Plan Rector de Uso y Gestión (BOC núm. 24112006, de 14 de diciembre), a tener en consideración por las posibles afecciones que se pudieran generar sobre él".

En el documento no se encuentra ninguna determinación que tenga como objeto la consideración de las posibles afecciones que el PMMIC pueda tener en el Parque Rural de Teno.

- Apartado.2.2.3 Instrumentos de Ordenación Territorial.

Se abordan los contenidos delo Plan Territorial Especial de Ordenación del Transporte de Tenerife (PTEOTT) y del Plan Territorial Especial de Ordenación de Infraestructuras de Telecomunicación de Tenerife (PTEOIT), pero sólo a nivel de información sin que se establezcan las afecciones de los mismos en el ámbito del PMMIC, por lo que no se puede valorar la incidencia de estos Planes territoriales a efectos de determinar la adecuación del PMMIC a los mismos.

- Apartado 2.2.4 Instrumentos de Ordenación Urbanística.

Respecto al planeamiento de Santiago del Teide, se hace mención a que "Mediante Acuerdo de la COTMAC de 11 de mayo de 2005 publicado BOC núm. 16812005, de 26 de agosto; BOP núm. 157/2005, de 27 de septiembre), se aprobó definitivamente de forma parcial el Plan General de Ordenación de Santiago del Teide, Adaptación Plena al TR-LOTENC, "manteniendo la suspensión del suelo urbanizable turístico, los urbanos consolidados turístico y el urbano consolidado turístico de Puerto Santiago-Los Gigantes, hasta que entre en vigor el Plan Territorial Especial de Ordenación del Turismo de la isla de Tenerife", sin que se explica a qué obedece dicha suspensión.

Al tratar a continuación la aprobación definitiva y parcial del Plan Territorial Especial de Ordenación Turística Insular de Tenerife y referirse a la especialización de usos, parece deducirse que con el PMMIC se trata de dar respuesta a la necesidad de especializar usos ante una situación existente en Santiago del Teide que pudiera ser el motivo de la referida suspensión del Plan General. En cualquier caso, estas suposiciones deberían estar explicadas en la Memoria para no dar lugar a deducciones erróneas.

- Apartado 2.3 Legislación sectorial.

1. La Red Natura 2000.

Se establecen algunos espacios que pudieran verse afectados por el PMMIC pero no se señalan ni las afecciones concretas ni se hace mención a que las mismas estén tratadas en otros documentos que contiene el PMMIC y el tratamiento que se hace de las mismas.

2. Real Decreto Legislativo 212008, de 20 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de suelo (BOE núm. 15412008, de 26 de junio).

En este apartado se hace una remisión al mismo Texto Refundido, sin realizar un desarrollo de las determinaciones que van a servir de justificación por su aplicación al PMMIC, aunque de la lectura de la Memoria del PMMIC se constata que este Texto Refundido es la norma básica para su elaboración. Se debería hacer un desarrollo de aquellas determinaciones que resultan de aplicación y su justificación.

3. Decreto 1012001, de 22 de enero, por el que se regulan los estándares turísticos (BOC núm. 01712001, de 5 de febrero), modificado en su artículo 7 y su disposición adicional 23 por el Reglamento de la Actividad Turística de Alojamiento, aprobado por el Decreto 14212010, de 4 de octubre (BOC nº 204, de 15 de octubre de 2010).

Debería aclararse la redacción de este apartado ya que de parte de su redacción no queda claro si se están refiriendo al Decreto 10/2001 o al 142/2010.

4. Otra legislación de aplicación:

- Se debe actualizar la referencia al Reglamento General de Costas: Real Decreto 876/2014, de 10 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento General de Costas.
- No se hace ningún desarrollo de la Ley 812013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbana. Por lo menos se debería justificar la aplicación del artículo 10 de la misma respecto a la posibilidad de permitir la ocupación de la parcela para accesibilidad universal, ya que lo mencionan en la normativa del PMMIC.
- No se hace referencia a la Ley 14/2014 de Armonización pese a que la aplican para la justificación del cómputo de los espacios libres conforme a la nueva redacción del artículo 32 del Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias (Decreto legislativo 1/2000) dada por ella.

- No se realiza ningún análisis de la legislación de Costas en cuanto este ámbito incorpora suelos de dominio público marítimo terrestre, debiendo señalar los requerimientos y limitaciones que dicha legislación contempla para estos suelos y sus zonas de servidumbres.
- No se menciona la Ley de Puertos pese a que en el ámbito de este PMMIC está el Puerto.
- No se recoge ninguna referencia a la legislación de carreteras, hidrológica o de Patrimonio Histórico, sin que se sepa en qué medida el ámbito del PMMIC pudiera estar afectado por alguna determinación establecida en las citadas legislaciones.
- No se menciona la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental.
- Apartado 6.9 Las estrategias de gestión y ejecución.

En este apartado se establece, "Asimismo se propicia una gestión pública coordinada, siendo el Ayuntamiento de Santiago del Teide o de Guía de Isora, en su caso el encargado de la misma, y posibilitando la tramitación en plazos razonables de las iniciativas privadas relativas a los procesos de renovación".

En este sentido el artículo 7 de la Ley 2/2013, establece:

"De igual modo, de acuerdo con el ayuntamiento, el plan definirá el órgano y forma de gestión, ya sea propia o en régimen de cooperación entre varias administraciones, que estará a cargo de su ejecución y seguimiento".

Por tanto, en aplicación de este artículo debería especificarse de forma clara cuál va a ser el órgano de gestión de este PMMIC, máxime cuando se desarrolla en dos municipios.

- Apartado 8.2 Modelo de ordenación urbanística.

En este apartado se afirma, "Tras el periodo de información pública del PMMIC de Puerto Santiago, el resultado de las sugerencias dará lugar a un único modelo de ordenación conformado por las distintas alternativas elegidas".

Pese a esa afirmación en esta fase del documento ya se presenta un modelo, de hecho en distintos apartados ya establecen el modelo (8.3 Movilidad u 8.7 Intervenciones, por ejemplo) por lo que la afirmación realizada no es correcta.

- Apartado 8.6 Alternativas de la estrategia en el espacio privado.

#### 8. 6. 1 Cambios de uso.

En la explicación de la Alternativa 0 se dice:

"La ordenación establecida en la alternativa O, es la correspondiente al planeamiento vigente en el ámbito de actuación (NNS de 1991, ya que el PG0-2005 se encuentra suspendido en los ámbitos de suelo de uso turístico, a los que le son de aplicación las directrices establecidas por el PTOTT)". Debería aclararse que

esta alternativa se realiza sólo sobre Santiago del Teide y no sobre Guía de Isora, lo que se deduce de la referencia a la situación del planeamiento municipal, o corregir dichas referencias.

#### 8.6.2 Incrementos de edificabilidad.

"Las alternativas que recogen los incrementos de edificabilidad están vinculadas con la propuesta de usos alternativos expuestos en las alternativas 1 y 2; y la condición de que el uso alternativo turístico esté sujeto al condicionante de la renovación. Por tanto, /as alternativas de incremento de edificabilidad van aparejadas a las de cambio de uso. Estos incrementos de edificabilidad se entienden tal y como se describe en el Tomo II de Normativa, en el marco de las Actuaciones de Dotación".

Respecto a este párrafo hay que señalar que la Normativa no describe, establece determinaciones; las descripciones y justificaciones deben estar en la Memoria, por lo que deberá n incorporarse a la misma.

"Así, la ordenación de este PMMIC modifica el parámetro urbanístico de edificabilidad en aquellas parcelas susceptibles de albergar el uso turístico (principal o alternativo), en el contexto de una actuación de dotación, con la finalidad de incentivar y facilitar la renovación edificatoria. Así mismo, el objeto de /os incrementos de edificabilidad es cumplir con los estándares del Decreto 14212010 (Reglamento de la Actividad Turística de Alojamiento), y homogeneizar /as condiciones urbanísticas de las distintas parcelas que alberguen usos turísticos.

Por otra parte, también se han señalado un número de parcelas que si bien ostentan distintos usos que se consideran equipamientos complementarios, se les asignan unos nuevos parámetros urbanísticos para la renovación edificatoria de los mismos".

De la lectura de estos párrafos, no se encuentra la justificación relativa a por qué sólo se admiten actuaciones de dotación en las parcelas con finalidad turística, cuando en el ámbito resulta que existen parcelas con otros usos.

Además, debería aclararse si la asignación de nuevos parámetros urbanísticos para la renovación edificatoria de los equipamientos complementarios supone su consideración como actuaciones de dotación.

En general, no queda suficientemente justificada la concreta aplicación del incremento de edificabilidad a cada actuación, y dado que a cada parcela se le asigna un coeficiente de edificabilidad diferente, se debe motivar tal asignación en aras a evitar una posible interpretación arbitraria de la aplicación de dichos incrementos de edificabilidad.

#### - Apartado 8.7 Intervenciones.

En este apartado se afirma que "Se han distinguido todas las intervenciones necesarias para poder materializar las alternativas 1 en el espacio público y la alternativa 2 en el espacio privado. "Como ya se ha señalado, el modelo de ordenación ya establecido en esta fase del documento. En el punto "2. Intervenciones en espacio privado" de este apartado se señala:

"Para /as intervenciones privadas se ha elaborado un fichero urbanístico donde se incluyen todas las parcelas que ostentan el uso principal o alternativo turístico, así como las tres parcelas de equipamiento complementario turístico en las que se propone una ordenación alternativa. De acuerdo con el modelo establecido para el ámbito se diferencian dos tipos de intervenciones en el espacio privado:

Intervenciones en parcelas con uso principal o alternativo turístico. En aquellas parcelas calificadas con el uso principal o alternativo turístico se alterarán los parámetros urbanísticos tal y como se describe en los epígrafes del capítulo 8.5. También se podrá optar por los incentivos que recoge la Ley de 2/2013, de 29 de mayo, de renovación y modernización turística de Canarias.

Intervenciones en equipamientos complementarios. Se trata de actuaciones en establecimientos comerciales o deportivos en los que se propone la rehabilitación integral o la sustitución por nuevas tipologías de equipamientos complementarios, más actuales y con diseños innovadores, que resulten más competitivos y coadyuven al propio tejido turístico del PMMIC de Puerto Santiago".

Como ya se ha señalado, se reitera que ya hay un modelo, por lo que la afirmación de que el modelo saldrá de la información pública no es correcta.

Respecto a la afirmación de que en el fichero urbanístico se incluyen todas las parcelas que ostentan el uso principal o alternativo turístico, hay que señalar que en el fichero no se hace referencia a usos alternativos, estableciéndose un solo uso para cada parcela.

Deberá corregirse la referencia a tres equipamientos ya que finalmente los que se recogen son dos.

En cuanto a la aplicación de los incentivos de la Ley 2/2013, se debe señalar que los mismos no han sido tratados en esta Memoria. En este sentido se debe indicar que cómo la aplicación de los mismos está sujeta a algunas limitaciones, como la imposibilidad de materializar incrementos de edificabilidad en parcelas cuya ocupación sea superior al 40%, debería especificarse en algún apartado de esta Memoria la aplicación de dichos incentivos.

- Apartados 8.10 La capacidad poblacional, residencial y turística, conforme al PTOTT (PGO vigente y PMMIC) y 8. 11 La capacidad de alojamiento, residencial y turística, del Plan.

En estos apartados se realiza un amplio desarrollo de sus contenidos pero no se establece ninguna conclusión relativa a cómo inciden en la regulación que el PMMIC hace en su ámbito, por lo que no queda justificado el cumplimiento de las determinaciones del PTOTT en cuanto a la capacidad poblacional y alojativa.

- Apartado 8.14 Compatibilidad de las actuaciones con el planeamiento urbanístico.

"En cuanto a las intervenciones en espacio privado, se atenderá a lo previsto en el Tomo 11 de la Normativa, artículos 34 y 35".

No parece correcta esta remisión, ya que es en la Memoria dónde se debe justificar la compatibilidad de las actuaciones propuestas o permitidas por el PMMIC con el planeamiento urbanístico y territorial, o en su defecto, que la incompatibilidad que se pueda producir responde al objetivo del PMMIC, que está amparada legalmente y cómo se debe solucionar.

Además, la remisión a los artículos 34 y 35 de la Normativa es incorrecta, ya que no tratan esta cuestión.

- Apartado 8. 15 Modificaciones al Plan Territorial Especial de Ordenación Turística Insular de Tenerife.

Según se desprende de este apartado sólo se modifica este Plan Territorial para permitir el desarrollo del "Sector C- El Cercado". En este sentido se debe señalar que este sector es el que se propone ordenar por medio del Convenio que se anexa a esta PMMIC, pero no se menciona dicho Convenio, remitiéndonos a lo señalado con carácter previo al análisis de los apartados de la Memoria.

Respecto a las posibles modificaciones del PTOTT, se ha observado que este PMMIC propone, dentro de su estrategia de especialización de usos, pasar dos parcelas actualmente residenciales a uso turístico, en una zona que el PTOTT recoge como residencial y prohíbe expresamente el uso turístico. Este hecho debería estar explicado y justifica, en su caso, la necesidad de apartarse de dicho instrumento de planeamiento.

- Apartado 9.1 Sistematización de las intervenciones.

"las intervenciones se ordenan y sistematizan a través de un documento integrante del Plan denominado Anexo 2 Fichero de actuaciones. Dicho fichero contiene información gráfica y escrita correspondiente a cada una de las actuaciones propuestas en espacio privado y en el espacio público. La información gráfica de cada intervención localiza territorialmente al área comprometida sobre el parcelario de la urbanización, la identifica a través de un código y especifica la intervención propuesta.

Además se establece en cada ficha las condiciones particulares de la edificación, con determinación de los usos que se proponen, y los parámetros resultantes de la aplicación del nuevo marco normativo y la materialización de las acciones propuestas, estableciendo igualmente condiciones de composición e integración en la morfología urbana y condiciones particulares. Las imágenes recogidas en las fichas de las actuaciones se incluyen para orientar de forma gráfica las condiciones estéticas reguladas en cada una de ellas, no siendo de aplicación vinculante".

De los diferentes ficheros que se incorporan a esta PMMIC, ya sea como parte de la Memoria o de la Normativa, ninguno contiene la totalidad de los contenidos indicados en este apartado, por lo que tendrán que revisarlo.

- Apartado 9.4 Incorporación de normativa reguladora en la aplicación del modelo y de la identidad del destino.

En este apartado se señala que "los plazos de ejecución de cada una de /as actuaciones en espacio privado serán /os establecidos en este Plan".

En este sentido señalar que se supone que se refieren a la Normativa, que es donde único se hace alguna referencia a los plazos. Así, el artículo 34 de la misma establece:

"los proyectos que tengan la consideración de Actuaciones de Dotación de las definidas en el presente Plan de Modernización, deberán llevarse a cabo de conformidad con los plazos establecidos en /os artículos 16.2 a) y b) del Reglamento de gestión y ejecución del sistema de planeamiento de Canarias aprobado por el Decreto 18312004, de 21 de diciembre".

Al respecto, el apartado 2 a) y b) del artículo 16 lo que establece es:

- Plazo para presentar a trámite la iniciativa para el establecimiento del sistema de ejecución privada: cuatro años, contados desde la entrada en vigor del planeamiento que delimite el correspondiente ámbito, sector o, en su caso, unidad de actuación.
- Plazo para el cumplimiento efectivo de los deberes de cesión y distribución equitativa de los beneficios y cargas derivados del planeamiento: dos años, contados desde la notificación del acuerdo de establecimiento del sistema de ejecución privada o del inicio del procedimiento del sistema de cooperación.

Por lo que este PMMIC no establece plazos para solicitar licencia ni para realizar la obra. Se deberá corregir este aspecto a efectos de que el PMMIC los establezca específicamente o realicen correctamente la remisión al citado Reglamento de Gestión.

Tal como está establecido sólo se establecen plazos de ejecución para las actuaciones de dotación, pero, si de la lectura de la Memoria se deduce que pueden llevarse a cabo en el ámbito de actuación del PMMIC otro tipo de actuaciones de transformación urbanística o edificatorias, a estas no se les exige el cumplimiento de plazos. Si esto es así, debería estar justificado en la Memoria del PMMIC ya que las posibles consecuencias por el incumplimiento de los plazos son lo suficientemente gravosas para los particulares como para establecer dos situaciones diferentes sin justificación alguna.

- Apartado 10 Evaluación ambiental estratégica.

En este apartado debería incorporarse alguna referencia a la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental, al objeto de justificar que al amparo de la Disposición Final undécima de la misma no es de aplicación y por tanto este PMMIC se evalúa y tramita a sus efectos por la Ley 9/2006, de 28 de abril, sobre evaluación de los efectos de determinados planes y programas en el medio ambiente.

- Normativa.

Con carácter previo se debe señalar que no queda claro si pueden llevarse a cabo actuaciones diferentes a las contempladas en las fichas y en caso afirmativo qué carácter tienen unas y otras. Además, tal como se ha señalado para la Memoria, no se contemplan en la Normativa determinaciones relativas a la regulación de los suelos en los diferentes dominios públicos que pudieran existir en el ámbito del PMMIC, así como en sus zonas de servidumbre, por lo que deberán incluirse.

En el mismo sentido, de existir patrimonio sujeto a la Ley 4/1999, de 15 de marzo, de Patrimonio Histórico de Canarias, deberá incluirse su regulación.

Respecto a la especialización de usos que, según se establece en la Memoria, es una de las estrategias de este PMMIC, no se recoge en la Normativa el desarrollo del artículo 25 de la Ley 2/2013 que establece una serie de condiciones para llevarla a cabo; así, el citado artículo señala:

"1. El planeamiento urbanístico o los planes de modernización, mejora e incremento de la competitividad, dividirán en recintos de intervención el suelo turístico donde coexistan usos turísticos y residenciales, bien por residencialización de establecimientos turísticos, bien porque el planeamiento anterior permitía indistintamente ambos usos, con objeto de encauzar su especialización en áreas de uso turístico exclusivo, de uso residencial exclusivo, o de compatibilidad. Al propio tiempo se programarán los plazos, medidas de compensación y condiciones en que deben llevarse a cabo los cambios desde el uso efectivo al asignado, y el régimen en situación legal de consolidación o de fuera de ordenación aplicable a los establecimientos turísticos que no se adapten a los cambios de uso".

Respecto al Artículo 2. Ámbito, al objeto de delimitar con precisión el área de intervención, se debe referenciar el plano en el que se delimita el ámbito, ya que la referencia a la Memoria no es suficiente; se debe señalar que la Memoria del Plan no es un documento que se publique una vez aprobado definitivamente el instrumento.

- En el Artículo 7. Carácter de los usos, se establece:

"Uso consolidado: Se entiende por uso consolidado los usos existentes que se hubieren erigido o iniciado con arreglo a los títulos o autorizaciones administrativas exigibles, en su caso, en el momento de su implantación, y que por motivos de legalidad sobrevenida, entre los que se considerarán la alteración de los parámetros urbanísticos básicos de uso o edificabilidad, resultaren disconformes, aunque no necesariamente incompatibles con las nuevas determinaciones de aplicación. En este caso se admitirán cuantas obras de consolidación, rehabilitación o remodelación sean necesarias para mantener y alargar la vida útil del inmueble".

Se deduce que se quiere regular el régimen legal de consolidación sin decirlo expresamente mediante la asignación del uso consolidado, sin embargo, este carácter de uso no se asigna a ninguna parcela, por lo que en la realidad no se aplica. De hecho, hay que señalar que en la fichas de la normativa no se aplica el carácter de los usos a ninguna parcela, no se contemplan usos compatibles ni consolidados ni prohibidos a ninguna actuación, estableciéndose tan sólo el uso principal o característico.

- En el Artículo 9. Uso de espacios libres, se indica que "Son usos asociados: los aparcamientos, y tolerados compatibles: el cultural, los servicios públicos propios del espacio libre".

Sin embargo el carácter de uso asociado no se regula en la Normativa, ni se aplica en las actuaciones.

- Artículo 10. Usos terciarios.

No se hace mención a la posibilidad de localizar grandes establecimientos comerciales y centros comerciales conforme a la legislación sectorial y territorial, por lo que debe entenderse que en el ámbito del PMMIC no se va a permitir su implantación.

No usan el carácter de los usos.

- En el Artículo 11.

Usos turísticos, se definen los mismos como "Aquellas actividades destinadas a la prestación de servicios de alojamiento, ocio y recreo u otras prestaciones a la población visitante o temporal. No incluye las actividades comerciales vinculadas al recreo y al servicio al público, adscritos a los sectores económicos del comercio minorista y los vinculados a la hostelería y restauración, a excepción de estos usos como actividades turísticas complementarias de espectáculo, ocio, esparcimiento, deportes, congresos y otros, así como los dedicados tanto a actividades de restaurantes, cafeterías, bares, similares y actividades comerciales".

La definición empleada no resulta del todo clara provocando alguna confusión respecto, por ejemplo, a lo que pueda entenderse como equipamiento turístico complementario, por lo que quizá pudiera ser más acertado acudir a la definición contemplada en la Ley 2/2013.

No usan el carácter de los usos.

- Respecto al Artículo 12. Uso de infraestructuras, señalan lo siguiente:

"Según el artículo 26 de la Ley General de Telecomunicaciones, los instrumentos de planificación territorial o urbanística deberán recoger las necesidades de redes públicas de comunicaciones electrónicas y garantizarán la no discriminación entre los operadores y el mantenimiento de condiciones de competencia efectiva en el sector. El acceso a las canalizaciones por parte de los operadores debe realizarse en condiciones de igualdad y transparencia y con coste proporcional al uso, en caso de establecerse".

En este sentido se debe indicar que el PMMIC debe desarrollar la determinación establecida en el citado artículo 26, no reproducirlo.

No usan el carácter de los usos.

- En el Artículo 13. Parámetros urbanísticos, se dice en el apartado "d) Usos: detallados para cada parcela, manzana o unidad en cada una de las respectivas fichas de acuerdo a la clasificación de usos establecida en el artículo 8 de estas Normas".

El artículo 8. Clases de usos dice:

"A efectos de este Plan de Modernización, se califican los siguientes usos, siéndole de aplicación a los restantes los regulados por el planeamiento municipal vigente que no se contemplan a continuación".

Se debe corregir la referencia, ya que el artículo 8 dice lo que va a hacer, no establece la clasificación.

- Según el Artículo 14. Regeneración y Renovación urbana, las "actuaciones de Renovación de los Equipamientos y Establecimientos Turísticos de alojamiento, del PMMIC de Puerto Santiago, que conlleven mayor edificabilidad o densidad o nuevos usos, tendrán la consideración de ACTUACIONES DE DOTACIÓN".

De este artículo se deduce que los equipamientos turísticos complementarios no se consideran actuaciones de dotación en caso de producirse una intervención en ellos, por lo que deberá aclararse específicamente que es así o corregirse el artículo refiriéndose a ellos.

- Respecto al Artículo 16. Ocupación de la parcela para accesibilidad universal, se debe señalar que el artículo contiene un mandato a los instrumentos de ordenación, no aplica la determinación de la Ley 8/2013, por lo que debería corregirse.
- En cuanto al Artículo 17. Incremento de edificabilidad, debería regularse el incremento de edificabilidad, no remitirse a "lo dispuesto en las actuaciones de transformación urbanística del TRLS". En este sentido se debe señalar que según las actuaciones se consideren actuaciones de dotación o no, se les aplican unas especificidades que requerirían de un pronunciamiento, por ejemplo la posibilidad de monetarizar las cesiones por plusvalías y establecer en qué supuestos se permitirá monetarizar la cesión de suelos para dotaciones.
- En el Artículo 18. Materialización de la edificabilidad, en su apartado 3 se recoge lo siguiente: "en el caso de los establecimientos turísticos o de azoteas de utilización exclusivamente colectiva en uso residencial". No se entiende la referencia al uso residencial.
- Se debería corregir la redacción, para una mayor comprensión, del apartado 2 del artículo 19. Cálculo del aprovechamiento del Plan de Modernización al objeto de que no puede interpretarse que se está previendo una dispensa de ley.
- Respecto al Artículo 20. Derechos y deberes de los propietarios, se debería corregir la redacción a efectos de que no sea una reproducción de la legislación estatal. Además, este artículo introduce la definición de actuación de dotación que no ha sido tratada en la Normativa, por lo que debería recogerse de forma clara para después establecer los derechos y deberes de los propietarios de parcelas sobre las que se lleven a cabo actuaciones de dotación.

Debe señalarse que ni en la Memoria ni en la Normativa se hace referencia alguna al cálculo de los deberes que corresponden a los particulares por plusvalías y cesiones de suelos para dotaciones que se incorpora en el Estudio económico, aunque sea con carácter estimativo.

- En el Artículo 21. Actuaciones públicas, se recoge el listado de las actuaciones públicas, sin establecer ningún tipo de determinación, ni tan siquiera para indicar el carácter obligatorio o indicativo de las mismas. Hay que tener en cuenta que en el fichero de la Normativa no se contemplan fichas de las actuaciones públicas, por lo que no hay ningún documento normativo en el que se regulen las actuaciones públicas.
- Respecto al CAPÍTULO IV. MEDIDAS AMBIENTALES, empieza con un texto que no tiene asignado artículo y algunos de sus contenidos no son normativos, sino de memoria. Debería corregirse su redacción ya que se definen los tipos de medidas, y a continuación, al tratarlas de forma específica se vuelven a definir.
- En el Artículo 33. Convenios, se debería corregir la referencia al artículo 19 de la normativa. Además, no hay ningún artículo relativo a las plusvalías y se debería incluir alguna referencia a las cesiones de suelo para dotaciones.
- El Artículo 34. Plazos de ejecución, establece:

"Los proyectos que tengan la consideración de Actuaciones de Dotación de las definidas en el presente Plan de Modernización, deberán llevarse a cabo de conformidad con los plazos establecidos en los artículos 16.2 a) y b) del Reglamento de gestión y ejecución del sistema de planeamiento de Canarias aprobado por el Decreto 18312004, de 21 de diciembre".

Tal como se ha señalado para la Memoria, el apartado 2 a) y b) del citado artículo 16 lo que establece es:

Plazo para presentar a trámite la iniciativa para el establecimiento del sistema de ejecución privada: cuatro años, contados desde la entrada en vigor del planeamiento que delimite el correspondiente ámbito, sector o, en su caso, unidad de actuación.

Plazo para el cumplimiento efectivo de los deberes de cesión y distribución equitativa de los beneficios y cargas derivados del planeamiento: dos años, contados desde la notificación del acuerdo de establecimiento del sistema de ejecución privada o del inicio del procedimiento del sistema de cooperación.

De esta lectura se concluye que este PMMIC no establece plazos para solicitar licencia ni para realizar las obras, por lo que debe establecerlos específicamente o corregir la remisión al citado Reglamento de Gestión.

Por otro lado, tal como está establecido sólo se establecen plazos de ejecución para las actuaciones de dotación, pero sí de la lectura de la Memoria y de la Normativa se deduce que pueden llevarse a cabo en el ámbito de actuación del PMMIC otro tipo de actuaciones de transformación urbanística o edificatorias, a estas no se les exige el cumplimiento de plazos. Si esto es así, debería estar justificado en la Memoria del PMMIC ya que las posibles consecuencias por el incumplimiento de los plazos son lo suficientemente gravosas para los particulares como para establecer dos situaciones diferentes sin justificación alguna.

- Respecto a la inclusión del Artículo 37. Condiciones reguladoras de la estética exterior de las edificaciones y del Artículo 38. Condiciones reguladoras de la estética exterior de los establecimientos comerciales y del uso de terrazas y zonas privadas con actividad comercial, en el capítulo VI. Modificaciones de planeamiento, si consisten en modificaciones debería indicarse y en caso contrario, no deberían tratarse en ese capítulo de la normativa.
  - Fichas de actuaciones Anexo a la Normativa:
- Pese a estar incluidas en la Normativa, el contenido es escaso para posibilitar el desarrollo de las actuaciones que se contemplan con su aplicación. No se establecen determinaciones relativas a la concreción de los deberes de los particulares, por ejemplo, o cómo se pueden materializar las mismas.
- Sólo se establece el uso turístico y el de equipamiento, sin especificar r usos alternativos o prohibidos, o si el uso turístico es alojativo o no y qué tipo o tipos de equipamiento se contemplan.

Además hay que indicar que el uso de equipamiento no se regula en la Normativa, por lo que deberán corregir las fichas para establecer el uso que corresponda conforme a lo regulado o regular el uso de equipamiento en la Normativa.

- En este Anexo se recoge lo siguiente:

"Intervenciones en espacio privado. En estas intervenciones, se actúa sobre suelos de propiedad privada, en los que se promueven una serie de cambios en las condiciones de la parcela, como pueden ser cambios de uso, con los que plantea una especialización del uso turístico como se establece en la legislación vigente, en la que se plantea la agrupación de usos con el fin de definir áreas de uso turístico o residencial. Los incrementos en la edificabilidad u ocupación, estarán vinculados a un condicionante de renovación".

Sin embargo todas las actuaciones tienen uso turístico, por lo que no queda claro si lo que afirman es el trabajo que se ha hecho y las fichas la concreción de ese trabajo.

- No se regulan las actuaciones públicas.
  - Anexo II. Fichero de Actuaciones:

Intervenciones públicas:

Aunque no se presentan como parte de la Normativa se establecen determinaciones con carácter obligatorio, por lo que deberían ser parte de la misma.

- Respecto al apartado "Criterios de intervención: En esta intervención se cumplirán los siguientes criterios:"

"Medidas ambientales:

- Se deberán observar aquellas medidas correctoras genéricas consideradas en los apartados 7.2 y 7.3 del presente informe de sostenibilidad y que sean aplicables a la actuación".

Debe corregirse en esta determinación la referencia al "presente informe de sostenibilidad". Además, cualquier consideración derivada del Informe de sostenibilidad que deba ser recogida como una determinación a aplicar debe establecerse en la Normativa del PMMIC o, si es algo específico de una actuación, en su ficha normativa correspondiente.

- Respecto a la observación realizada en el informe jurídico de 24 de octubre de 2014 "En todas las intervenciones contempladas en el Fichero urbanístico se deberá tener en cuenta que para poder asignar costes de ejecución y mantenimiento de obras, infraestructuras y servicios a otras administraciones, es necesario que estas expresen su conformidad, si bien esto solo se entiende referido a aquellas infraestructuras y servicios de carácter supramunicipal que no vengán ya impuestos por otras Administraciones", en el Fichero de actuaciones no se indica el carácter estimado u orientativo de coste de ejecución de las mismas, ni siquiera en las que se establece como administración responsable una supramunicipal.

#### Intervenciones privadas:

En general se observa que estas fichas tienen contenido normativo por lo que deben formar parte de la Normativa.

- Respecto al apartado "Medidas ambientales:

Se deberán observar aquellas medidas correctoras genéricas consideradas en los apartados 7.2 y 7.3 del presente informe de sostenibilidad y que sean aplicables a la actuación".

Como ya se ha señalado, debe corregirse en esta determinación la referencia al "presente informe de sostenibilidad". Además, cualquier consideración derivada del Informe de sostenibilidad que deba ser recogida como una determinación a aplicar debe establecerse en la Normativa del PMMIC o, si es algo específico de una actuación, en su ficha normativa correspondiente.

- Debería especificarse si el uso turístico, dada la variedad de actividades que se contempla en la definición del mismo, es alojativo o permite la implantación de cualquier otra actividad de las contenidas en su definición.
- Ya que se regula el carácter de los usos en la Normativa, deberían establecerse a efectos de compatibilizar o prohibir otros usos diferentes al principal o característico de cada parcela.
- Respecto a la observación realizada en el informe jurídico de 24 de octubre de 2014 "...no se establece el modo de cumplimiento de los deberes establecidos tanto en el artículo 16 del TRLS...", en las fichas de intervenciones en espacio privado sigue sin establecerse, por lo que se debería incluir alguna referencia al respecto.
- En las fichas de las intervenciones en espacio privado se recoge que "Los incrementos de edificabilidad se materializarán conforme a lo establecido en el artículo 17 de la normativa del Plan", entendiéndose que se trata de un error de numeración y deberían referirse al artículo 18.
  - Anexo III. Convenio.

Este PMMIC incorpora un Convenio, cuyo contenido documental es el siguiente:

1. Convenio entre la propiedad y el Ayuntamiento de Santiago del Teide.

El Convenio está firmado por la propiedad, pero no por el alcalde de Santiago del Teide, que es el municipio en el que están los suelos afectados (este PMMIC afecta a dos municipios, Santiago del Teide y Guía de Isora).

2. Se incorpora un escrito del alcalde de Santiago del Teide de 30/07/14, con entrada en Gesplan el 31/07/14, en el que manifiesta que considera oportunas las dos modificaciones propuestas por la familia Trujillo a incorporar al PMMIC, y que se llevarán a la Comisión y posteriormente al Pleno municipal para su aprobación definitiva. No consta que se hayan llevado a cabo estos trámites.

3. Se incorpora un documento denominado Propuesta de Adscripción en el que se recoge, entre otros, la justificación del convenio, propuesta de reparto de parcela, bases de actuación y planos.
4. Por último, a modo de anexos se incorpora lo siguiente:
  - Anexo complementario al Informe de Sostenibilidad Ambiental, de la modificación Puntual del Plan General de Ordenación del Ayuntamiento de Santiago del Teide, aprobada definitivamente por la COTMAC el día 31 de enero de 2012; para justificar las modificaciones incluidas en el Plan de Modernización de Santiago del Teide, para el sector C- El Cercado.
  - Listado de las fincas actuales, que constan en el registro de la propiedad de Icod de los Vinos, del sector -C, tras protocolización de convenio vigente.
  - Convenio urbanístico vigente, protocolizado el 17 de julio de 2013 y poder de representación de los apoderados de la comunidad.

Tal como se señala en los antecedentes y justificación del Convenio y propuesta de adscripción, "/a actual categorización urbanística de suelos y usos existentes para el ámbito del Sector -C El Cercado, fue realizada a través de la tramitación y aprobación de la correspondiente Modificación Puntual del Plan General de Santiago del Teide en la Unidad de Actuación 3- La vigilia 2 y en el Sector de suelo Urbanizable C - El Cercado, aprobada definitivamente por la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, el día 31 de enero de 2012, resultando de la misma una nueva ordenación pormenorizada que sirvió de base legal para la tramitación convenio vigente, protocolizado el diecisiete de julio de 2013, en el que se indicaron las bases para la reparcelación y distribución equitativa de los derechos y cargas derivados de la ordenación urbanística establecida para el ámbito concreto del Sector C".

El objeto del Convenio es, en base a la Ley 2/2013, de 29 de mayo de Renovación y Modernización turística de Canarias, proceder a "la conversión de parte del suelo residencial ya ordenado, pastilla del nivel superior existente en El Sector-C. a suelo turístico-extrahotelero , a través del instrumento denominado "Plan de Modernización Mejora e incremento de la Competitividad de Puerto Santiago".

Esto se justifica en el Convenio en "las necesidades expresadas desde la corporación municipal de Santiago del Teide a los propietarios del Sector-e, en cuanto a la acuciante necesidad de dotar de suelo turístico al municipio, ante la inexistencia del mismo hasta el desarrollo y culminación del Plan General de Ordenación, actualmente en fase de redacción".

La citada Modificación Puntual del Plan General de Ordenación de Santiago del Teide, mantiene la clasificación y categorización de los terrenos como suelo urbanizable sectorizado ordenado (Sector G- El Cercado), a desarrollar por un sistema de ejecución privada. A efectos de su gestión, se realiza con la necesaria precisión el ajuste del sector y se definen zonas, las condiciones de los usos y aprovechamientos admisibles, siempre dentro del marco normativo establecido por las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación. Además, se resuelve la localización del nuevo Consultorio Local de Salud de Puerto Santiago en el lugar específicamente seleccionado por el Servicio Canario de la Salud y se reajusta el modelo de ocupación

del territorio definido por el PGO vigente mediante la localización de las parcelas destinadas a albergar las dotaciones, equipamientos y espacios libres.

De acuerdo con lo previsto en el "Convenio Urbanístico para la reordenación y desarrollo de la Unidad de Actuación 3-La Vigilia 2 y del sector de suelo urbanizable C-El Cercado, suscrito por el Ayuntamiento , la entidad mercantil VACACIONES con RCI, S.L. y la comunidad hereditaria instituida al fallecimiento de D. Francisco Trujillo Barrios y Da Catalina Trujillo Dorta, el coste de ejecución de la vía pública que separa los dos ámbitos de ordenación será sufragado por mitades partes entre la entidad mercantil y la citada comunidad hereditaria. Dicha determinación ya se encuentra totalmente cumplimentada a día de hoy, puesto que la vía pública que separa los dos sectores ya se encuentra ejecutada y recepcionada por parte del ayuntamiento con fecha de 30 de septiembre de 2013 y conforme a lo establecido en la fase 1 del proyecto de urbanización correspondiente.

Tal como se expone en la documentación aportada anexa al Convenio, en reuniones mantenidas desde finales del 2013, se plantea por parte de la Corporación municipal y a través del redactor del Plan General la inquietud del ayuntamiento por la discontinuidad de uso turístico que se produce en las 2 únicas bolsas de Área de Reserva Turística Preferente que quedan en el municipio en la zona Costera de Los Gigantes , Puerto Santiago y que son adyacentes a la pastilla de parcelas superior , sobre la vía longitudinal del Sector C-El Cercado, Calle Virgen del Carmen. Estas 2 bolsas de Área de Reserva Turística, que Recoge el Plan Territorial Especial de Ordenación Turística de Tenerife , se están desarrollando en el actual Plan General de Santiago del Teide, pero la discontinuidad que produce el uso residencial de esta parte superior del Sector C-El Cercado, compromete el desarrollo de estas futuras bolsas. Con esta propuesta de cambio de uso se solucionaría la continuidad de uso turístico con las citadas bolsas futuras a desarrollar, que son anexas a esta parte superior de la Parcela.

La modificación propuesta en este Convenio para el Sector C-El Cercado, se centra en el cambio de uso de las pastilla superior residencial, parcelas 7,8,9,10,11,12,13,14,15 y 16, convirtiéndolas en una única parcela nº7, de uso turístico extrahotelero , apartamentos 5\*. Este cambio supone una disminución de la volumetría de todo el conjunto de esta pastilla superior. Al aplicar el nuevo coeficiente de homogenización para el uso turístico de estos 11.604,25 m<sup>2</sup> de parcela, la edificabilidad de esta parte superior y de todo el Sector C- El Cercado disminuye en un total de 3.341,67 m<sup>2</sup>.

Se dice que se "aplica al total de la nueva parcela el coeficiente de homogenización para uso turístico establecido para la zona por el planeamiento, a las unidades de aprovechamiento totales de las parcelas de la pastilla superior, obteniendo una nueva superficie de techo construible para la parcela turística número 7 de 6683, 13 m<sup>2</sup>, que sustituyen a los 10025,00 m<sup>2</sup>, que tenían la suma de las parcelas residenciales en la ordenación anterior."

La nueva ocupación en planta para la parcela es de 22,96 %, "considerablemente inferior a la de la Modificación Puntual".

En número de viviendas totales establecidas para el sector disminuye con respecto a la ordenación anterior. En la ordenación vigente se establecían para el sector un número máximo de 170 Viviendas, con una densidad de viviendas por hectárea de 50 viviendas. En la ordenación propuesta, se establece un número máximo de 65 viviendas más 87 unidades alojativas, que albergan las 193 plazas alojativas de la nueva parcela

7 de uso turístico. "Se establece así una cantidad total de Viviendas + unidades alojativas de 152 unidades, con una densidad de viviendas por hectárea de 45, valores todos inferiores a los de la ordenación anterior".

Respecto a la propuesta de Convenio, parece que efectivamente se trata de un Convenio de planeamiento y queda justificada su necesidad por el interés del desarrollo económico municipal presente y futuro, por lo que de seguir adelante con él procede su tramitación de forma conjunta con el PMMIC. Respecto a las cuestiones concretas de ordenación, habrá que estar a lo que sobre las mismas se observe en el informe técnico que se emita respecto al PMMIC; no obstante, si se debe señalar que al incorporarse este Convenio al PMMIC se deben aplicar los coeficientes que establece este PMMIC y no el Plan General vigente, por lo que deberán revisar este aspecto.

En cuanto a los aspectos formales/documentales reiterar la falta de acuerdo municipal para suscribir este Convenio, que deberá aportarse antes de su aprobación definitiva.

- **Informe Técnico:**

**9. CONCLUSIONES**

**9.1 Memoria**

**CAPÍTULO 2. Régimen Jurídico Aplicable**

**Apartado 2.21 Instrumentos de ordenación territorial y urbanístico**

En el apartado 2.2.3.1 Plan Territorial Especial de Ordenación Turística Insular de Tenerife no se analizan cómo afectan las determinaciones de este al ámbito del PMM. Este apartado debe completarse con la estrategia promocional y su definición, todo ello conforme al artículo 5.8 de la normativa PTEOTT. Debe incluirse, además, las limitaciones que el PTOTT en su artículo 5.8.3.3 establece al uso residencial (capacidad teórica turística mínima respecto de la capacidad teórica total).

Apartado 2.2.3. 1 Explicar porqué las determinaciones para el ámbito de Villa Canaria se encuentran suspendidas en el PTO TT.

Apartados 2.2.3.2 y 2.2.2.4 Exponer en qué aspectos o cuestiones afectan a Puerto Santiago las determinaciones de ordenación del Plan Territorial Especial de Ordenación del Paisaje de Tenerife (PTEOPT) y el Plan Territorial Especial de Ordenación del Transporte de Tenerife (PTEOTT).

**Apartado 2.2.4 Instrumentos de Ordenación Urbanística**

"El Plan Territorial Especial de Ordenación Turística Insular de Tenerife se aprueba definitivamente y de forma parcial, mediante Acuerdo de la COTMAC de 6 de abril de 2005 (BOC núm. 168/2005, de 26 de agosto), levantándose la suspensión sobre dichos suelos". Explicar mejor las consecuencias del levantamiento de su suspensión y su incidencia en el planeamiento

Debe explicarse mejor porqué siguen vigentes las NNSS en el suelo turístico en Santiago del Teide.

Deben indicarse las fechas de aprobación de los instrumentos de desarrollo {Planes Parciales de los Polígonos de Actuación de las NNSS) y su estado de ejecución actual. Completar la información incluyendo el PGO de la Zona Costera al que, posteriormente, se hace referencia varias veces en el documento.

No se analizan las afecciones sectoriales en el ámbito del PMM, ni se aporta plano al respecto.

### **CAPÍTULO 3 Información. Apartado 3.1 Ámbito de Estudio**

Se deben corregir en la memoria las referencias que se hacen de Acantilados de los Gigantes, Puerto Santiago y Playa de La Arena como núcleos, sustituyendo dicho término por zonas, áreas o subámbitos del núcleo turístico de Puerto Santiago.

Apartado 3.2 Caracterización Ambiental del ámbito de la Memoria.

Tanto en este apartado como en e/ ISA debe incluirse un apartado de análisis del Patrimonio Histórico y los BIC en el ámbito de estudio. Si no existiese ningún elemento debe, igualmente, señalarse esta circunstancia.

Apartado 3.3 Trama urbana

Debe completarse el apartado con el análisis sobre la tipología edificatoria existente, las densidades edificatorias y la ocupación de parcela, extrayendo conclusiones sobre /as características de la ciudad turística recogidas en los planos.

En la página 41 se dice "A partir de 1968 con la aprobación del PGO de la Zona Costera, empiezan a desarrollarse los primeros complejos turísticos en el núcleo" cuando en dicho momento estaban vigentes las NNSS de Santiago del Teide. Este instrumento de ordenación (PGO de la Zona Costera) debe incluirse en el apartado 2.2.4 en cuanto a instrumento de Ordenación Urbanística de Puerto Santiago.

Apartado 3.5 Usos dotacionales existentes

No contiene información sobre dotaciones, sistemas generales y equipamientos estructurantes. Incorporar en la tabla del apartado 3.5 de la memoria el dato de la superficie de los espacios libres existentes y su estado de ejecución. Igualmente se debe indicar la localización precisa de los sistemas generales, dotaciones y equipamientos existentes (incluyendo los que se consideran estructurantes dentro del ámbito) en el plano correspondiente, incorporando los códigos de la tabla para su correcta identificación.

Debe cuantificarse la superficie de espacios libres existentes y compararla con la prevista por los Planes Generales de Santiago del Teide y Guía de Isora.

Apartado 3.6.5 Alumbrado público.

El ámbito se encuentra en afectado por la Ley 31/1988 y el RD 243/92 sobre Protección de la Calidad Astronómica de los Observatorios del Instituto de Astrofísica de Ganarí. Debe concluirse sobre si el alumbrado público existente se adecúa o no a lo dispuesto en dichas leyes para los ámbitos de Protección, ni las determinaciones que pueden afectar al ámbito.

#### **CAPÍTULO 4. Diagnóstico**

Se completará el diagnóstico incorporando un diagnóstico territorial completo del espacio privado, y de los espacios libres y equipamientos existentes conforme al art 25.2 de la Ley 2/2013.

Apartado 4.2 Diagnóstico del Espacio Público: se debe cuantificar la superficie de espacios libres existentes por habitante y la plaza alojativa y compararla con el estándar de espacio libre público del art. 9. 2.8.5) del TRLOTENC, determinando su suficiencia o bien su carencia, según corresponda, debiendo justificarse también de cara al PTOTT, puesto que este indica una grave deficiencia en las reservas para espacios libres y dotaciones en la zona turística.

Apartado 4.3 Análisis del espacio privado: debe corregirse la conclusión sobre la necesidad del cumplimiento simultáneo de los estándares de ocupación y densidad de parcela para la obtención de los incentivos de la Ley 21/2013, de 29 de mayo, de renovación y modernización turística de Canarias (pág. 89).

El diagnóstico deberá concluir sobre el marco legal del PMM en el que se realizan las alternativas propuestas en el espacio privado.

#### **CAPÍTULO 8. El Modelo de Ordenación**

Apartado 8.1 Ámbito de actuación: debe corregirse la delimitación del ámbito conforme a lo expuesto para el apartado 3.1, y debe corregirse la afirmación de que "la delimitación del ámbito de actuación de este Plan abarca la totalidad de los ámbitos recogidos por el PTOTT", puesto que hay ámbitos que se excluyen.

En función a las actuaciones previstas, debe explicarse mejor la inclusión dentro del ámbito de ordenación del suelo urbanizable no sectorizado de Cueva del Polvo, así como del Suelo Rústico de Protección Territorial (municipio de Santiago del Teide) situado junto a Playa de la Arena, del ámbito 5. San Francisco (residencial de VPO), y de /os sectores de suelo urbanizable SUS O y SUS- C El Cercado, así como de varios suelos rústicos, puesto que no se dan determinaciones a los mismos para su ordenación ni se utilizan para el traslado de camas.

Apartado 8.2 Modelo de ordenación urbanística. debe corregirse la afirmación "Tras el periodo de información pública del PMM de Puerto Santiago, el resultado de /as sugerencias dará lugar a un único modelo de ordenación conformado por las distintas alternativas elegidas" puesto que el PMM elige entre las distintas alternativas (espacio público y privado) y se plantea un modelo de ordenación.

Para poder establecer alternativas al espacio libre público el PMM debe establecer primero la suficiencia o no de /os espacios libres previstos en el planeamiento, para después determinar si es necesario realizar alternativas que contemplen el incremento de superficie destinada a espacio libre público.

##### **Alternativas en el espacio público Apartado 8.5.1 Sistema viario**

Explicar mejor la Alternativa O y la afirmación "parte del diagnóstico elaborado y no se entiende como un modelo de ordenación alternativo, sino como el punto de partida donde no se contemplan escenarios futuros". El PMM debe presentar alternativas de ordenación técnicamente viables, y por tanto, la

Alternativa 0 debe contar con modelos de ordenación alternativos. En esta alternativa se debe contar la probable evolución del ámbito de continuar cómo está como escenario de futuro.

Para la Alternativa 1 se debe realizar un resumen explicativo ya que el que la descripción realizada se corresponde en realidad al diagnóstico general del ámbito, o bien describir directamente las actuaciones previstas, realizando, en cualquier caso, una descripción genérica de la alternativa.

Realizar un resumen explicativo de la Alternativa 2, ya que el que se expone es un diagnóstico general del ámbito, o bien describir directamente las actuaciones previstas, realizando, en cualquier caso, una descripción genérica de la alternativa. La descripción de la alternativa 2 debe ser distinta de la descripción de la alternativa 1, bien comparando o estableciendo /os elementos diferenciadores entre una y otra

Completar la evaluación ambiental del sistema viario con la conclusión sobre cuál es la alternativa más favorable para cada uno de los elementos del sistema viario evaluados.

#### Apartado 8.5.2 Sistema costero

Corregir la afirmación "parte del diagnóstico elaborado y no se entiende como un modelo de ordenación alternativo, sino como el punto de partida donde no se contemplan escenarios futuros". El PMM debe presentar alternativas de ordenación técnicamente viables, y por tanto, la Alternativa 0 debe contar con modelos de ordenación alternativos. En esta alternativa se debe contar la probable evolución del ámbito de continuar cómo está como escenario de futuro.

Realizar un resumen explicativo de la Alternativa 0, ya que el que se expone es un diagnóstico general del ámbito, o bien describir directamente las actuaciones previstas, realizando, en cualquier caso, una descripción genérica de la alternativa, sustituyendo el término "elementos que componen el sistema costero" por "actuaciones en el sistema costero"

Mencionar en la Alternativa 0, dentro del punto e) del apartado 8.5.2 de la memoria /as playas y zonas de baño existentes y que figuran en el esquema, como son /as Piscinas de El Laguillo y Oasis, /as charcas o piscinas naturales, las playas (Los Guíos, El Puertita, La Arena, etc.) y aquellas otras zonas que actualmente se utilizan.

En la Alternativa 1 se debe explicar mejor el trazado del eje costero propuesto, considerando referirse a él como paseo costero en vez de paseo marítimo por sus características., exponiendo las razones del porqué su recorrido, en algunos tramos, es interior (topografía, dificultades técnicas, invasión de la servidumbre de paso marítimo-costera, etc.)

En la Alternativa 1, dentro del punto b) del apartado 8.5.2 de la memoria deben explicarse las cuántas, cuáles y donde se ubican las nuevas propuestas de playas o zonas de baño. Debe especificarse también que este tipo de actuaciones son indicativas ya que se plantean dentro del dominio público marítimo terrestre y por tanto, son competencia del Ministerio de Agricultura, Alimentación y Medio Ambiente (Dirección General de la Sostenibilidad de la Costa y el Mar, en adelante, Costas), correspondiendo al mismo emitir informe favorable previo a la aprobación del instrumento de planeamiento así como a la ejecución.

En la Alternativa 1 se recoge el puerto deportivo como parte del sistema costero, si bien por ser competencia de Puertos de la Comunidad Autónoma de Canarias, debe especificarse que la propuesta de continuidad del paseo marítimo a través de su zona comercial es indicativa), correspondiendo al mismo emitir informe favorable previo a la aprobación del instrumento de planeamiento así como a la ejecución.

La descripción de la alternativa 2 debe ser distinta de la descripción de la alternativa 1, bien comparando o estableciendo los elementos diferenciadores entre una y otra.

En la Alternativa 2 se debe explicar mejor el trazado del eje costero propuesto, considerando referirse a él como paseo costero en vez de paseo marítimo por sus características, exponiendo las razones del porqué su recorrido, en algunos tramos, es interior (topografía, dificultades técnicas, invasión de la servidumbre de paso marítimo-costera, etc.)

En la Alternativa 2, dentro del punto b) del apartado 8.5.2 de la memoria deben explicarse las cuántas, cuáles y donde se ubican las nuevas propuestas de playas o zonas de baño. Debe especificarse también que este tipo de actuaciones son indicativas ya que se plantean dentro del dominio público marítimo terrestre y por tanto, son competencia del Ministerio de Agricultura, Alimentación y Medio Ambiente (Dirección General de la Sostenibilidad de la Costa y el Mar, en adelante, Costas), correspondiendo al mismo emitir informe favorable previo a la aprobación del instrumento de planeamiento así como a la ejecución.

En la Alternativa 2 se recoge el puerto deportivo como parte del sistema costero, si bien por ser competencia de Puertos de la Comunidad Autónoma de Canarias, debe especificarse que la propuesta de continuidad del paseo marítimo a través de su zona comercial es indicativa), correspondiendo al mismo emitir informe favorable previo a la aprobación del instrumento de planeamiento así como a la ejecución.

#### Apartado 8.5.3 El Sistema de miradores

En la Alternativa 0 se debe recoger cuántos son y donde se ubican los miradores existentes, explicando si se tratan de miradores o simples puntos donde es posible una vista panorámica y si se encuentran vinculados a algún sistema de los analizados (espacios libres, paseo marítimo, etc), así como un resumen del diagnóstico.

Explicar la diferencia entre miradores del mar y miradores de la naturaleza y porque se hace esta distinción entre ambos.

La descripción de la alternativa 2 debe ser distinta de la descripción de la alternativa 1, bien comparando o estableciendo los elementos diferenciadores entre una y otra

En las Alternativas 1 y 2, deben explicarse las cuántas, cuáles y donde se ubican las nuevas propuestas de miradores del mar e indicar si existen diferencias en el tratamiento o propuesta de miradores de la naturaleza.

Concluir en la evaluación desde el punto de vista ambiental cuál es la alternativa más favorable.

#### Apartado 8.5.4 El Sistema de Espacios Libres

En la Alternativa 0 se debe recoger cuántos son y dónde se ubican los espacios libres públicos existentes, aclarando si se trata solo de espacios libres ya ejecutados o se incluyen espacios libres previstos por el planeamiento pero en mal estado o sin ejecutar, e indicando la superficie total de espacios libres de la propuesta .

La descripción de la alternativa 2 debe ser distinta de la descripción de la alternativa 1, bien comparando o estableciendo los elementos diferenciadores entre una y otra.

En las Alternativas 1 y 2, deben explicarse las cuántos, cuáles y donde se ubican los espacios libres públicos propuestos, aclarando de si se trata de espacios libres no previstos por el planeamiento , de la mejora de los existentes o de la ejecución de los que están previstos por el planeamiento vigente. Explicar mejor si las alternativas se refieren a distinto grado de intervenciones en los espacios libres existentes o se proponen nuevos espacios libres.

Señalar para cada alternativa la superficie total de espacios libres que se propone, justificando, en su caso, si han computado a dichos efectos los espacios libres conforme al art. 32 del TRLOTENC.

Explicar y justificar mejor en la evaluación desde el punto de vista ambiental y urbanístico porqué la alternativa más favorable es la 1 por encima de La Alternativa 2, ya que no queda claro por qué la mejora de la superficie de espacios libres no resulta más adecuada, lo que permitiría mejorar la calidad del espacio urbano de la ciudad turística.

Justificar por qué la Alternativa 1 "se remite estrictamente al espacio público ya urbanizado " y explicar si la alternativa 2 propone actuaciones en un ámbito no urbanizado.

Explicar mejor la afirmación de que la Alternativa 2 "no tiene en cuenta la realidad existente".

El análisis sobre la suficiencia o carencia de los espacios libres previstos por el planeamiento debe analizarse en la memoria de información y diagnóstico, concluyendo sobre el cumplimiento del Art. 32 del TRLOTENC, para posteriormente poder establecer alternativas al respecto.

#### Alternativas de la estrategia en el Espacio Privado Apartado 8.6.1 Cambios de uso

El documento no cuenta con información o planos con el uso de la totalidad de las parcelas conforme al planeamiento vigente. Únicamente se muestra el uso de las parcelas donde se plantean las alternativas y no de la totalidad del ámbito. Debe recogerse el uso de todas las parcelas del ámbito de ordenación y no únicamente del ámbito de intervención.

En lo referente al cambio de usos derivadas de la especialización, se deberá estar a los dispuestos en el art. 25 de la Ley 212013. En este sentido, el PMM deberá tener en cuenta y establecer y explicar los plazos, medidas de compensación y condiciones en que deben llevarse a cabo los cambios desde el uso efectivo al asignado, el régimen en situación legal de consolidación o de fuera de ordenación aplicable a los establecimientos turísticos que no se adapten a los cambios de uso. Igualmente se debe indicar si se opta por la especialización residencial o turística de las áreas delimitadas o si se opta la compatibilidad de usos, así como la viabilidad o no del incremento de las actuales reservas de espacios libres.

Se debe describir cómo se lleva a cabo la especialización de usos y las estrategias para ello (aumento de uso turístico en los ámbitos mixtos del PTOTT, por manzanas, etc.), incluyendo en la exposición el cambio de uso de mixto a residencial propuesto y en qué circunstancias o condiciones se realiza. Corregir o matizar la referencia relativa al uso turístico alternativo en todos los apartados en los que se hace mención al mismo.

Debe explicarse mejor cuáles son las parcelas susceptibles de albergar uso turístico y los criterios para determinar cuáles son dichas parcelas (tipología edificatoria, ubicación, estructura de la propiedad, etc), ya que los cambios de uso que se plantean en las diferentes alternativas pueden aparecer como una medida arbitraria.

Clarificar el sentido de la frase "Otro de los objetivos de ordenación del espacio privado es la mejora de la oferta turística por medio del esponjamiento de la trama urbana, lo que puede conllevar menor densidad de ocupación y la apertura de los espacios a las vistas panorámicas de la zona. (...)", puesto que del análisis de las alternativas previstas se observa que no se incrementan los espacios libres públicos, como recoge el art 25.3 de la Ley 2/ 2013, por el contrario, se mantiene la ocupación y se incrementa la edificabilidad.

Al respecto de la Alternativa O, se debe puntualizar en el texto que la Directriz de Ordenación del Turismo 12 fue derogada posteriormente por la Ley 212013 de Renovación .

Al respecto de la Alternativa 1, se debe concretar si las parcelas "que ya contemplan el uso turístico" son aquellas las parcelas que cuentan con uso turístico en el planeamiento vigente o son aquellas que en el planeamiento tienen uso mixto y por tanto, su ordenación actual ya contempla el uso turístico. Incluir en la descripción de la alternativa el cambio a uso residencial de la parcela mixta frente al Gran Hotel Costa Los Gigantes.

Al respecto de la Alternativa 2, se debe explicar más pormenorizadamente /os criterios para llevar a cabo la especialización de usos del art. 25, ya que la propuesta introduce el uso turístico en áreas residenciales. Igualmente, se debe justificar por qué no se sigue el criterio del PTOTT para la especialización de usos por manzanas (art. 4.1.3.3.2 de su normativa), ya que la ordenación planteada se traduce en un incremento del uso turístico en toda la zona turística pero también en una mayor mezcla de usos en ámbitos del PTOTT y manzanas de uso exclusivamente residencial. Explicar porque existiendo parcelas sin edificar en el ámbito de Los Gigantes no se ha considerado su cambio de uso a turístico.

Exponer en la alternativa 2 la decisión de cambiar a uso turístico los hoteles existentes que no tienen cobertura con el PGO vigente, en vez de ajustarse al uso propuesto por el PTOTT) y los motivos que justifican introducir una parcela de uso turístico en el ámbito 7. Santiago del Teide.

Explicar mejor por qué el equipamiento complementario existente solo se recoge en la alternativa 2 (si es porque solo en dicha alternativa se actúa sobre él debe especificarse así) Los equipamientos mencionados son 3 pero en la ordenación y en el fichero de actuaciones figuran dos.

Para una mejor comprensión de las propuestas, en los esquemas y planos de las alternativas de cambio de uso se debe indicar el uso en todas las parcelas del ámbito, a excepción de las parcelas de dotaciones y equipamientos. Explicar mejor por qué el equipamiento complementario existente solo se contempla en la alternativa 2.

Apartado 8. 6.2 Incrementos de edificabilidad: Explicar de forma clara cuál es el marco legal que se aplica para el incremento de edificabilidad, ya que únicamente tras la lectura de todo el documento del PMM es posible inferir que hay dos situaciones distintas: para las parcelas a las que se aplica el cambio de uso, nos encontramos en el marco del art. la Ley 2/2013 lo que permite establecer "medidas de compensación" -que se concreta en un incremento de edificabilidad- ,mientras que para el resto de establecimientos turísticos sujetos a renovación se aplica la Ley 8/2013.

Se debe recoger en la memoria si el incremento de edificabilidad supone un incremento de plazas alojativas o no, así como si el incremento de edificabilidad se destina a alojamiento turístico, equipamiento complementario o bien para adecuación del establecimiento a los estándares turísticos pero sin incremento de las plazas autorizadas.

En el siguiente párrafo existe una aparente contradicción: "Las alternativas que recogen los incrementos de edificabilidad están vinculadas con la propuesta de usos alternativos expuestos en las alternativas 1 y 2; v la condición de que el uso alternativo turístico esté sujeto al condicionante de la renovación. Por tanto. /as alternativas de incremento de edificabilidad van aparejadas a las de cambio de uso. Aclarar si únicamente se permite el incremento de edificabilidad para las parcelas que cambien de uso o también para los establecimientos que se renueven.

Desde el PMM se plantea que los incrementos de edificabilidad se produzcan sobre la edificabilidad establecida en el planeamiento vigente, y no se modifique la ocupación de parcela permitida, no obstante, esta afirmación debe matizarse puesto que en las parcelas de equipamiento turístico complementario se permite un incremento de la ocupación de la parcela.

Corregir, de ser preciso, la afirmación "De este modo se pretende fomentar los espacios libres en el interior de las parcelas (esponjamiento de la trama urbana)" , explicando, en caso contrario, cómo se llevaría a cabo este "fomento" de los espacios libres y el "esponjamiento" de la trama urbana, especificando, además, si se trata de espacios libres públicos o privados.

Apartado 8.6.3 Incrementos de altura: Las alternativas propuestas deben ser técnicamente viables, por lo que el estudio de las parcelas que tienen realmente posibilidad de incrementar una planta debe hacerse en el PMM e incluir en su propuesta únicamente las parcelas que pueden llevar a cabo el incremento de edificabilidad propuesto .

Cuando la ordenación propuesta en el PMM establezca el cambio de uso de la parcela que lleve aparejado la posibilidad de incremento de altura de la edificación, y puesto que ésta se condiciona en última instancia a un Estudio de soleamiento que concluya sobre la afectación a piscinas y solariums de edificaciones colindantes, conforme al art. 25 de la Ley 2/2013 debe considerarse establecer en el PMM la posibilidad de otras medidas compensatorias distintas al incremento de altura. Igualmente, para el caso de renovación, debe considerarse el marco legal para las parcelas en las no sea posible incrementar en altura la edificación existente por cuestiones de tipología edificatoria u otras.

Tras la descripción de las estrategias en el espacio privado se debe comparar y analizar las alternativas propuestas desde el punto ambiental, territorial y socioeconómico, concluyendo sobre cuál es la alternativa más favorable para el modelo del espacio privado .

Apartado 8.7 Intervenciones: debe justificarse la elección de las alternativas elegidas tanto para el espacio público como el privado y, en particular, la elección de la Alternativa 2 para el espacio privado ya que de la evaluación ambiental se concluye que la alternativa más favorable es la 1.

Debe matizarse la mención en la página 171 al convenio de regeneración del espacio turístico, puesto que no se ha mencionado ningún convenio previamente y el que acompaña al documento trata de un cambio de uso.

El cumplimiento de la capacidad turística teórica de Puerto Santiago, que se analiza posteriormente en los apartados 8.10 y 8.11 de la memoria de ordenación, debe ser previo a la selección de alternativas en cuanto "en el espacio privado, la estrategia a seguir es fruto del análisis de los parámetros urbanísticos de planeamiento vigente, de las exigencias del PTOTT en cuanto al cumplimiento de la capacidad turística teórica, (...)", por lo que dichos apartados deben formar parte bien de la información y diagnóstico, bien del análisis y evaluación de las alternativas.

Apartado 8.7.1 Intervenciones en el espacio público: Las intervenciones en el espacio público no contemplan la totalidad de las actuaciones previstas para la alternativa 1, sino únicamente parte de las mismas, lo cual debe explicarse en la memoria.

Las actuaciones propuestas en el espacio público deben coincidir en memoria, planos y fichero urbanístico, habiéndose detectado diferencias entre los distintos documentos del PMM.

Debe aclararse la afirmación de la página 172 "Por otro lado, se pretende crear nuevas áreas de esparcimiento que esponjen la trama urbana (...)" puesto que no se han identificado nuevos espacios libres, sino actuaciones en los ya calificados por el planeamiento.

Para las intervenciones en espacio costero, debe señalarse que este tipo de actuaciones se plantean dentro del dominio público marítimo terrestre y por tanto, corresponde al Ministerio de Agricultura, Alimentación y Medio Ambiente (Dirección General de la Sostenibilidad de la Costa y el Mar, en adelante, Costas) emitir informe favorable previo a la aprobación del instrumento de planeamiento así como a la ejecución.

En cuanto a las intervenciones en espacios libres, debe aclararse si se proponen nuevos espacios libres, puesto que en las fichas de intervención y en los planos no se identifica la propuesta de nuevos espacios libres.

En la propuesta de adecuación del Barranco de Lerme debe tenerse en cuenta que la intervención propuesta afecta al cauce del barranco, además de estar afectado en parte por el dominio público marítimo-terrestre, debiendo contar las intervenciones planteadas en el mismo con informe favorable de Costas y del Consejo Insular de Aguas.

#### Apartado 8.7.2 Intervenciones en el espacio privado

Para las intervenciones en espacio privado, cabe matizar la expresión "uso alternativo turístico" conforme a /as consideraciones ya expuestas anteriormente.

Se establecen tres intervenciones en parcelas de equipamiento turístico complementario, pero en el fichero únicamente se encuentran dos. Debe comprobarse y corregir según proceda.

En la página 173 para las Intervenciones en parcelas con uso principal o alternativo turístico se remite al apartado 8.5 en lo relativo a la alteración de los parámetros urbanísticos. Dicho epígrafe no es correcto, puesto que el apartado 8.5 trata de las alternativas al espacio público y no del espacio privado, por lo que debe corregirse.

En lo relativo a las Intervenciones en parcelas con uso principal o alternativo turístico, se afirma que "También se podrá optar por los incentivos que recoge la Ley de 2/2013, de 29 de Mayo, de renovación y modernización turística de Canarias " sin que esta cuestión quede reflejada en la normativa. Por otro lado, se deja abierta la posibilidad de acogerse a incentivos en forma de plazas adicionales, lo que se contradice con el art. 17 de la normativa, debiendo aclararse esta cuestión.

En las actuaciones previstas en el espacio privado debe incluirse el cambio de uso mixto a residencial de la parcela en C/ Juan Manuel Capdevielle (ámbito 8, Santiago del Teide, frente Gran Hotel Costa Los Gigantes) tanto en la memoria como en la normativa y el fichero.

Se observa que el PMM cambia el uso de residencial a turístico de dos parcelas que cuentan con plazas autorizadas y se encuentran en explotación, no obstante, debe analizarse si la edificación existente se ajusta a licencia, ya que se podría estar "legalizando " una actuación irregular

El documento debe aportar información sobre el cumplimiento, o no, de los estándares turísticos en los inmuebles objeto de las diferentes actuaciones.

Con respecto a las parcelas de uso residencial, el PMM debe especificar si se mantienen los parámetros del planeamiento vigente o se propone la ordenación del mismo.

Para poder valorar el cumplimiento de los estándares turísticos de las intervenciones propuestas en espacio privado el documento deberá aportar información relativa no solo a la ocupación, sino también a la densidad y al cumplimiento, o no, de los estándares turísticos en los inmuebles objeto de las diferentes actuaciones.

#### Apartado 8.7.2 Ámbito de gestión

Debe justificarse por qué el documento analizado no propone incrementos en las dotaciones públicas ni Espacios Libres Públicos en proporción a los aumentos de edificabilidad y densidad planteadas , o los cambios de uso, tal y como se exige en los artículos 14 y 16 del RDL 2/2008, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo.

Apartado 8.9 Renovación de establecimientos turísticos en el ámbito de actuación: se debe exponer la propuesta de ordenación del PMM para la renovación de los establecimientos turísticos, incluyendo los establecimientos dados de baja, especificando si le son de aplicación o no los incentivos de la Ley 212013, y en dicho caso, si se prevé un incremento de plazas alojativas, lo cual deberá tenerse en cuenta y justificarse de cara al cumplimiento del art. 46.5.b. del TR.

Debe explicarse en la memoria en la memoria por qué se opta por el incremento de altura cuando es posible aumentar la ocupación en la intervención GI-32.

Los incrementos de edificabilidad planteados en parcelas por renovación deben tener en cuenta el art. 12 de la ley 212013 y los artículos 14 y 16 del RDL 212008.

Además, conforme al art. 4.5.2.2 de la Normativa del PTOTT, el PMM de Puerto Santiago debe tener en cuenta para los establecimientos turísticos alojativos a renovar el estándar de densidad aplicable cuando no haya incremento de capacidad alojativa.

Apartado 8.10 capacidad poblacional, residencial y turística conforme al PTOTT:

El contenido desarrollado por este apartado se corresponde a un análisis del cumplimiento del PTOTT de la Alternativa 0, por lo que debe formar parte de la evaluación las alternativas, tal y como se recoge en la explicación de la estrategia para la selección de alternativa de espacio privado de la pagina 171.

En el análisis de la capacidad poblacional, residencial y turística conforme al PTOTT se debe incluir la capacidad turística del suelo urbanizable sectorizado existente al norte del ámbito 7- Santiago del Teide, o bien explicar porque se han dejado fuera de este análisis y sin embargo, si se ha considerado el suelo urbanizable de Cueva del Polvo.

Apartado 8.11 Capacidad poblacional, residencial y turística del Plan:

El apartado 8. 11 debe concluir sobre el análisis de la capacidad poblacional en base a la ordenación de la alternativa elegida por el PMM para la especialización de usos.

En el análisis de la capacidad poblacional del PMM se debe tener en cuenta que el análisis de la capacidad poblacional, residencial y turística conforme al PTOTT debe incluir la capacidad turística del suelo urbanizable sectorizado existente al norte del ámbito ?- Santiago del Teide, o bien explicar porque se han dejado fuera de este análisis y sin embargo, si se ha considerado el suelo urbanizable de Cueva del Polvo.

Puesto que la ordenación del PMM parte de la especialización de usos el cálculo de la capacidad poblacional debe considerar la ordenación y los usos propuestos por el PMM, y, por tanto, establecer la metodología únicamente respecto a los usos residenciales y turísticos, eliminando los usos mixtos.

El PMM establece el cambio del uso de residencial a turístico de dos parcelas que cuentan con plazas autorizadas y se encuentran en explotación, para lo cual debe justificarse si la edificación existente se ajusta a licencia, ya que se podría estar "legalizando " una actuación irregular.

Apartado 8.12 Justificación del cumplimiento art.34:

El apartado 8.12 debe completarse con el cumplimiento del art 34.c) del TRLOTENC para la totalidad del ámbito de ordenación del PMM, tanto para el límite de la densidad edificatoria resultante (m2 1Ha) como para el límite de densidad poblacional (habitantes 1Hectárea).

Apartado 8.13 Justificación del cumplimiento art.32 del TRLOTENC

Se debe aportar un plano con los espacios libres que se consideran a efectos del cumplimiento del art. 32 del TRLOTENC y justificarse los espacios libres que computan a efectos del estándar de 5 m<sup>2</sup>/hab, debiendo eliminarse aquellos que se encuentren en dominio público marítimo-terrestre y en cauces de barrancos que precisen de protección de infraestructuras. Igualmente deberá revisarse el cálculo realizado si como consecuencia de la revisión del apartado 8.11 se modificara la capacidad poblacional prevista en el ámbito del PMM.

#### Apartado 8.13 Compatibilidad de las actuaciones con el planeamiento urbanístico

Este apartado debe contener la exposición de la compatibilidad de las actuaciones tanto en espacio público y privado y no remitirse a la normativa para ello. Igualmente, debe exponer la situación de fuera de ordenación y situación legal de consolidación.

#### Apartado 8.14 Modificaciones al Plan Territorial Especial de Ordenación Turística Insular de Tenerife.

Este apartado debe especificar de manera clara y motivada los cambios o modificaciones que se plantean al PTOTT, ya sean las derivadas del análisis y diagnóstico de la capacidad poblacional del ámbito del PMM conforme al planeamiento vigente, como de la ordenación propuesta, especificando en qué consisten dichos cambios (destino del ámbito, uso principal, uso secundario, uso compatible, porcentaje de compatibilidad de uso residencial) así como qué documentos del PTOTT se ven afectados (artículos de la normativa, planos, etc.), debiendo motivarse adecuadamente por qué el PMM se aparta de las determinaciones del mismo.

La modificación del planeamiento vigente planteada en el Sector 3- El Cercado forma parte de la descripción tanto de la Alternativa 2 como de la propuesta de ordenación del PMM en el espacio privado, debiendo comentarse la propuesta de manera breve en la exposición de la Alternativa 2 y de manera detallada en el apartado referente a las Intervenciones. Al explicarse la actuación propuesta debe señalarse que es objeto del convenio urbanístico que acompaña al PMM (Anexo III), exponiendo de manera breve el interés público, la conveniencia y oportunidad del mismo.

#### Apartado 9.2 Programa de actuaciones en el espacio público.

Deben revisarse las intervenciones en espacio público recogidas en la tabla de la página 198, cotejándose con las actuaciones del fichero de actuaciones y la de los planos de ordenación, puesto que existen discrepancias entre ellos. Se deberá corregir los distintos documentos del PMM para que no haya discrepancias sobre las actuaciones propuestas en el espacio público. El nivel de prioridad de las actuaciones deberá ser el mismo que el que se establece en el apartado 3.4 programación y temporalización de las intervenciones en espacio público.

Además de lo expuesto anteriormente, se hacen las siguientes consideraciones generales a la memoria:

Debe justificarse porque no se ha desarrollado el sistema de indicadores para el seguimiento periódico de la ejecución del PMM conforme al art 7.4 de la Ley 212013 en el sentido de que el contenido de dicho sistema no ha sido desarrollado reglamentariamente

Conforme al art 7. 7 de la Ley 2/2013, debe justificarse el cumplimiento de las determinaciones del PTOTT, y, en su caso, la motivación por las que la ordenación propuesta se aparta con el mismo, con la inclusión, sí fuera preciso, de un apartado específico previo al apartado 8. 14 de Modificaciones al PTOTT. Igualmente, la Memoria de Ordenación debe justificar sí la ordenación propuesta, en base al estudio del producto turístico y del diagnóstico socioeconómico, se ajusta o separa de dicha estrategia promocional, e incorporarla, de ser el caso, a los criterios y objetivos socioeconómicos y urbanísticos de la ordenación.

### **9.2 Tomo 01. Memoria. Anexo I**

Este anexo no desarrolla el contenido del Análisis de los establecimientos turísticos para el cumplimiento del deber de conservación establecido en la Ley 212013, de 29 de mayo, de renovación y modernización turística de Canarias. Es una exposición de motivos y se cuenta la metodología para el análisis de los establecimientos turísticos, pero no expone datos, ni se realiza un análisis de los mismos o se aportan conclusiones, por lo que debe suprimirse como parte del documento del PMM de cara a su aprobación definitiva.

### **9.3 Tomo 01. Memoria. Anexo II**

Conforme al art. 25 de la Ley 212013 el PMM debe analizar pormenorizadamente la densidad de la edificación residencial y turística de la ocupación de la totalidad de las parcelas residenciales y turísticas, no obstante, puesto que no se ofrecen datos al respecto debe completarse dicha información justificarse la ausencia de dicho contenido.

Deben establecerse conclusiones respecto de los datos analizados y llevarlos a la memoria como parte del diagnóstico del PMM.

Tanto en la Memoria como en la Normativa se debe hacer referencia al cálculo de los deberes que corresponden a los particulares por plusvalías y cesiones de suelos para dotaciones que se incorpora en el Estudio Económico.

### **9.4 Planos de información y diagnóstico**

Debe incorporarse un plano que contenga las afecciones sectoriales: 1-02-03 Afecciones Sectoriales con las afecciones de Costas, Carreteras, ENP, BIC, etc, o bien eliminar su referencia en el ISA, explicando justificando, en cualquier caso su no afección.

No existe un plano con la clasificación y categorización del suelo (ordenación estructural) del planeamiento vigente en el ámbito.

No existe un plano con la ordenación pormenorizada (usos) del planeamiento vigente en el ámbito.

No se encuentra ningún plano con información sobre la densidad de parcela, en aquellas que tengan uso turístico o mixto previsto desde el planeamiento, a efectos del cumplimiento del artículo 121a Ley 2/2013.

No existe ningún plano que contenga el análisis del estándar de densidad real (m<sup>2</sup>/plaza de alojamiento) y estándar de ocupación real de las parcelas de uso mixto o residencial que refleje la información definida en el art 25 de la Ley 212013

## 9.5 Planos de Ordenación

Plano 0-1.1 SISTEMA VIARIO: Los planos de alternativas del sistema viario debe recoger todos los elementos del sistema que conforman cada alternativa, como son los recorridos peatonales , los aparcamientos subterráneos (diferenciando entre existentes y previstos) , las zonas de aparcamiento de bicicletas y la localización de las nuevas paradas preferentes de guaguas que forman parte de cada alternativa. En cuanto al paseo marítimo se indica con un punto sin que sea comprensible o identificable gráficamente su trazado que no aporta información, por lo que debe eliminarse o bien tratarse como parte del sistema costero.

Plano 0-1.3 SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES: Los planos de alternativas del sistema de espacios libres deben establecer la diferencia entre los espacios libres existente, los nuevos espacios libres propuestos y los espacios libres existentes sobre los que se proponen actuaciones o intervenciones de mejora.

Plano 0-1.5 ESPACIO PRIVADO : Los planos de alternativas del sistema privado deben recoger todo el uso residencial, turístico o mixto existente dentro del ámbito del PMM y no solo las parcelas sobre las que se plantean los cambios de uso. El equipamiento complementario existente debe aparecer en todos los planos, diferenciándolo del nuevo equipamiento propuesto, o bien indicando que se trata de actuaciones en los equipamientos existentes

Plano 0-3.1 INTERVENCIONES PÚBLICAS: deben comprobarse y corregirse las intervenciones propuestas y su numeración, puesto que no concuerdan las planteadas en este plano con las de la memoria, normativa y fichero de intervenciones, existiendo diferencias entre todos los documentos.

## 9.6 Tomo 02. Normativa

Sin perjuicio del preceptivo informe jurídico, se realizan las siguientes consideraciones:

Artículo 11. Usos turísticos: deberá tenerse en cuenta la definición de la actividad turística complementaria, del equipamiento turístico complementario y del equipamiento turístico recreativo que establece PTOTT en sus artículos 4.2. 1.3 y 4.2.2.3, así como el artículo.

1.4.1.3 de la Normativa del PIOT.

Artículo 19.2: debe corregirse la referencia al art 16.2.a) y mejorarse la redacción de este artículo para su mejor comprensión.

Artículo 21. Debe cotejarse las actuaciones públicas del cuadro aportado con las actuaciones recogidas en el Fichero de Actuaciones (Anexo II), la memoria y los planos de ordenación.

Artículo 33.2. Corregir la referencia al artículo 19. Incorporar a la normativa las determinaciones relativas a la obligación del pago de las plusvalías, su valoración y el compromiso del Ayuntamiento de destinarlas al fin establecido, así como lo relativo a los plazos de ejecución señalados en el artículo siguiente, así como todos los aspectos que el Texto Refundido de la Ley de Suelo, aprobado por el Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, regula para la ejecución y gestión de las actuaciones de transformación urbanística.

En lo referente al cambio de uso derivado de la especialización, la normativa debe establecer las determinaciones necesarias para dar cumplimiento al art. 25 de la Ley 212013, en cuanto a los plazos, las medidas de compensación y las condiciones en que deben llevarse a cabo los cambios desde el uso efectivo al asignado, así el régimen en situación legal de consolidación o de fuera de ordenación aplicable a los establecimientos turísticos que no se adapten a los cambios de uso.

Para los artículos 32 y 37.1 de la normativa del PMM deberá considerar el artículo 4.4.2 Adaptación Topográfica de la normativa del PTOTT, que establece condiciones para las excavaciones, altura máxima de los abancalamientos y de los muros de contención, entre otras.

Corregir o eliminar en la Normativa las referencias imprecisas o conceptos indeterminados, tales como "actuación antiestética o lesiva", "cerramientos anárquicos ", "materiales deleznable ", "tono neutro ", "brusquedades del terreno ": etc.

### **9.7 Fichero urbanístico (Tomo 02. Anexo)**

Sin perjuicio del preceptivo informe jurídico, se realizan las siguientes consideraciones: El fichero urbanístico anexo a la normativa debe contener las intervenciones en el espacio público y en el espacio privado.

Debe incorporarse al fichero la parcela ST- 704 en CI Juan Manuel Capdevielle (ámbito 8, Santiago del Teide, frente Gran Hotel Costa Los Gigantes) cuyo uso pasa de uso mixto a residencial, según la ordenación propuesta por el PMM en la memoria de ordenación.

El uso de equipamiento no está definido en la normativa del PMM ni se corresponde con los usos del planeamiento urbanístico vigente, por lo que deberá corregirse el uso en las fichas de las intervenciones GI-049 y PA-031.

Errores materiales : Corregir las discrepancias existentes entre los datos del PGO vigente para cada una de las intervenciones y los datos para las mismas parcelas del Anexo 11 de la Memoria, así como con el Fichero de Intervenciones (Anexo 11)

### **9.8 Anexo III. Convenio**

Sin perjuicio del preceptivo informe jurídico, se realizan las siguientes consideraciones:

En el Convenio, el coeficiente de homogenización para uso turístico que se aplica para establecer la superficie techo construida de la nueva ordenación es de 1,5, mientras que el coeficiente de ponderación por uso turístico empleado para el PMM (art 4.2. 1 del Estudio Económico Financiero) para calcular los incrementos de aprovechamiento es de 1, existiendo una contradicción entre ambos documentos del PMM que debe corregirse, según proceda, en uno u otro sentido.

No existe valoración económica de la actuación ratificada por el Ayuntamiento.

No se justifica el equilibrio económico de la actuación.

Errores materiales: En la página 12 del Convenio en la Estipulación Segunda 8) se afirma: "Al no existir incremento de edificabilidad tal y como se establece en los cuadros anteriores, no se genera la plusvalía establecida en el artículo 11 de la Ley 212013, de 29 de mayo". El mencionado artículo es de aplicación para los casos de incentivos de edificabilidad por renovación, no para la modificación del planeamiento planteada, por lo que la citada afirmación debe corregirse.

## 10. OTRAS CONSIDERACIONES

### CAPÍTULO 2. Régimen Jurídico Aplicable

Se considera se debe reorganizar este capítulo conforme a los contenidos y jerarquía de los rangos de la diversa legislación, así como de los elementos del sistema de planeamiento que se analizan:

Cambiar la denominación del apartado 2. 1 por el de Ley 212013 de Renovación y Ley 812013 de Rehabilitación. A continuación exponer en otro apartado (2.2) con Otra legislación de aplicación (que incluya la estatal y autonómica) actualizando las recientemente aprobada.

La legislación sectorial (costas, puertos, carreteras, transporte, telecomunicaciones, aguas, ruido, energía, turismo, patrimonio histórico, etc.) debe recogerse como un apartado independiente (2.3) y reorganizarse por temas, extrayendo de este apartado la legislación que no es sectorial.

Concluir el capítulo con un apartado (2.4) relativo a los Instrumentos de Ordenación Territorial y Urbanísticos.

En el epígrafe 2.1 se debe explicar mejor cómo la Ley 212013 de Renovación, y la Ley 812013 de Rehabilitación vienen a coincidir prácticamente en el tiempo y las diferencias entre una y otra (en el sentido de que la ley canaria es más restrictiva a la hora de aplicar los incentivos) o lo que supone la ley estatal a la hora de entender la aplicación de incentivos de la ley canaria en cuanto a actuaciones de dotación, y como se pueden aplicar complementariamente, lo cual es importante a la hora de entender como determinadas actuaciones propuestas se enmarcan en una ley u otra.

#### Apartado 2.2 Instrumentos de ordenación territorial y urbanística

Se considera se debe reorganizar los contenidos y el índice del apartado 2. 2. diferenciando claramente dos apartados: Planeamiento Territorial (2.2. 1) y Planeamiento Urbanístico (2.2.2), incorporando los instrumentos analizados dentro de uno u otro apartado, según corresponda.

Apartado 2.2.4 Instrumentos de Ordenación Urbanística: se debe considerar completar el apartado con una descripción breve de la ordenación estructural de los dos planes generales en los que se encuentra el ámbito del PMM, haciendo referencia al Plan Especial delimitado en el PGO de Santiago del Teide y su incidencia en el ámbito del PMM.

### Apartado 3.1 Ámbito de Estudio

Se debe considerar incluir en la descripción del ámbito de actuación del PMM la importancia de Puerto Santiago como destino turístico insular como marco general para situar el ámbito de estudio y la importancia de Puerto Santiago, continuando posteriormente con la descripción del ámbito de estudio. El marco puede ser el que se recoge posteriormente en el apartado 9. 1 Ámbito de actuación (pág. 120)

Se procurará mejorar la descripción de la delimitación del ámbito, específicamente la del límite sur, ya que no es precisa y completar la definición del ámbito de estudio con el dato de su superficie.

### Apartado 3.3 Trama urbana

Se propone cambiar el nombre del apartado 3.3 Trama urbana por 3.3.Estructura urbana, por ser este un término más amplio que abarca los contenidos que se desarrollan en el mismo.

#### Apartado 3.3.1 Transformación

Se propone cambiar el nombre del apartado 3.3.1 Transformación por 3.3. 1 Origen y transformación por ser más adecuado a su contenido.

Apartado 3.5 Usos dotacionales existentes y 3.6 Infraestructuras y Servicios: se considerará completar la información de los apartados 3.5 y 3.6 de la memoria con la información relativa a los miradores o puntos de observación, playas y zonas de baño y piscinas de uso público existentes en el ámbito, precisando su localización y realizando una descripción de sus características. Igualmente se debe hacer referencia al Puerto de Los Gigantes por su relevancia y papel definitorio de la zona turística.

Apartado 3.6.7 Gestión de Residuos: se debería analizar los diferentes sistemas de recogida y concluir sobre si existen posibilidades u opciones de mejora del sistema que redunden en la mejora de la imagen del núcleo.

Apartado 3.7 Análisis de la edificación y del producto turístico: se debería incluir un inventario de los establecimientos turísticos, incluyendo datos como categoría, dirección, plazas, estado de conservación, cumplimiento de estándares turísticos, etc, incluyendo los que cuentan con autorización previa, /os que se han dado de baja y los que han iniciado proceso de residencialización, incorporando también los datos recabados en el trabajo de campo si fueran diferentes de los oficiales. La memoria debe indicar la fuente oficial y la fecha de los datos que se aporten.

Debe mencionarse la fuente oficial de donde se extraen los datos de plazas turísticas y la fecha de los datos.

Apartado 4. 1 Diagnóstico ambiental: se debe considerar realizar un breve resumen de la principal problemática del ámbito desarrollada en el Informe de Sostenibilidad Ambiental.

#### Apartado 4.2 Diagnóstico del Espacio Público.

Se considerará incluir un apartado dentro del Diagnóstico del espacio público que analice las playas y zonas de baño existentes en el ámbito, su estado y servicios, puesto que posteriormente se constituyen en un elemento de la ordenación y se proponen alternativas de intervención sobre las mismas.

Apartado 4.2.3 Puntos de alta concentración de observadores: aclarar si la red de miradores que se menciona se trata de una red instaurada e identificada por los usuarios como tal, o simplemente existen miradores o puntos de observación que pudieran conformar una red organizada, concluyendo posteriormente con un diagnóstico sobre sus características urbanas, su estado y deficiencias.

En el apartado 4.2.4 Redes y conectividad, debe completarse la afirmación "En los accesos al núcleo se generan situaciones de inseguridad, especialmente en el acceso norte ", bien remitiéndola al apartado correspondiente del EMU donde se analizan las intersecciones viarias, o bien completando la conclusión con la información del EMU.

Apartado 4.3.1 Diagnóstico Establecimientos turísticos: debería contener información sobre los establecimientos turísticos existentes dentro Puerto Santiago que ya se han renovado. En este sentido el apartado 8.9 Renovación de establecimientos turísticos en el ámbito de actuación debe formar parte del diagnóstico del PMM ya que su contenido no es de ordenación.

Apartado 5.4.2 Factores de calidad: se debe explicar si el dato de 3.834 plazas que se ofrece se corresponde o no a establecimientos autorizados o corregirlo si no fuera correcto, ya que no coincide con los datos del apartado 3.7.2 Plazas de Alojamiento, que dan 2.875 en apartamentos de 1\*, 2\* y hotel de 3\* en establecimientos autorizados.

### **CAPÍTULO 8 El Modelo de Ordenación**

#### Apartado 8.5.1 Sistema viario:

Alternativa 0: Incorporar al esquema que se incorpora como imagen en la memoria los recorridos peatonales, los aparcamientos subterráneos existentes . Eliminar los puntos que hacen referencia al paseo marítimo por corresponderse al sistema costero o explicar mejor su significado.

Alternativa 1 y 2: se propone incorporar a la imagen de la propuesta los nuevos recorridos peatonales, los aparcamientos subterráneos (diferenciando entre existentes y previstos) , las zonas de aparcamiento de bicicletas y la localización de las nuevas paradas preferentes de guaguas, por ser estos elementos que conforman el sistema viario. Eliminar los puntos que hacen referencia al paseo marítimo o explicar mejor su significado.

#### Apartado 8.5.2 Sistema costero

En la descripción de las alternativas 1 y 2 se propone sustituir el término "elementos que componen el sistema costero" por "actuaciones en el sistema costero".

Puesto que en las Alternativas 1 y 2 se menciona el puerto deportivo como parte del sistema costero, la Alternativa O debería hacer igualmente mención al mismo, aunque sea como diagnóstico.

Apartado 8.5.4 El Sistema de Espacios Libres. Para una mejor comprensión de las alternativas se debería incluir en las propuestas gráficas (esquemas y planos) los ejes transversales y el eje longitudinal propuestos, las zonas donde se proponen las actuaciones de mejora de la red peatonal e identificar los parques o espacios libres desde los cuales parten los caminos de la red de senderos que se mencionan.

Apartado 8.6.1 Cambios de uso: En el primer párrafo de este apartado, especificar si al hablar de ámbito se refiere al ámbito de ordenación del PMM, o los ámbitos o zonas que define el PTOTT.

Apartados 8.10 y 8.11 Capacidad de alojamiento: se propone reorganizar los contenidos de estos apartados de manera que formen parte de la evaluación de las alternativas para el cumplimiento del PTOTT, teniendo en cuenta las consideraciones técnicas respecto a los contenidos y errores materiales que se exponen de cada uno de dichos apartados. En el caso de que la alternativa seleccionada incumpliera con la compatibilidad de usos residenciales establecida por el PTOTT para cada ámbito, deberá justificarse en la ordenación propuesta dicho incumplimiento, pudiendo, en su caso y de manera motivada, proponerse modificaciones al PTO TT para disminuir o aumentar dicha capacidad.

- **Informe Ambiental:**

**a) Corrección de errores:**

- Apartado 3.1.5. Flora y Vegetación. Áreas de Interés Florístico. Y apartado 3.1.6. Fauna. Áreas de Interés Faunístico. Debe citarse el Decreto 20/2014, que modifica los anexos de la Ley 4/2010, en el estatus de protección de la flora y la fauna. Así, como corroborar que las especies presentes en el estudio, no han sido modificadas por dicho decreto.
- Apartado 3.1.7 Paisaje. Completar las escenas urbanas, ya que solo se representa una 01.TF. Además, se debe extraer la variable de Riesgos de dicho apartado, incorporando un nuevo apartado independiente, para tal variable ambiental.
- Los apartados (puntos) 7.6 y 7.7, son coincidentes en enunciado "Medidas compensatorias para entornos de alto valor ambiental, tanto natural como paisajístico". Se sugiere refundir contenidos y/o diferenciar dicho título.
- Identificar como puntos en el Índice del Documento los siguientes apartados y subapartados: "Evaluación de los probables efectos significativos sobre el medio ambiente de las determinaciones propuestas"; Estructura de las fichas de evaluación; Metodología de evaluación de las variables ambientales; Síntesis de los resultados Obtenidos; Aspectos cuyo análisis de la incidencia ambiental debe posponerse a las evaluaciones ambientales de los instrumentos de desarrollo o de las actuaciones urbanísticas aisladas vinculadas al Plan.

- Introducir como punto 10.2, en el Índice del documento: "Estimación y Comparación del Costo de Aplicación de las Medidas Correctoras Propuestas".
- Base de datos (Anexo). Al remitirse las medidas genéricas (Medidas Correctoras) al documento ISA (punto 7.2 y 7.3), se debería aludir al apartado de la Normativa donde aparezcan reflejadas (Capítulo VII).
- En los resultados de la Evaluación Ambiental, en la alternativa 2, el valor 2,86 es "Algo adecuada" y no "Poco adecuada" como aparece en texto.
- En la ficha EL-05 Loma La Arena Fase 11, intervención en suelo rústico de protección territorial , afecta a zona agrícola activa (plataneras) , no valorando la afección a suelos (edáfica), tal y como si se ha valorado en el resto de "fichas" que también afectan a dicho factor .
- **CONCLUSIONES**

En relación a lo anterior y examinado el documento desde el punto de vista técnico ambiental, se determina que se debe incorporar y/o justificar el apartado correspondiente al Patrimonio Cultural, así como la inclusión, o justificación de la no inclusión del fichero (Base de Datos Ambiental) correspondiente a la evaluación de las actuaciones en ámbito privado. Requiriéndose además, la corrección de errores (apartado E del presente informe). Para poder así, continuar con la tramitación.

Concluir se han subsanado y recogido todas las consideraciones señaladas en el informe y recogidos en el apartado 1.4 de este Anexo I.

#### **1.2.4.8 Endesa Distribución Eléctrica, S.L.**

- **Síntesis del escrito:**

Hacemos notar que la red de distribución de energía eléctrica dispone de instalaciones de media y baja tensión, que podrían verse afectadas. Por ello, debe explicitarse que toda variación de tendidos que se produzca como consecuencia de su aprobación, comportará el pago del coste de dicha variación, bien por la Administración, bien por los promotores de los correspondientes sectores o unidades de actuación, de conformidad con el Art. 154.3 del Real Decreto 1955/2000, de 1 de diciembre, por el que se regulan las actividades de transporte , distribución, comercialización, suministro y procedimientos de autorización de instalaciones de energía eléctrica .

De acuerdo con el Art. 5 de la Ley 24/2013. de 26 de diciembre , del Sector Eléctrico, la planificación de las instalaciones de transporte y distribución de energía eléctrica, cualquiera que sea la clase y categoría de suelo en que se ubique o discurra, deberá ser contemplada en el correspondiente instrumento de ordenación, precisando las posibles instalaciones, calificando adecuadamente los terrenos y estableciendo, en ambos casos, las reservas de suelo necesarias para la ubicación de las nuevas instalaciones y la protección de las existentes.

Recordar que los proyectos técnicos de las infraestructuras eléctricas, desde la perspectiva jurídico-urbanística, carecen de autonomía, por lo que se deben integrar, como apartado sectorial concreto, en la ordenación pormenorizada y, en su caso, en el proyecto general de urbanización, y tendrá que ajustarse las reglamentación técnica vigente y a las normas particulares, y en especial, a las siguientes disposiciones:

- Norma Particular para Centros de Transformación de hasta 30 kV, en el ámbito de suministro de Unión Eléctrica de Canarias, S.A., aprobada por Orden de la Consejería de Industria y Comercio, de fecha 19 de agosto de 1997 (BOC N° 31, de 12 de marzo de 1999).
- Normas particulares para instalaciones aéreas de alta tensión hasta 30 Kv, en el ámbito de suministro de Unelco, S.A., aprobada por Orden de la Consejería de Industria y Comercio, de fecha 29 de julio de 1994 (BOC N° 153, de 29 de julio de 1994).
- Normas Particulares para las Instalaciones de Enlace, en el ámbito de suministro de Endesa Distribución Eléctrica, S.L.U. y Distribuidora Eléctrica del Puerto de La Cruz, S.A .U., en el territorio de la Comunidad Autónoma de Canarias, aprobada por Orden de la Consejería de Empleo, Industria y Comercio, de fecha 16 de abril de 2010 (BOC N° 81, de 27 de abril de 2010).

Se remarca también que las infraestructuras propias de las actividades del suministro eléctrico, reconocidas de utilidad pública por la Ley 24/2013, de 26 de diciembre, del Sector Eléctrico, tienen la condición de sistemas generales.

- **Contestación:**

En el artículo 29 de la Normativa referida Normativa sectorial

Se expresa claramente que todo uso o actividad que se pretenda implantar en un inmueble o variar las condiciones del ejercicio de las actividades propias del mismo deberá cumplir los requisitos establecidos en la normativa y planificación sectorial vigente de carácter sectorial, sin perjuicio de lo establecido en las presentes normas.

### **1.3 Reunión de valoración de la propuesta del Segundo Plan de Modernización, Mejora e Incremento de la competitividad de Puerto Santiago**

En aplicación del artículo 8.4 de la Ley 2/2013, de 29 de mayo, de Renovación y Modernización turística de Canarias (en adelante Ley 2/2013), y según consta en el expediente administrativo 2014/3399, desde la Consejería de Obras Públicas, Transportes y Política Territorial. Viceconsejería de Política Territorial se convoca a todas las Administraciones a las que se les solicitó la emisión de informes en el periodo de consultas a una reunión al objeto de valorar conjuntamente la propuesta del Plan de Modernización de Puerto Santiago. Dicha reunión se celebró el 24 de abril de 2015 en la citada Viceconsejería y por medio de

videoconferencia con los técnicos y Jefes de Servicio de Planeamiento Oriental, teniendo comienzo a las 09:30 horas y finalizando, respecto al citado Plan de Modernización a las 11:15 horas.

Asistentes:

D. Mario Pérez, Viceconsejero de Política Territorial del Gobierno de Canarias.

D. Juan Damián Gorrin Ramos, Alcalde del Ayuntamiento de Santiago del Teide.

D. Francisco José Niño Rodríguez, Alcalde del Ayuntamiento de Arona.

D. Miguel Becerra, Consejero de Turismo del Cabildo de Tenerife.

D. Pía Oramas González-Moro, Cabildo de Tenerife.

D Anabel Morales Morales, Cabildo de Tenerife.

D. Lorenzo A. García Bermejo, Consejo Insular de Aguas de Tenerife.

Dña. Yazmina León Martínez, Consejo Insular de Aguas de Tenerife.

D. Silvestre García González, Cabildo de Tenerife.

Dña. Laura Gil Paredes, Consejo Insular de Aguas de Tenerife.

Dña. Carmen González Hernández, Cabildo de Tenerife.

Dña. Cristina Fuentes Miguel, Ayuntamiento de Guía de Isora.

D. Román Calvo de Mora, Ayuntamiento de Guía de Isora.

Dña. Teresa Álvarez Sánchez, Cabildo de Tenerife.

Dña. Carolina Rivero González, Cabildo de Tenerife.

D. Juan Francisco Serrano Martínez, Ministerio de Defensa.

Dña. Esther Rodríguez Medina, Gesplan.

D. Oscar Rebollo Curbelo, Gesplan.

Dña. Mónica Hernández de Armas, Gesplan.

D. Xavier Adsuara Varela, Gesplan.

D. Carlos Sayas Casanova, Gesplan.

Dña. Mónica Socas Hernández, Gesplan.

D. Pedro G. Palomar Elvira, Ayuntamiento de Adeje.

D. José David Sánchez Barrera, Ayuntamiento de Adeje.

Dña. Alicia Concepción Leirachá, Cabildo de Tenerife.

Dña. M<sup>a</sup> Ángeles Morales Castañares, Gesplan.

Dña. M<sup>a</sup> Carmen Garriga Acosta, Gesplan.

D. Jorge Cebrián Ramos, Gesplan.

D. Victor Manuel Valerio Hernández, Gesplan.

D. Ángel Israel Paéz Escobar, Gesplan.

D. Rafael Daranas Carballo, Gesplan.

D. Valentín González Évora, Alcalde del Ayuntamiento de San Miguel de Abona.

D. Germán López San Cristán, Técnico del Ayuntamiento de San Miguel de Abona.

Por parte del equipo redactor se inicia la exposición con la relación de informes emitidos al Plan de Modernización:

- Federación Desarrollo Empresarial y Comercial de Canarias.
- Servicio de Planeamiento del Cabildo de Tenerife.
- Consejería Empleo, Industria y Comercio. Dirección General de Comercio y Consumo.
- Consejería de Obras Públicas, Transportes y Política Territorial. Viceconsejería de Infraestructura y Planificación. Dirección General de Infraestructura Viaria.
- Ministerio de Industria, Energía y Turismo. Secretaria General de Telecomunicaciones.
- Consejo Insular de Aguas.

Respecto a las alegaciones se indica que al no tener el equipo redactor el expediente administrativo no constan las alegaciones que se hayan podido presentar.

Respecto al informe de la Federación Desarrollo Empresarial y Comercial de Canarias, se señala que el mismo es genérico para todos los Planes de Modernización de la isla de Tenerife que se están tramitando y que su contenido no afecta al Plan de Modernización de Puerto Santiago.

En cuanto al informe de la Dirección General de Infraestructura Viaria, se indica que el mismo es favorable.

Respecto al informe emitido por la Secretaria General de Telecomunicaciones del Ministerio de Industria, Energía y Turismo, se señala que en el documento del Plan de Modernización se procede a incorporar las consideraciones realizadas.

En cuanto al informe del Servicio de Planeamiento del Cabildo de Tenerife, se indica que el mismo es genérico para todos los Planes de Modernización de la isla de Tenerife que se están tramitando, constando en el mismo algunas cuestiones específicas en relación al Plan de Modernización de Puerto Santiago.

Así, a modo de resumen, por parte del equipo redactor se procede a exponer el contenido de este informe:

Desde el Cabildo se cuestiona la naturaleza de los Planes de Modernización y se afirma que el tipo de Plan de Modernización que se presenta, que es una verdadera modificación del planeamiento vigente, no tiene cabida en el concepto de la Ley 2/2013. El equipo redactor le contesta que este Plan de Modernización no difiere de los ya aprobados y vigentes y de los demás que se están tramitando, por lo que sí tiene cabida en la Ley 2/2013.

Según el informe del Cabildo se cuestionan los incrementos de volumetría, y desde el equipo redactor se contesta que entiende que esto no tiene que ver con este Plan de modernización, que no incrementa volumetrías. Sólo se establecen medidas para posibilitar las mejoras de las edificaciones mediante las actuaciones de dotación de la legislación estatal; no se aplican los incentivos de edificabilidad de la Ley 2/2013.

Se considera que las medidas adoptadas para encauzar la residencialización no son suficientes, ya que falta que se establezca la obligatoriedad de llevarlas a cabo estableciendo plazos que se deban cumplir. El equipo redactor proceder a explicar cómo se ha planteado ese proceso desde el Plan de Modernización, conforme establece la Ley 2/2013, indicando que lo que falta para que verdaderamente sean efectivas es la gestión del Plan.

En el informe se señala que no se ha entrado en el Plan en el modelo turístico y la especialización turística. El equipo redactor contesta que este Plan de modernización si lo hace, establece un modelo turístico especializado en la familia y las condiciones que se dan son para conseguir esa especialización, para que los establecimientos se puedan especializar.

En el informe se expone la incidencia con otros Planes territoriales y, en concreto, con el Plan Territorial Especial de Ordenación turística insular. El equipo redactor señala que sí se han tenido en cuenta dichos Planes territoriales y, respecto al Plan Territorial Especial de Ordenación turística insular, recuerda que conforme al artículo 7 de la Ley 2/2013 los Planes de Modernización se pueden alejar motivadamente de las determinaciones de los Planes territoriales, por lo que queda justificado que el ámbito de este Plan de Modernización no coincida con el Plan Territorial Especial de Ordenación turística insular.

Respecto a las actuaciones públicas, el equipo redactor acepta y estima parte de las consideraciones contenidas en el informe del Cabildo.

En cuanto a la priorización de las actuaciones, el equipo redactor señala la misma no es cerrada, pudiéndose modificar la establecida por el Plan de Modernización en función de las actuaciones privadas que se vayan llevando a cabo. La decisión será del órgano de gestión.

En el informe se señala que las actuaciones son insuficientes y que deberían tener un carácter más obligatorio. El equipo redactor responde a esto que este Plan de Modernización permite que cualquier establecimiento se pueda acoger a sus determinaciones, no sólo los señalados como actuaciones. Respecto a la obligación de llevar a cabo la renovación, se señala que la misma ya la establecen la Ley 2/2013 y la Ley 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas.

En el informe se señala que no hay garantías de que se cumpla con la renovación pretendida y se contesta que la garantía dependerá del órgano de gestión.

Se señalan una serie de apartados que se repite y se manifiesta que este Plan de Modernización se aleja de lo establecido en el artículo 11 de la Ley 2/2013 respecto a los incentivos de edificabilidad. El equipo redactor explica que este Plan de Modernización no aplica dichos incentivos, sino que se justifica y conforma según la legislación estatal respecto a las actuaciones de dotación.

Se pide que la gestión del Plan se canalice mediante la creación de un consorcio, a lo que se contesta que eso será decisión del órgano de gestión que es el Ayuntamiento.

Respecto al patrimonio histórico, se dice en el informe que no se ha tenido en cuenta en el Plan la existencia de patrimonio histórico. El equipo redactor señala que no se aporta nada en concreto y que el Plan de Modernización sí lo ha tenido en cuenta y se incorpora.

Por último, se señala que no se ha tenido en cuenta el Plan territorial de Residuos, contestando el equipo redactor que sí se ha tenido en consideración.

Toma la palabra el Consejero de turismo del Cabildo para exponer de forma más concreta lo contenido en el informe y fijar la postura del Cabildo de Tenerife. Se ratifica en todo lo expresado en el informe no siendo suficientes las explicaciones y aclaraciones dadas por el equipo redactor ya que siguen entendiendo que este Plan de Modernización no tiene cabida en la Ley 2/2013 y que las propuestas son insuficientes. Entiende que las modificaciones respecto al planeamiento vigente son sustanciales y que pueden tener consecuencias significativas en las plazas alojativas, por ejemplo, lo que excede de las competencias de los Planes de Modernización. No se ha hecho un suficiente análisis turístico para abordar el Plan. Señala que el incremento de edificabilidad que se prevé puede dar lugar a un exceso de oferta comercial en el ámbito. Las modificaciones planteadas no tiene el consenso social, sectorial e institucional que requiere la profundidad de las modificaciones. El Plan de Modernización no resuelve la especialización de usos e insiste en la necesidad de otorgar al Plan de un órgano de gestión claro y de establecer todos los mecanismos necesarios para garantizar su funcionamiento. Reconoce el trabajo serio que se ha hecho, con un diagnóstico perfecto, pero propone mejoras y trabajar mejor con operaciones concretas, dar más tiempo para evaluar y analizar el impacto del modelo que propone el Plan de Modernización.

Toma la palabra el Viceconsejero de Política Territorial para responder al Consejero del Cabildo en el sentido que no se puede dar más tiempo porque se ajustan a los plazos de la Ley 2/2013. Tan sólo el Cabildo

ha solicitado un aumento de los plazos y la respuesta es que no. No hay diferencias en la filosofía de los Planes de Modernización, variando por sus circunstancias particulares o problemáticas específicas. Los Planes de Modernización son un planteamiento estratégico del Gobierno y liderado por el Presidente del Gobierno. En cuanto al consenso se irán viendo uno a uno, pero los Planes de Modernización se han redactado con los Ayuntamientos.

Interviene nuevamente el equipo redactor para reiterar la naturaleza y carácter de este Plan de Modernización. Se señala que por plazos no se han recibido informes o no se saben si los han emitido por lo que piden que las Administraciones presentes se manifiesten sobre el documento del Plan de Modernización y se pide que el Cabildo se pronuncie si, se deben incorporar las actuaciones recogidas en el Convenio de Regeneración Turística del Cabildo, o no.

Desde el Cabildo se comunica que no han tenido tiempo material para estudiar los seis Planes de Modernización y que siguen profundizando en ellos intentando poder trasladar los problemas antes de la aprobación definitiva de los mismos. Especifican respecto a Puerto Santiago los problemas derivados de los aumentos de edificabilidad y de cambio de usos que dejan en situación de fuera de ordenación muchas edificaciones y esto no se ha tenido en cuenta, no se ha analizado; además no queda claro si se parte de la edificabilidad recogida en el planeamiento vigente o de la realidad, que en muchos casos difiere bastante. Además se han detectado errores en el documento sobre los datos de edificabilidad de las edificaciones. La Normativa la consideran insuficiente para la envergadura de las modificaciones que el Plan de Modernización plantea respecto al planeamiento vigente. Tendría que haberse planteado una Normativa genérica respecto a los parámetros a aplicar y no parcela a parcela.

El equipo redactor recuerda que los Planes de Modernización tienen la capacidad para complementar y sustituir las determinaciones del planeamiento vigente. Se señala que ha supuesto un problema trabajar con los datos del planeamiento vigente del Santiago del Teide y no se tiene la certeza de que las actuaciones de dotación vayan a generar plusvalías por incrementos de edificabilidad ya que dicho incremento pueda coincidir con la edificabilidad realmente materializada.

El representante del Consejo Insular de Aguas de Tenerife indica que todo lo que se diga está sometido a la cautela de un análisis más profundo de los contenidos, como pide el Cabildo. Señala que el Plan de Modernización no incorpora la planificación hidrológica y eso puede ser una dificultad para el desarrollo del Plan de Modernización porque puede chocar con iniciativas o desarrollos previstos por el Consejo Insular de Aguas. No se menciona nada respecto al Plan Hidrológico de Tenerife recientemente aprobado. Es difícil entender la vocación global del Plan de Modernización porque no se representan los cauces, por ejemplo. Comunica que el informe del Consejo Insular es condicionado.

El Alcalde del Ayuntamiento de Santiago del Teide explica que las intervenciones previstas son necesarias. La vocación del municipio es turística y hay que solucionar el problema derivado de un desmedido desarrollo residencial. Considera que la reflexión solicitada por el Cabildo es necesaria, pero hay que caminar para conseguir la renovación y la especialización.

Desde el equipo redactor se pide que las consideraciones de las administraciones para incorporar al Plan de Modernización se limiten a contenidos propios de los Planes de modernización. Respecto al informe emitido por el Ayuntamiento de Santiago del Teide, se indica que las propuestas de actuaciones privadas no

se pueden recoger porque precisarían de una nueva información pública. Respecto a las públicas, se incorpora todo lo solicitado indicando que la incorporación de un viario no es propuesto por este Plan sino que responde a una modificación aprobada por la COTMAC.

Desde el Ayuntamiento de Guía de Isora se dice que en el informe emitido señalan una serie de errores respecto al Plan General vigente. Se debe tener en cuenta que la actuación en el Mirador del Perenquén invade una zona de suelo urbanizable por lo que se debe corregir para que no suponga una reclasificación de suelo. Señalan que algunas de las actuaciones de dotación que se proponen ya se están ejecutando y que el documento no concreta el órgano de gestión. Respecto a los incrementos de edificabilidad, algunos no se ajustan a la realidad y eso les preocupa en la línea expuesta por el Cabildo. Solicita que se eliminen las condiciones estéticas de la Normativa del Plan.

El equipo redactor comunica que los errores se están corrigiendo y que se ha concretado el órgano de gestión y eliminadas las condiciones estéticas señaladas.

El Cabildo reitera sus argumentos y la falta de un análisis profundo de las consecuencias de los cambios de usos e incrementos de edificabilidad y el Ayuntamiento de Santiago del Teide reitera su deseo y necesidad de llevar a cabo la renovación y especialización de usos que su municipio precisa.

Sin más cuestiones a tratar se finaliza la valoración conjunta de informes emitidos respecto al Plan de Modernización de Puerto Santiago, siendo las 11.15 horas.

## **1.4 Cambios derivados del periodo de información pública y consultas , de la comisión de valoración y ponencia técnica.**

### **1. TOMO 01. MEMORIA.**

En general en todos los puntos de este tomo se ha sustituido la palabra ciudad turística por núcleo turístico, para referirse a la totalidad del ámbito de Puerto Santiago, y área, cuando hace referencia a las zonas en las que se divide el núcleo. Además se ha quitado el vocablo “alternativo” cuando hace referencia al uso turístico “alternativo”.

En varias partes de este TOMO se ha sustituido: “la carretera General de Puerto Santiago” por su actual denominación de carreteras, competencia del Cabildo de Canarias: Carretera TF 47.

A continuación se describe los cambios realizados en el documento:

#### **2.2.1 Plan Insular de Ordenación de Tenerife (PIOT)**

Se ha sustituido “el ámbito del PMM” por “Puerto Santiago”.

#### **2.3 LEGISLACIÓN SECTORIAL**

Ley 9/2014, de 9 de mayo, General de Telecomunicaciones (Observación B del Informe: subsanado) tras el Informe de la Subdirección General de Redes y Operadores de telecomunicaciones de 30/03/2015)

### **3.3 Trama Urbana**

Se ha añadido la redacción de la tipología edificatoria que configura el paisaje del núcleo turístico, así como la ocupación. Y se explica el concepto de tipología de densidad media.

### **3.5 USOS DOTACIONALES EXISTENTES**

Se especifica en todo momento que se hace referencia a los espacios libres calificados por el planeamiento vigente y se modifica la tabla ya que se habían detectado parcelas terciarias como dotacionales. Además se especifica si se encuentran edificados o no. Se incluye un esquema donde se identifican los equipamientos con su codificación.

#### **3.5.1 Análisis del cumplimiento de la ordenación pormenorizada del planeamiento vigente con el artículo 32 del TRLOTENC (modificado por el artículo 9 de la ley 14/2014 de Armonización y Simplificación en materia de Protección del Territorio y de los Recursos Naturales)**

Se añade este nuevo punto 3.5.1, donde se incluye una tabla con los espacios libres calificados por el planeamiento vigente, se especifica su ejecución y su superficie. Se incluye un esquema donde se identifican los espacios libres con su codificación.

#### **3.6.8 Infraestructuras portuarias**

Se introduce este nuevo punto para hacer mención al puerto deportivo de Los Gigantes.

#### **3.7.3 Antigüedad y estado del alojamiento turístico**

Corrección del plano de antigüedad y estado de los establecimientos de alojamiento.

Corrección de la gráfica de antigüedad y estado de los establecimientos de alojamiento.

Corrección imagen de antigüedad y estado de los establecimientos de alojamiento.

Incorporada tabla de datos de los establecimientos turísticos. Y se señala la fuente y fecha de los datos.

#### **3.7.4 Renovación de establecimientos turísticos en el ámbito de actuación**

Se ha incorporado este nuevo epígrafe. Antiguamente era el punto 8.9 Renovación de establecimientos turísticos en el ámbito de actuación, de dicho tomo.

### **3.9 LA CAPACIDAD POBLACIONAL, RESIDENCIAL Y TURÍSTICA, DEL PLANEAMIENTO VIGENTE CONFORME AL PTOTT**

Se ha incorporado este nuevo epígrafe, como parte del análisis territorial. Capacidad del planeamiento vigente, anteriormente contenida en el epígrafe 8.10

#### **4.2.1 Acceso al litoral**

Se ha sustituido el texto por el que se encontraba en la Alternativa 0 (8.5.2.) y viceversa, por ser éste más específico con respecto a la problemática detectada.

Se ha añadido un esquema donde se ven reflejadas las zonas de baño y playas existentes, además de los espacios de oportunidad para futuras playas y zonas de baño.

#### **4.2.2 Espacios de esparcimiento**

Se ha sustituido el texto por el que se encontraba en la Alternativa 0 (8.5.4.), por ser éste más específico con respecto a la problemática detectada.

#### **4.2.3 Puntos de alta concentración de observadores**

Se ha sustituido el texto por el que se encontraba en la Alternativa 0 (8.5.3.), por estar éste mejor organizado (a pesar de que decían exactamente lo mismo).

#### **4.2.4 Redes y conectividad**

Se ha sustituido el texto por el que se encontraba en la Alternativa 0 (8.5.1.) y viceversa, por ser éste más específico con respecto a la problemática detectada.

### **8.2 MODELO DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA**

Corrección del plano de intervenciones privadas según los cambios en el fichero de intervenciones privadas.

En el espacio privado se elimina “La ordenación de estos espacios incluye la recalificación del suelo, el establecimiento de parámetros urbanísticos para su ordenación, así como una ordenación alternativa en parcelas que alberguen equipamientos complementarios al núcleo turístico” y se sustituye “Tras el periodo de información pública del PMMIC de Puerto Santiago, el resultado de las sugerencias dará lugar a un único modelo de ordenación conformado por las distintas alternativas elegidas” por “Tras el resultado de los análisis urbanísticos, ambientales y socioeconómicos, se elige una alternativa de cada sistema, conformando un modelo de ordenación único”.

### **8.5 ALTERNATIVAS EN EL ESPACIO PÚBLICO**

Se ha corregido de manera genérica la redacción de este apartado.

#### **8.5.1 Sistema viario**

Se ha incluido una introducción a cada uno de las alternativas propuestas.

Se han cambiado las imágenes de este tomo del sistema viario en todas las alternativas.

Alternativa 0: Se ha sustituido el texto por el que se encontraba en el diagnóstico (4.2.4) y viceversa. Se ha modificado la imagen por haber detectado una errata en la leyenda de los estacionamientos.

Alternativa 1: se elimina la introducción ya que habla de la problemática encontrada. Se ha modificado la imagen por haber detectado una errata en la leyenda de los estacionamientos.

Alternativa 2: se modifica la introducción y el texto, de tal modo que se especifica las modificaciones con respecto a la alternativa uno. Se ha modificado la imagen por haber detectado una errata en la leyenda de los estacionamientos.

#### **8.5.2 Sistema costero**

Se ha incluido una introducción a cada uno de las alternativas propuestas.

Se han cambiado las imágenes de este tomo del sistema costero en todas las alternativas.

Alternativa 0: Se ha sustituido el texto por el que se encontraba en el diagnóstico (4.2.1) y viceversa.

Alternativa 1: se modifica el texto.

Alternativa 2: se modifica la introducción y el texto, de tal modo que se especifica las modificaciones con respecto a la alternativa uno.

### **8.5.3 Sistema de miradores**

Se ha incluido una introducción a cada uno de las alternativas propuestas.

Se han cambiado las imágenes de este tomo del sistema costero en todas las alternativas.

Alternativa 0: Se incluye un nuevo texto ya que éste se repetía en el diagnóstico (4.2.1).

### **8.5.4 Sistema espacios libres**

Se ha incluido una introducción a cada uno de las alternativas propuestas.

Se han cambiado las imágenes de este tomo del sistema costero en todas las alternativas.

Se sustituye el texto de la totalidad de las alternativas para su mayor comprensión. El texto de la alternativa 0 se pasa al punto de diagnóstico por incluir la problemática existente.

### **8.6.1 Cambios de uso**

Se añade la evaluación ambiental y socioeconómica de las alternativas

Se mejora la redacción, se elimina “el esponjamiento de la trama urbana” y la menor densidad de ocupación y la “ordenación alternativa en algunas parcelas de equipamiento complementario que permitan la mejora de la oferta turística ofrecida”.

Alternativa 0:

Se mejora la redacción y se añade que la Directriz 12.1 ha sido derogada por la Ley 2/2013, de 29 de mayo, de Renovación y Modernización Turística de Canarias.

Alternativa 1:

Se mejora la redacción.

Alternativa 2:

Se mejora la redacción para hacerla más comprensible. Se elimina “uso alternativo”. Se suprime El Laguillo como actuación. Se explica que las parcelas susceptibles de albergar el uso turístico lo son por su tipología edificatoria, el uso que efectivamente se ha establecido y la topografía del terreno. Se añade el cambio de uso de la Propuesta de adscripción de Convenio urbanístico en el Sector C- El Cercado.

### **8.6.2. Incrementos de edificabilidad**

Se mejora la redacción. Se elimina que el cálculo del incremento de la edificabilidad se centra en el estado de la planta de alojamiento turístico y que se pretende fomentar el esponjamiento de la trama urbana.

### **8.6.2. Incrementos de altura**

Se mejora la redacción. Se explica que el Estudio de Soleamiento excede de la capacidad y objeto del PMMIC, por lo que deberá ser realizado por el promotor de la intervención.

## **8.7 LA CAPACIDAD POBLACIONAL, RESIDENCIAL Y TURÍSTICA, CONFORME AL PTOTT**

Corrección del cálculo según los cambios en la ordenación del sistema privado. Se ha trasladado la metodología de cálculo al punto 3.9

## **8.8 INTERVENCIONES**

Se introduce texto justificativo de las alternativas elegidas.

Corrección del esquema de intervenciones públicas según los cambios en el fichero de intervenciones públicas.

Corrección del plano de intervenciones privadas según los cambios en el fichero de intervenciones privadas.

Se mejora la redacción. Se matiza que no todas las intervenciones implican modificación de los parámetros urbanísticos, sino sólo las privadas.

Se eliminan las intervenciones: PS-001 y PS-002, ST\_002, ST-003 y ST-004 del espacio privado.

## **8.9 ÁMBITO DE GESTIÓN**

Corrección del plano del ámbito de gestión según los cambios en el fichero de intervenciones privadas

## **8.10 ACTUACIONES DE DOTACIÓN**

Se eliminado el valor del 15% de cesión y se remite a la legislación autonómica

## **8.11 LA CAPACIDAD DE ALOJAMIENTO, RESIDENCIAL Y TURÍSTICA, DEL PLAN**

Corrección del cálculo según los cambios en la ordenación del sistema privado.

## **8.12 JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO ART.34 TRLOTENC**

Corrección de los datos según el incremento de edificabilidad propuesto para todo el ámbito según la corrección del fichero de intervenciones privadas.

Cambiado el art 34 c). Añadiendo título del artículo: Límites de la potestad de planeamiento ejercida a través de Planes Generales de Ordenación. Además se añade que los Planes Generales prohíben lo citado en el art. 34 c).

Se añade la comprobación para la totalidad del ámbito.

### **8.13 JUSTIFICACIÓN DEL ARTÍCULO 32 DEL TRLOTENC, MODIFICADO POR EL ARTÍCULO 9 DE LA LEY 14/2014 DE ARMONIZACIÓN Y SIMPLIFICACIÓN EN MATERIA DE PROTECCIÓN DEL TERRITORIO Y DE LOS RECURSOS NATURALES**

Se resume el texto y se hace remisión al nuevo punto 3.5.1. Se modifican las tablas por haber detectado errores materiales.

### **8.15 MODIFICACIONES AL PTOTT SEGÚN EL CONVENIO “EL CERCADO”**

Se añade este punto

### **9.2 PROGRAMA DE ACTUACIONES EN EL ESPACIO PÚBLICO**

En la tabla donde se indican las intervenciones contenidas en este plan junto con su nivel de prioridad:

Se eliminó Acondicionamiento entorno Puerto la Vigilia, acondicionamiento Paseo Playa la Arena y el Acondicionamiento de la Playa el Juradillo.

Se cambia “Adecuación Paseo del Perenquén EL” por “Adecuación Paseo del Perenquén EV”.

## **2. TOMO 01. MEMORIA. ANEXO I**

Se ha suprimido este Anexo en consideración al informe técnico emitido por la Consejería de Obras Públicas y Política territorial.

## **3. TOMO 01. MEMORIA. ANEXO II**

Se ha suprimido este Anexo ya que las superficies construidas reales recogidas en la tabla eran meramente estimativas puesto que el cómputo de las mismas se ha realizado sobre cartografía y habría que realizarse sobre la sección o bien contar con la licencia de edificación o título habilitante de edificabilidad patrimonializada.

## **TOMO 01. MEMORIA. ANEXO I**

Se introduce un nuevo Anexo I de INFORMACIÓN PÚBLICA Y CONSULTA A LAS ADMINISTRACIONES

#### **4. TOMO 02. NORMATIVA.**

Art.2, 3, 5.2, 6, 7, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, Capítulo IV, se reenumeran, se elimina cualquier restricción aérea tal y como solicita el informe sectorial de telecomunicaciones, 28, eliminado el 31, 32 (se decía lo mismo), se mejora el 33, 34, se elimina el 37.

#### **5. TOMO 02. ANEXO.**

Se actualizaron los esquemas de localización de las intervenciones.

Se eliminan las intervenciones: PS-001 y PS-002, ST\_002, ST-003 y ST-004 del espacio privado.

#### **6. TOMO 03. PLANOS.**

##### **ISA\_IA-12 RIESGOS**

Se ha modificado, para incluir los puntos de riesgo de avenida.

##### **I-2.1 PLANEAMIENTO\_URBANISTICO-1.2 y PLANEAMIENTO\_URBANISTICO-2.2**

Se divide el plano en dos para poder aumentar la escala.

##### **I-4.1a CALIFICACIÓN DEL SUELO y I-4.1b CALIFICACIÓN DEL SUELO**

Se modifican varias parcelas con respecto a los usos dotacionales y se cambia el título del plano.

##### **I-4.2 RECURSOS TURÍSTICOS**

Se modifica por encontrar varios errores en las zonas de baño, equipamientos, espacios libres, etc. Se eliminan aquellos elementos que no están ejecutados y que no son reclamos turísticos (áreas ajardinadas de poca entidad). Se incluye el uso religioso y el terciario.

##### **I-4.3 DOTACIONALES EXISTENTES**

Se modifican varios recintos por encontrar varios errores materiales (parcelas catastrales mal calificadas, parcelas terciarias como dotacionales, etc).

##### **I-6.04 ALOJAMIENTO TURÍSTICO. EXPLOTACIÓN**

Se sustituye en la leyenda el campo “No procede” por “Residencializado”.

##### **D-1.1 ESPACIOS PUBLICOS**

Se han modificado los recintos de los espacios libres públicos por encontrar varios errores materiales

### **O-1.1 SISTEMA VIARIO**

Se incluyen los estacionamientos localizados. Se quitan los elementos en gris que corresponden a otros sistemas y se modifica la leyenda.

### **O-1.2 SISTEMA COSTERO**

Se quitan los elementos en gris que corresponden a otros sistemas y se modifica en base a las intervenciones planteadas. El recorrido del paseo marítimo se traza por el viario existente ya que no se plantea nuevo trazado por el barranco. Se eliminan los errores materiales detectados en los esquemas.

### **O-1.3 SISTEMA ESPACIOS LIBRES**

Se quitan los elementos en gris que corresponden a otros sistemas y se modifica en base a las intervenciones planteadas y a los espacios libres ejecutados.

### **O-1.4 SISTEMA MIRADORES**

Se quitan los elementos en gris que corresponden a otros sistemas y se modifica en base a las intervenciones planteadas. Se eliminan los errores materiales detectados en los esquemas.

### **O-1.5 ESPACIO PRIVADO**

Se ha cambiado de turístico a residencial tres parcelas por haberse detectado errores materiales.

### **O-3.1 INTERVENCIONES PÚBLICAS**

Se modifican códigos de intervenciones y sistema al que pertenecen por haber detectados viarios incluidos en el sistema costero y en el sistema de espacios libres.

### **O-3.2 INTERVENCIONES PRIVADAS**

Actualización del plano del ámbito de gestión según modificación del fichero de intervenciones privadas. Re-codificación de las intervenciones privadas.

### **G-1 AMBITO GESTIÓN**

Actualización del plano del ámbito de gestión según modificación del fichero de intervenciones privadas.

Además, se incluyen nuevos planos:

### **I-2.3 CLASIFICACIÓN Y CATEGORIZACIÓN DEL SUELO**

### **I-2.4 AFECCIONES SECTORIALES**

### **O-4a y O-4b ORDENACIÓN PORMENORIZADA DEL PMMIC**

## **7. TOMO 04. ESTUDIO ECONÓMICO**

### **2.4. PROGRAMACIÓN DE LAS INTERVENCIONES SOBRE EL ESPACIO PÚBLICO**

Se modifica para incluir la programación de las actuaciones del Convenio de Regeneración del Espacio Turístico de Tenerife.

### **3.2. METODOLOGÍA DE VALORACIÓN**

Se modifica para incluir la referencia a la valoración según proyecto de aquellas actuaciones que cuentan con proyecto.

### **3.3. VALORACIÓN DE LAS INTERVENCIONES SOBRE EL ESPACIO PÚBLICO**

Se modifica para incluir la valoración de las actuaciones del Convenio de Regeneración del Espacio Turístico de Tenerife.

### **3.4. PROGRAMACIÓN Y TEMPORALIZACIÓN DE LAS INTERVENCIONES SOBRE EL ESPACIO PÚBLICO**

Se modifica para incluir la programación y la valoración de las actuaciones del Convenio de Regeneración del Espacio Turístico de Tenerife.

### **4.2 ACTUACIONES DE DOTACIÓN**

Se modifican todos los apartados para ajustar los cálculos de los deberes de las actuaciones de dotación a los nuevos incrementos de aprovechamiento.

### **4.4. CUADRO RESUMEN DE PROGRAMACIÓN Y FINANCIACIÓN DE LAS INTERVENCIONES SOBRE EL ESPACIO PÚBLICO**

Se modifica según cuadro definitivo de las actuaciones públicas, incluyendo como agente financiador privado parte de las actuaciones EV-11 y MI-04 por localizarse en SUNC y en SUSNO respectivamente (según informe del Ayto de Guía de Isora), y la actuación ZC-06 de cofinanciación entre Cabildo y Ayto de Guía de Isora (según informe del Ayto de Guía de Isora).

### **4.5. VIABILIDAD ECONÓMICO FINANCIERA DE LAS INTERVENCIONES SOBRE EL ESPACIO PÚBLICO.**

Se modifica según importes definitivos de las actuaciones públicas y de la monetarización de los deberes de las actuaciones de dotación.

### **5.2. IMPACTOS ECONÓMICOS SOBRE LA HACIENDA PÚBLICA**

Se modifica para calcular los nuevos costes de mantenimiento según cuadro definitivo de las actuaciones públicas.

### **5.3 INCREMENTO PREVISTO EN LOS INGRESOS TRIBUTARIOS LOCALES**

Se modifican todos los puntos según los incrementos de edificabilidad definitivos.

### **5.4. RESULTADO DE LA SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA**

Se modifica según costes de mantenimiento de las actuaciones públicas e incremento en los ingresos locales definitivos.

## **8. TOMO 05. ISA “ACTUALIZADO”**

### **1.1 DESCRIPCIÓN DEL OBJETO Y ÁMBITO TERRITORIAL, CON EXPRESIÓN DE LA LÍNEA DE DESLINDE DEL DOMINIO PÚBLICO MARÍTIMO TERRESTRE. ALCANCE TEMPORAL DEL PLAN. FASES DE EJECUCIÓN DEL PLAN.**

Se aclara la diferenciación sobre los conceptos de Ámbito de Referencia Territorial (Ámbito de Estudio) y Ámbito de Actuación y su uso a lo largo del documento.

### **1.2 COHERENCIA CON OTROS PLANES PROMOVIDOS POR LA ADMINISTRACIÓN GENERAL DEL ESTADO (ESPECIALMENTE DIRECCIÓN GENERAL DE SOSTENIBILIDAD DE LA COSTA Y DEL MAR).**

Se ha valorado los objetivos ambientales de la Estrategias Marinas españolas (aprobado por Acuerdo del Consejo de Ministros de 2 de noviembre de 2012), entre las que se encuentra la Demarcación canaria.

### **2.2 DETERMINACIONES DE OTROS PLANES CON INCIDENCIA EN EL ÁMBITO DE ESTUDIO.**

Se ha añadido un epígrafe a los existentes de Plan Territorial Especial de Ordenación de Infraestructuras de Telecomunicaciones (PTEOIT).

### **3.1. CARACTERIZACIÓN DE LAS VARIABLES AMBIENTALES PRESENTES EN EL ÁMBITO AFECTADO POR EL PLAN.**

En la entrega de enero del informe definitivo a la Consejería ha habido un error tipográfico y puntual en la maquetación final, dando como resultado que este epígrafe no se imprimiese, no cumpliendo por tanto con el Documento de Referencia.

#### **3.1.5. FLORA Y VEGETACIÓN y 3.1.6. FAUNA**

Se ha incluido del Decreto 20/2014, de 20 de marzo, por el que se modifican los anexos de la Ley 4/2010, de 4 de junio, del Catálogo Canario de Especies Protegidas.

#### **3.1.7 PAISAJE**

Se ha corregido el error en la maquetación final que daba como resultado que sólo se presentara una escena urbana faltando el resto del apartado. Lo mismo ocurre con el epígrafe dedicado a la información de

los riesgos que por el mismo motivo terminó adherido al epígrafe anterior siendo un error puramente tipográfico y puntual.

### **3.1.11 CALIDAD DE LAS AGUAS**

Se ha corregido el antiguo epígrafe 3.1.9 teniendo en cuenta no sólo la información del Plan Hidrológico de Tenerife, sino los objetivos y determinaciones de éste conforme a la normativa.

## **6. EVALUACIÓN AMBIENTAL**

En el epígrafe 6 se han incluido nuevos apartados:

### **-6.2 EVALUACIÓN DE LOS PROBABLES EFECTOS SIGNIFICATIVOS SOBRE EL MEDIO AMBIENTE DE LAS DETERMINACIONES PROPUESTAS**

#### **-6.3.1 ESTRUCTURA DE LAS FICHAS DE EVALUACIÓN**

#### **- 6.3.2 METODOLOGÍA DE EVALUACIÓN DE LAS VARIABLES AMBIENTALES**

#### **-6.3.3 SÍNTESIS DE LOS RESULTADOS OBTENIDOS**

### **-6.4 ASPECTOS CUYO ANÁLISIS DE LA INCIDENCIA AMBIENTAL DEBE POSPONERSE A LAS EVALUACIONES AMBIENTALES DE LOS INSTRUMENTOS DE DESARROLLO O DE LAS ACTUACIONES URBANÍSTICAS AISLADAS VINCULADAS AL PLAN**

Se ha corregido: En los resultados de la Evaluación Ambiental, en la alternativa 2, el valor 2,86 es "Algo adecuada" y no "Poco adecuada" como aparece en texto.

Se ha introducido la evaluación ambiental de las intervenciones de movilidad

Se ha suprimido la evaluación urbanística de la evaluación ambiental.

### **7.5 MEDIDAS COMPENSATORIAS PARA ENTORNOS DE ALTO VALOR AMBIENTAL, TANTO NATURAL COMO PAISAJÍSTICO**

Se ha suprimido uno de los puntos por estar repetido (antiguos 7.6 y 7.7).

### **10.2 ESTIMACIÓN Y COMPARACIÓN DEL COSTO DE APLICACIÓN DE LAS MEDIDAS CORRECTORAS PROPUESTAS**

Se ha incluido este nuevo subapartado.

## **12 ADMINISTRACIONES PÚBLICAS QUE DEBEN SER CONSULTADAS**

Se ha citado con carácter específico a la Consejería de Sanidad y la Dirección General de Sostenibilidad de la Costa y del Mar. Igualmente cabe hacer mención como Administración Insular, al Cabildo Insular de Tenerife, Consejo Insular de Aguas de Tenerife y como administración local al Ayuntamiento de Guía de Isora.

#### Base de datos (Anexo ISA)

Se ha cambiado la remisión a las medidas genéricas (Medidas Correctoras) al documento ISA (punto 7.2 y 7.3), se debería aludir al apartado de la Normativa donde aparezcan reflejadas (Capítulo VII).

La ficha EL-05 Loma La Arena Fase II: Esta ficha ha quedado suprimida en el del informe final. Ha habido un error en la documentación entregada en el mes de enero a la Consejería, entregándose una versión anterior del anexo de fichas, en la que esta intervención ha quedado suprimida, por lo que no se hace necesaria corrección alguna sobre este suelo de protección territorial.

### **9. ANEXO I. PLAN DE MOVILIDAD**

Este documento no se ha modificado.

### **10. ANEXO II. FICHERO DE ACTUACIONES.**

Se ha sustituido en las medidas ambientales “presente informe de sostenibilidad” por “en el Tomo V ISA”, tanto en el documento Word como en el fichero de intervenciones.

#### Fichero de Intervenciones Públicas

De manera genérica se han corregido las erratas detectadas en los presupuestos de las intervenciones con respecto al documento del Estudio Económico Financiero.

Se han incluido nuevas medidas ambientales en las intervenciones públicas, y se sustituye la remisión a los puntos 7.2 y 7.3 del ISA, por el capítulo IV de la Normativa.

- Sistema de movilidad.

Se introduce dos intervenciones correspondientes a viarios peatonales en este sistema (EV-13 y EV-14) que se encontraban en el sistema de espacios libres y en el costero respectivamente (antiguas EL-04 y ZC-01).

Se modifica el esquema introductorio para contemplar en el sistema de movilidad, la incorporación de estas dos intervenciones.

- Sistema costero.

La intervención ZC-07 ha pasado a ser la ZC-01, por lo que se modifica el esquema introductorio.

En las intervenciones donde proceda, se ha establecido el texto: “La propuesta de intervención es de carácter indicativo, puesto que ha de contar con el informe sectorial preceptivo y vinculante que deberá emitir la Dirección General de la Sostenibilidad de la Costa y el Mar”.

- Sistema de espacios libres

EL-01. Se introduce el texto: “Esta intervención afecta al cauce del barranco, además de estar afectado en parte por el dominio público marítimo-terrestre, debiendo contar con informe favorable de la Dirección General de la Sostenibilidad de la Costa y el Mar y del Consejo Insular de Aguas, previo a la aprobación del instrumento de planeamiento así como a la ejecución”.

Se ha suprimido la antigua intervención EL-04, por lo que se ha modificado el esquema introductorio del sistema.

Se han incluido nuevas medidas ambientales con respecto al abastecimiento y a la evacuación de aguas.

Fichero Intervenciones Privadas

Corrección de errores:

Revisión de los parámetros del planeamiento vigente en todas las fichas de las intervenciones privadas.

Revisión de la posibilidad según la tipología del incremento de altura.

## **11. ANEXO III. CONVENIO**

Se aporta el convenio de planeamiento firmado.

## 1.5 Dictamen de la Ponencia Técnica Occidental de la COTMAC

PLAN DE MODERNIZACIÓN, MEJORA E INCREMENTO DE LA COMPETITIVIDAD DE PUERTO SANTIAGO.  
T. M. SANTIAGO DEL TEIDE Y GUÍA DE ISORA. EXPTE.2014/3399.

La Ponencia Técnica Occidental de la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias en sesión celebrada el 5 de mayo de 2015, acordó, por mayoría de los presentes con derecho a voto, y con los votos en contra de la representación de la FECAI y del Profesional de Reconocido Prestigio, elevar al Pleno de la COTMAC el siguiente DICTAMEN:

PRIMERO. De conformidad con lo previsto en el artículo 27 del Reglamento de Procedimientos de los Instrumentos de Ordenación del Sistema de Planeamiento de Canarias, aprobado por Decreto 55/2006, de 9 de mayo, APROBAR LA MEMORIA AMBIENTAL del Plan de Modernización, Mejora e Incremento de la Competitividad de Puerto Santiago (EXP. 2014/3399), condicionado a la incorporación de la justificación de la no inclusión de la ficha de evaluación respecto a las intervenciones del espacio privado, sobre todo la justificación o inclusión de la intervención GI 003 y GI 050, porque además que ese espacio no está edificado, afecta a dos hábitats de interés.

SEGUNDO. De conformidad con lo previsto en el artículo 8.4 de la Ley 2/2013, de 29 de mayo, de Renovación y Modernización Turística de Canarias, INFORMAR el documento técnico en sentido CONDICIONADO a las consideraciones jurídicas y técnicas expresadas en los informes expuestos durante la sesión.

TERCERO. En relación al informe sobre las alegaciones, el documento no contiene un apartado relativo al trámite de información pública, contestación de alegaciones y estimación de informes.

CUARTO. Notificar el presente Acuerdo a los Ayuntamientos de Santiago del Teide y Guía de Isora y al Cabildo Insular de Tenerife.

## 1.6 Cambios derivados de la Ponencia técnica occidental de la COTMAC

### - INFORME PROPUESTA

Primero. De conformidad con lo establecido en el artículo 27.1.e) del Reglamento de Procedimientos de los instrumentos de ordenación del sistema de planeamiento de Canarias, aprobado por Decreto 55/2006, de 9 de mayo, APROBAR LA MEMORIA AMBIENTAL del Plan de Modernización, Mejora e Incremento de la Competitividad de Puerto Santiago (Municipios de Santiago del Teide y Guía de Isora) (EXP. 2014/3399) condicionada a la subsanación de las siguientes consideraciones:

- Incorporar la justificación de la no inclusión de las fichas de evaluación (subapartados C), respecto a las intervenciones de espacio privado, sobre todo las GI-003 y GI-050, las cuales se

**encuentra también sobre un espacio no edificado, y además presentan Hábitat de Interés Comunitario, acorde a lo establecido a la Ley 42/2007 y Documento de Referencia específico para estos planes.**

Sin perjuicio de las valoraciones anteriores, conviene aclarar, a raíz del Dictamen de la Ponencia Técnica de la COTMAC de 04 de mayo de 2015, que señaló que se debía incorporar la justificación de la no inclusión de las fichas de evaluación, respecto a las intervenciones de espacio privado, sobre todo las GI-003 y GI-050, las cuales se encuentra también sobre un espacio no edificado, y además presentan Hábitat de Interés Comunitario, acorde a lo establecido a la Ley 42/2007 y Documento de Referencia específico para estos planes.

En este sentido, la justificación con carácter general se lleva a cabo en los párrafos precedentes del presente apartado, no obstante en relación a las intervenciones GI-003 y GI-050 y la afirmación de la presencia de un Hábitat de Interés Comunitario, procede realizar una justificación expresa. Tras revisar la documentación ambiental, se constata que las parcelas afectadas poseen un grado de transformación pleno y relativamente reciente, por lo que no existe vegetación alguna en el ámbito, salvo alguna especie oportunista vinculada a espacios degradados como *Nicotiana glauca*. El mapa de vegetación de Canarias identifica la zona como dominio del tabaibal dulce; obviamente la fuente, a pesar de su carácter oficial, está claramente desactualizada por los motivos expuestos. La documentación del Plan al respecto corrige esos errores, no obstante para despejar cualquier atisbo de duda, se incorpora una imagen extraída del Street view a través del visor del IDE Canarias de Grafcan

**Además, para una mejora del documento, se completará lo expuesto en el apartado respecto a Análisis de la Previsión de los Impactos Significativos Derivados del Plan y Determinaciones Finales, así como la corrección de errores del presente informe.**

**Segunda. De conformidad con lo establecido en el art. 8.4 de la Ley 2/2013 de 29 de mayo, de renovación y modernización turística de Canarias INFORMAR FAVORABLEMENTE el Plan de Modernización, Mejora e Incremento de la Competitividad de Puerto Santiago (Municipios de Santiago del Teide y Guía de Isora) (EXP. 2014/3399), para que se proceda a su aprobación definitiva por el Gobierno de Canarias, condicionado a la subsanación de las siguientes consideraciones:**

- a) Debe excluirse del ámbito de actuación del PMM los sectores de suelo urbanizable sectorizado no ordenado turístico, puesto que el PMM no interviene en los mismos y no se han tenido en cuenta para el cálculo de la capacidad alojativa, residencial y turística, de las alternativas propuestas ni en la capacidad del Plan.**

Subsanado. Se ha modificado el epígrafe “8.1 ÁMBITO DE ACTUACIÓN” debido a la no inclusión de los sectores de suelo urbanizable no ordenado turístico del T.M. de Santiago del Teide de la zona turística de Puerto Santiago según PTOTT dentro del ámbito de actuación.

Se han modificado las imágenes de los epígrafes:

8.1 Ámbito de Actuación

8.2 Modelo de Ordenación Urbanística

8.5.1 Sistema viario.

8.5.2 Sistema costero

8.5.3 Sistema de miradores

8.5.4 Sistema de espacios libres públicos

8.6 Alternativa en el espacio privado

8.7 La capacidad poblacional, residencial y turística, de las alternativas de ordenación conforme al PTOTT

8.9.1 Intervenciones en el espacio público

8.9.2 Intervenciones en el espacio privado

8.10 Ámbito de gestión

8.12 La Capacidad de alojamiento, residencial y turística, del plan

8.14 Justificación del artículo 32 del TRLOTENC, modificado por el artículo 9 de la ley 14/2014 de armonización y simplificación en materia de protección del territorio y de los recursos naturales.

- b) Debe tenerse en cuenta el art. 25 de la Ley 2/2013, tanto en relación al diagnóstico del espacio privado de uso residencial, como en la normativa para establecer los plazos, medidas de compensación y condiciones en que deben llevarse a cabo los cambios desde el uso efectivo al asignado.**

Se ha subsanado poniendo en el Modelo de Ordenación, (pág.145):

*En cumplimiento del artículo 25 de la Ley de Renovación y Modernización Turística de Canaria, el PMM de Puerto Santiago especializa los usos en el suelo turístico en el que opera. Las determinaciones del uso turístico de las parcelas conllevará la aplicación, en las condiciones fijadas por el la legislación, de los deberes de uso y de conservación y rehabilitación contempladas, respectivamente, en los artículos 23 y 22 de la propia ley 2/2013, que remite a desarrollo reglamentario la tramitación del procedimiento, y los plazos, para llevarse a cabo.*

*Hasta no esté en vigor el Reglamento que desarrolle las condiciones en que deben llevarse a cabo los cambios de uso al efectivo, el Plan recoge las condiciones de fuera de ordenación o de consolidación, a las que estarán sujetas estas parcelas.*

*En cuanto a las medidas de compensación derivadas del cambio de uso, el PMMIC establece el cumplimiento de su obligación.*

**c) El fichero de actuaciones (Anexo II), que contiene las actuaciones en espacio público y privado, debe formar parte del Anexo I de la Normativa.**

Subsanado. Los apartados del fichero de actuaciones, tales como “Criterios de intervención”, “Medidas Ambientales”, “Criterios de Diseño”, en los que se establece una obligación, se llevan a la normativa, y en este fichero, que forma parte de la memoria, se mantiene los aspectos de descripción y diagnóstico de las actuaciones.

Se ha introducido un nuevo apartado “Intervenciones en el espacio público” en el Anexo I a la Normativa, en el que se introducen las fichas de cada una de las intervenciones públicas con los apartados “Criterios de intervención”, “Medidas ambientales”, “Medidas sectoriales” y “Criterios de diseño”.

Se ha modificado el Anexo II Fichero de actuaciones, de tal modo que las fichas de las intervenciones públicas contemplan únicamente los aspectos descriptivos, de diagnóstico y el coste de las mismas.

Se han actualizado las imágenes de cada sistema con respecto al nuevo ámbito de ordenación.

**d) El fichero anexo a la normativa debe incluir las parcelas donde se propone el cambio de uso derivado de la especialización de uso, especialmente las de uso mixto a uso residencial.**

Subsanado. En el Anexo a la Normativa se han incluido todas aquellas parcelas en las que se especializa el uso, tanto a residencial como a turístico, se incrementa o no la edificabilidad.

Se han añadido todas las parcelas donde se propone cambio de uso derivado de la especialización. Añadidas nuevas de ST-002 hasta la ST-019.

Se ha incluido en el fichero el uso de PGO a cada una de las parcelas.

Cambiadas las imágenes del punto 2 Especialización de usos y la imagen de localización de todas las parcelas de código ST.

**e) Deben justificarse y explicarse los cambios realizados en el fichero urbanístico que no están motivados por los informes y alegaciones recibidos en el proceso de participación ciudadana.**

Subsanado. Esta justificación es un nuevo epígrafe 8.19 y 8.19.1, quedando redactado de la siguiente manera:

“Esta revisión ha dado lugar a no incluir los incrementos de edificabilidad y aumento de altura propuesto en el fichero inicial sometido a información pública en aquellas parcelas que contradicen la estrategia del PMMIC, explicada en el epígrafe 8.9.2 y 8.19, a continuación se muestra un listado con las mismas:

GI-002, GI-003, GI-004, GI-005, GI-006, GI-007, GI-008, GI-009, GI-010, GI-011, GI-012, GI-013, GI-014, GI-015, GI-016, GI-017, GI-018, GI-019, GI-020, GI-021, GI-022, GI-033, GI-034, GI-035, GI-036, GI-037, GI-038, GI-039, GI-040, GI-041, GI-042, GI-043, GI-044, GI-046, GI-047, GI-049, GI-050, GI-051, GI-052, GI-054, HO-001,

HO-009, HO-011, HO-012, HO-013, PA-004 (en el fichero sometido a información pública tenía el código PA-030), PA-014, PA-015 y PA-017.”

Además a las parcelas GI-021, PA-014, PA-015 y PA-017 se les incrementa la edificabilidad por considerar que la tipología lo admite y no limitan la vista de los acantilados desde la carretera. Se ha cambiado en el punto 8.9.2 de la memoria, en el plano de intervenciones, en el fichero de intervenciones, en el anexo a la normativa y en el estudio económico.

- f) Debe explicarse la concreta aplicación del incremento de edificabilidad a cada actuación, y dado que a cada parcela se le asigna un coeficiente diferente, se debe motivar tal asignación y explicar cómo se calcula la nueva edificabilidad en aras a evitar una posible interpretación arbitraria de la aplicación de los incrementos de edificabilidad.**

Subsanado. Se ha explicado en el epígrafe 8.9.2. Intervenciones en el espacio privado. Además se han incluido los esquemas referentes al “Incremento de edificabilidad” y al “Incremento de altura”.

Se ha añadido una imagen al epígrafe 8.9.2 Intervenciones en el espacio privado, donde se muestra el incremento de altura.

- g) Debe especificarse los criterios utilizados para aplicar el incremento de altura, así como cuáles son las tipologías edificatorias donde no es posible dicho incremento, y en relación a la topografía, indicar las condiciones topográficas que hacen inviable el incremento de altura.**

Subsanado. Se ha explicado en el punto 8.9.2 de la memoria (incremento de altura)

- h) Conforme al artículo 7.7 de la Ley 2/2013, debe justificarse el cumplimiento de las determinaciones del PTOTT, y, en su caso, la motivación por las que la ordenación propuesta se aparta con el mismo, con la inclusión, si fuera preciso, de un apartado específico previo al apartado 8.14 de Modificaciones al PTOTT.**

Subsanado. Nuevo epígrafe 8.17 Determinaciones del PTOTT.

- i) En el convenio urbanístico, el coeficiente de uso turístico deberá ser el mismo que el establecido por el PMM para su ámbito para calcular los aprovechamientos derivados de los cambios de uso propuestos. Deberá aportarse valoración económica de la actuación ratificada por el Ayuntamiento.**

Subsanado. Nuevo epígrafe 8.18 Convenio de planeamiento urbanístico, con justificación coeficiente de uso 1,5.

**Así mismo, deberá procederse a corregirse en el documento las siguientes consideraciones:**

**Respecto a las cuestiones señaladas en la Memoria:**

- **Deberá especificarse que en el ámbito se incorporan suelos de dominio público marítimo terrestre.**

Subsanado. Hay un artículo en la normativa respecto a la normativa sectorial de carácter genérico y en el fichero se ha advertido en el fichero de intervenciones en el espacio público del sistema costero, entre las que se distinguen las que están en servidumbre y dominio público.

En el epígrafe 8.1, se ha aclarado que el límite oeste del ámbito de ordenación es la costa (incluida en el dominio público marítimo terrestre).

Tanto en el Anexo II Fichero de actuaciones como en el Anexo I de la Normativa, se ha distinguido aquellas en intervenciones incluidas en el dominio público. En éste último, además, se ha incluido un apartado de “Medidas Sectoriales” donde se remite al capítulo correspondiente de la Memoria.

- **Apartado 2.1 Legislación de aplicación: si se van a desarrollar y regular todas las actuaciones de transformación urbanística establecidas en el citado Texto Refundido de la Ley de Suelo, se deben recoger en la Memoria a efectos de su justificación, y no sólo las actuaciones de dotación.**

Subsanado. Se ha mejorado la redacción del párrafo segundo de este apartado:

Por otro lado, el artículo 6.3 determina que las actuaciones de renovación urbana tienen la consideración de actuaciones de transformación urbanística, conforme a lo regulado en la legislación básica, siéndoles de aplicación el régimen legal establecido a las actuaciones de urbanización o de dotación, según sea su objeto, determinando en el apartado 4 del mismo artículo que las actuaciones de renovación aprobadas mediante el PMMIC tienen, en todo caso, los mismos efectos que las derivadas de los planes de ordenación urbanística. A tal efecto se aplicará el régimen de las actuaciones de transformación urbanística de dotación las cuales están determinadas en el Artículo 14 del Texto Refundido de la Ley del Suelo (RDLeg.2/2008, de 20 de Junio, en adelante TRLS-08).

- **Apartado 2.2.2 Instrumentos de ordenación de los Espacios Naturales Protegidos: en el documento no se encuentra ninguna determinación que tenga como objeto la consideración de las posibles afecciones que el PMM pueda tener en el Parque Rural de Teno.**

Subsanado. Se ha mejorado la redacción aclarando que no se generará ninguna afección sobre el mismo.

En el punto 8.9.2 de la memoria se ha señalado que no se dan incrementos de edificabilidad a las parcelas que lindan con el Espacio Natural Protegido del Parque Rural de Teno para no generar afecciones en el mismo.

- **Apartado.2.2.3 Instrumentos de Ordenación Territorial: Respecto al Plan Territorial Especial de Ordenación del Transporte de Tenerife se debe especificar en qué consisten las afecciones que, como señalan, van a condicionar la movilidad y el desarrollo futuro. Respecto al Plan**

**Territorial Especial de Ordenación de Infraestructuras de Telecomunicación de Tenerife se deben señalar sus implicaciones en el Plan de Modernización.**

Subsanado. Estos planes se encuentran en Aprobación Inicial y por tanto, no generan afecciones en el ámbito del PMMIC.

- **Apartado 2.2.4 Instrumentos de ordenación territorial y urbanístico: “El Plan Territorial Especial de Ordenación Turística Insular de Tenerife se aprueba definitivamente y de forma parcial, mediante Acuerdo de la COTMAC de 6 de abril de 2005 (BOC núm. 168/2005, de 26 de agosto), levantándose la suspensión sobre dichos suelos”. Se debe exponer las consecuencias del levantamiento de la suspensión y su incidencia en el planeamiento.**

**Debe explicarse mejor porqué siguen vigentes las NNSS en el suelo turístico en Santiago del Teide.**

Se subsana.

Mediante Acuerdo de la COTMAC de 11 de mayo de 2005 publicado BOC núm. 168/2005, de 26 de agosto; BOP núm. 157/2005, de 27 de septiembre), se aprobó definitivamente de forma parcial el Plan General de Ordenación de Santiago del Teide, Adaptación Plena al TR-LOTENC, “

Tal y como se desprende del acuerdo de la COTMAC:

*“La Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias en sesión celebrada el 11 de mayo de 2005 adoptó, entre otros, el siguiente Acuerdo:*

*“.. Aprobar definitivamente y de forma parcial el Plan General de Ordenación de Santiago del Teide, de acuerdo con lo previsto en el artículo 43.2.c) del Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias, aprobado por Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de mayo, en concreto, los suelos urbanizables (excepto los turísticos), los urbanos no consolidados (excepto los turísticos) y los núcleos rurales de Las Manchas, Valle de Arriba y El Retamar, así como las modificaciones provenientes del suelo aprobado definitivamente en el Acuerdo de la C.O.T.M.A.C. de 30 de julio de 2002, a reserva de la subsanación, de forma previa a su publicación, de las deficiencias que se detallan a continuación, manteniendo la suspensión del suelo urbanizable turístico y el urbano consolidado turístico de Puerto Santiago-Los Gigantes, hasta que entre en vigor el Plan Territorial Especial de Ordenación del Turismo de la isla de Tenerife.”*

Los ámbitos turísticos en la zona costera quedaron suspendidos en la aprobación definitiva del PGO hasta tanto se produjera la revisión y adaptación al PTOTT del PGO .Teniendo en cuenta que esta adaptación no se ha producido en estos ámbitos , son de aplicación las Normas subsidiarias, por lo tanto este PMMIC va a modificar las determinaciones de las Normas Subsidiarias en estos ámbitos en aquello señalado explícitamente en el Plan , quedando el resto conforme a la normativa vigente que son las Normas Subsidiarias.

**Deben indicarse las fechas de aprobación de los instrumentos de desarrollo (Planes Parciales de los Polígonos de Actuación de las NNSS) y su estado de ejecución actual.**

Subsanado. Se indican las fechas. El estado de ejecución se ha pedido certificado al Ayuntamiento no habiéndose recibido.

Además existen tres planes parciales aprobados definitivamente: Plan Parcial Santiago del Teide (13/11/1992), Plan Parcial Lajas de Chapín (13/12/1992) y Plan Parcial San Francisco (14/09/1993).

**No se ha incluido el PGO de la Zona Costera en la información del apartado 2.2.4. Instrumentos de Ordenación Urbanística.**

Esta alusión se ha suprimido.

- **Apartado 3.3 Trama urbana: Debe explicarse el concepto de “edificación de media densidad” en el documento.**

Subsanado. En el epígrafe 3.3 se ha aclarado este concepto.

- **No se explica la adecuación del PMM a la Ley 31/1988 y el RD 243/92 sobre Protección de la Calidad Astronómica de los Observatorios del Instituto de Astrofísica de Canaria.**

Subsanado. El ámbito no se encuentra afectado, según se transcribe de REGLAMENTO DE DESARROLLO DE LA LEY 31/1988, DE 31 DE OCTUBRE, SOBRE PROTECCION DE LA CALIDAD ASTRONÓMICA DE LOS OBSERVATORIOS DEL INSTITUTO DE ASTROFISICA DE CANARIAS.

*“2. El ámbito territorial de aplicación del régimen de protección comprenderá la totalidad de la isla de Tenerife, en lo concerniente a instalación y funcionamiento de emisoras y al establecimiento de industrias y actividades potencialmente contaminadoras de la atmósfera, y sólo la parte de la isla de Tenerife que tiene visión directa desde la isla de La Palma, en lo concerniente a iluminación de exteriores.”*

Se subsana y se añade en la legislación sectorial:

*“Apartado 15: Reglamento de desarrollo de la Ley 31/1988, de 31 de octubre, sobre protección de la Calidad Astronómica de Los Observatorios del Instituto de Astrofísica de Canarias.*

*Conforme a lo previsto en artículo 3º.2 El ámbito territorial de aplicación del régimen de protección comprenderá la totalidad de la isla de Tenerife, en lo concerniente a instalación y funcionamiento de emisoras y al establecimiento de industrias y actividades potencialmente contaminadoras de la atmósfera, y sólo la parte de la isla de Tenerife que tiene visión directa desde la isla de La Palma, en lo concerniente a iluminación de exteriores. Este PMMIC no establece ninguno de los supuestos La Ley, en cuanto a iluminación de exteriores puede ser considerada una Ley estrictamente sectorial y no urbanística. El PMMIC no establece determinaciones sobre las condiciones de iluminación ni restricciones al respecto, por lo que no incumple ningún precepto de la Ley o del Reglamento, estas, en todo caso, deberán de cumplirse en aplicación directa de el Real Decreto.”*

- **Apartado 4.3 Diagnóstico del espacio privado: Conforme al art 25.2 de la Ley 2/2013, debe aportarse diagnóstico del espacio privado de uso residencial, indicando tipología, calidad y densidad de la edificación residencial.**

### 4.3 DIAGNÓSTICO ESPACIO PRIVADO.

El art. 25 de la Ley 2/2013, de Renovación Turística establece:

1. *“El planeamiento urbanístico o los planes de modernización, mejora e incremento de la competitividad, dividirán en recintos de intervención el suelo turístico donde coexistan usos turísticos y residenciales, bien por residencialización de establecimientos turísticos, bien porque el planeamiento anterior permitía indistintamente ambos usos, con objeto de encauzar su especialización en áreas de uso turístico exclusivo, de uso residencial exclusivo, o de compatibilidad. Al propio tiempo se programarán los plazos, medidas de compensación y condiciones en que deben llevarse a cabo los cambios desde el uso efectivo al asignado, y el régimen en situación legal de consolidación o de fuera de ordenación aplicable a los establecimientos turísticos que no se adapten a los cambios de uso.*
2. *El estudio del área o recinto analizará pormenorizadamente la tipología, calidad y densidad de la edificación residencial y turística, los espacios libres y equipamientos disponibles y la calidad de los servicios e infraestructuras, identificando las carencias existentes, con objeto de especializar las áreas en uno u otro uso o si, justificadamente, en función del diagnóstico efectuado, se opta por la compatibilidad de usos.*
3. *Con objeto de que se mantengan niveles de calidad adecuados, el plan preverá el mantenimiento y, si es viable, el incremento de las actuales reservas de espacios libres, equipamientos y dotaciones; y adoptará las medidas necesarias para ejecutar los mismos así como las infraestructuras y servicios necesarios que requiera el área o sector.”*

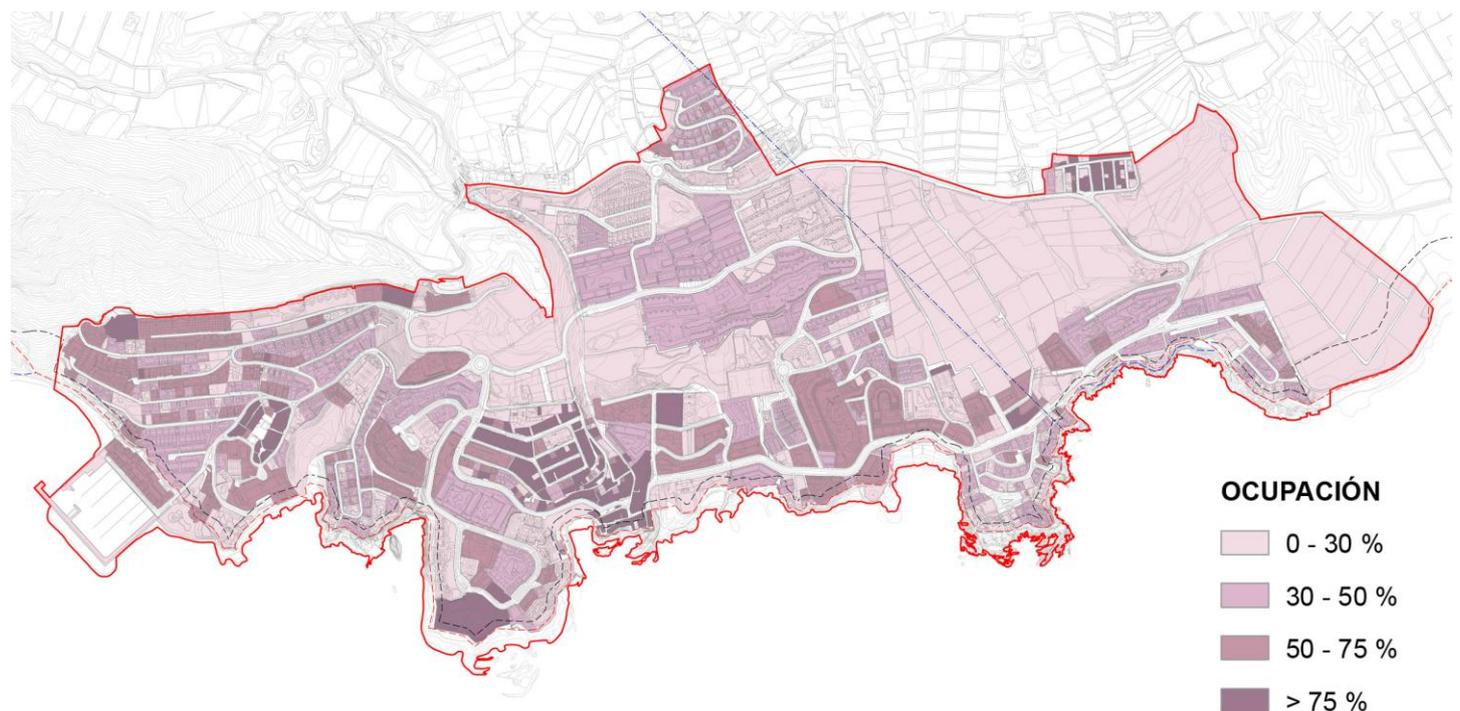


Como dicta la Ley, se ha realizado un análisis pormenorizado del ámbito de actuación, de donde se extraen las carencias y potencialidades del núcleo para la implantación de los usos globales. A continuación se especifican las conclusiones sacadas de los planos de información.

Con respecto a la tipología edificatoria, tras el análisis, se observa como en las zonas con mayor pendiente predomina la edificación aterrazada, y en las zonas de primera línea, el bloque abierto y la edificación de media densidad, mostrando una estructura más turística, con la excepción de algunos puntos, donde se concentra edificación agrupada y aislada.

Siguiendo con el análisis y estudio del ámbito se observa cómo hay zonas con mayor densidad edificatoria con respecto a la parcela, que viene coincidir con las zonas de tipologías edificatorias aterrazadas y de edificación cerrada.

De igual manera, en los planos de información y en los apartados correspondientes de la presente memoria, se analizan los servicios e infraestructuras, equipamientos y dotaciones, para que la especialización, se adapte a las demandas exigidas por los diferentes usos.



### 4.3.1 Establecimientos turísticos

Puerto Santiago dispone de una planta de alojamiento madura, en su mayoría construida entre finales de la década de los años 60 y los 90. Esta casuística está íntimamente relacionada con la obsolescencia tipológica y funcional de los establecimientos, evidenciada en el incumplimiento generalizado de los estándares turísticos, así como con en la modalidad y categoría, presentado mayor intensidad establecimientos extrahoteleros de menor categoría.

#### a) Establecimientos hoteleros

Si bien la oferta hotelera de Puerto Santiago comparte la madurez de la planta de alojamiento, su estado de conservación es aceptable, presentando a menudo obras de conservación y mejora parcial. No obstante, la problemática de la oferta hotelera se centra en la ausencia de establecimientos de mayor categoría y de equipamientos complementarios en las instalaciones de los hoteles que mejoren esta oferta.



Imagen: Establecimientos hoteleros. Fuente: Web.

#### b) Establecimientos extrahoteleros

En cuanto a la oferta extrahotelera, en su mayoría de una y dos estrellas, se caracteriza por el uso intensivo de la parcela, con una elevada ocupación con respecto a la densidad edificatoria, la ausencia de oferta complementaria de entidad dentro de los establecimientos, a demás de un déficit de mantenimiento y conservación.

El ámbito turístico ha experimentado una pérdida progresiva de plazas de alojamiento debido a la residencialización total o parcial de establecimientos de alojamiento, provocando la aparición de establecimientos mixtos donde coexisten usos turísticos y residenciales, la atomización de la propiedad.



Imagen: Establecimientos extrahoteleros. Fuente: Web.

- **Apartado 7. Otra legislación de aplicación:** No se realiza ningún análisis de la legislación de Costas en cuanto este ámbito incorpora suelos de dominio público marítimo terrestre, debiendo señalar los requerimientos y limitaciones que dicha legislación contempla para estos suelos y sus zonas de servidumbres.

Respecto al Puerto, no se establece nada respecto a las previsiones del Plan de Modernización en el Puerto, ya que está en el ámbito, de los usos que se pueden o no desarrollar, etc., por lo que se deberá corregir.

Se subsana y se añade en la legislación sectorial, apartado nº. 14. Decreto 49/2015, de 9 de abril, por el que se aprueba definitivamente el Plan Hidrológico de la demarcación Hidrológica de Tenerife:

El Plan Hidrológico de la Demarcación Hidrológica de Tenerife, publicado en el Boletín Oficial de Canarias el 6 de mayo de 2015, conforme a su Disposición final única al día siguiente de su publicación en el citado Boletín.

En atención a esta normativa sectorial se ha tenido en cuenta el Plan Hidrológico Insular de Tenerife, aprobado por Decreto 319/1996, de 23 de diciembre (BOC. Nº.21, de 14 de febrero, nº.22 de 15 de febrero y nº.23 del 17 de febrero).

Atendiendo al informe sectorial evacuado por el Consejo Insular de Aguas, con fecha de entrada en la Consejería de Obras Públicas, Transportes y Política Territorial el 24 de abril de 2015, nº.7231 se recogen todas las observaciones en este PMMIC, en la Memoria Ambiental y en el ISA.

Además se ha tenido en cuenta este nuevo Plan recientemente aprobado incluyéndolo en el punto de análisis de hidrología del ISA constatando que no modifica nada el análisis ya realizado con anterioridad conforme al Plan anterior.

**Se debe incorporar un análisis relativo a la legislación de carreteras, señalando las limitaciones y condicionantes que supongan para el Plan de Modernización.**

Se subsana y se añade el artículo 31 en el Capítulo V de la Normativa:

*“Artículo 31. Normativa sectorial*

*Se expresa claramente que todo uso o actividad que se pretenda implantar en un inmueble o variar las condiciones del ejercicio de las actividades propias del mismo deberá cumplir los requisitos establecidos en la normativa y planificación sectorial vigente de carácter sectorial, sin perjuicio de lo establecido en las presentes normas.”*

- **8.1 Ámbito de actuación: debe reconsiderarse excluir del ámbito de actuación de este PMM aquellos suelos urbanizables sectorizados no ordenados de uso turístico sobre los que el PMM no incida, excluyéndolos del cálculo de capacidad alojativa.**

Subsanado. Se ha modificado el epígrafe 8.1 “ÁMBITO DE ACTUACIÓN” debido a la no inclusión de los sectores de suelo urbanizable no ordenado turístico del T.M. de Santiago del Teide de la zona turística de Puerto Santiago según PTOTT dentro del ámbito de actuación. Se ha modificado la imagen del epígrafe.

Se han modificado las imágenes del epígrafe:

8.1 Ámbito de Actuación

8.2 Modelo de Ordenación Urbanística

8.5.1 Sistema viario.

8.5.2 Sistema costero

8.5.3 Sistema de miradores

8.5.4 Sistema de espacios libres públicos

8.6 Alternativa en el espacio privado

8.7 La capacidad poblacional, residencial y turística, de las alternativas de ordenación conforme al PTOTT

8.9.1 Intervenciones en el espacio público

8.9.2 Intervenciones en el espacio privado

8.10 Ámbito de gestión

8.12 La Capacidad de alojamiento, residencial y turística, del plan

8.14 Justificación del artículo 32 del TRLOTENC, modificado por el artículo 9 de la ley 14/2014 de armonización y simplificación en materia de protección del territorio y de los recursos naturales.

- **Apartado 8.5.2 Sistema costero: debe hacerse referencia en este apartado a que las actuaciones dentro del dominio público marítimo terrestre que son competencia del Ministerio de Agricultura, Alimentación y Medio Ambiente (Dirección General de la Sostenibilidad de la Costa y el Mar) y del trazado del paseo costero que, en el tramo incluido dentro del Puerto de Los Gigantes, precisa de informe favorable de la Dirección General de Puertos de la Comunidad Autónoma de Canarias.**

Se ha subsanado; respecto al tramo del puerto no es tal sino que está en el modelo de ordenación y ha de insistirse en su no inclusión como intervención en las alternativas.

Está aclarado en la alternativa.

Este aspecto ya estaba recogido en las últimas modificaciones que se habían realizado.

Se han modificado las imágenes de este epígrafe debido a la modificación del ámbito de ordenación.

- **Apartado 8.5.3 El Sistema de miradores: debe concluirse cuál es la alternativa más favorable desde el punto de vista ambiental. En la página 158 debe corregirse la frase: “la alternativa, peor valorada, debido a su integración en el entorno, así como su escasa jerarquización y desconexión”.**

Se ha solventado este error material. Se han modificado las imágenes de este epígrafe debido a la modificación del ámbito de ordenación.

Además, se han modificado las tablas de evaluación ambiental del epígrafe 8.5, al detectarse errores en varias de ellas.

Se ha modificado las tres imágenes de las alternativas de miradores.

- **Apartado 8.5.4 El Sistema de Espacios Libres: debe explicarse adecuadamente en la evaluación desde el punto de vista ambiental y urbanístico porqué la alternativa más favorable es la 1 por encima de La Alternativa 2, aclarando el sentido de la frase: "La alternativa 1 se muestra más adecuada según los criterios urbanísticos, ya que la alternativa 0 presenta una considerable falta de adecuación al modelo debido a la desconexión entre los espacios libres. Por el contrario, la alternativa 2, a pesar de que integra en la trama espacios libres periféricos y no tratados, no tiene en cuenta la realidad existente".**

Subsanado. Se ha redactado de nuevo para su mayor comprensión. Así mismo, se han modificado las imágenes de este epígrafe debido a la modificación del ámbito de ordenación y para señalar el grado de ejecución de los espacios libres públicos, en concordancia a los cambios solicitados en el plano de ordenación O-1.3.

Además, se incluye la palabra "público" siempre que se mencionan los espacios libres.

Se ha cambiado "Espacio Libre" por "Espacios Libres Públicos".

Además se han modificado las tres imágenes de las alternativas de espacios libres públicos. Se han modificado las leyendas especificando: Espacios Libres Públicos ejecutados, Espacios Libres Públicos no ejecutados y Espacios Libres Públicos no ejecutados prioritarios.

- **Apartado 8.6.1 Cambios de uso: Conforme al art. 25 de la Ley 2/2013, el PMM debe establecer los plazos y explicar las medidas de compensación y las condiciones en que deben llevarse a cabo los cambios desde el uso efectivo al asignado. Tampoco se pronuncia expresamente sobre la especialización residencial o turística de las áreas delimitadas. Debe motivarse por qué no se sigue el criterio del PTOTT para la especialización de usos por manzanas (art. 4.1.3.3.2 de su normativa). Si bien en el criterio seguido en la alternativa 2 se prioriza la especialización de las parcelas en el borde norte del ámbito que cuenten con vistas panorámicas, no se justifica adecuadamente por qué no se especializa a uso turístico las parcelas residenciales sin edificar colindantes a parcelas turísticas. Deben concretarse de manera específica cuáles son las tipologías edificatorias y las condiciones de la estructura de la propiedad que son aptas para la especialización a uso turístico.**

Subsanado. Se ha explicado en el punto 8.9.2 de la memoria (incremento de altura)

- **8.6.2 Incrementos de edificabilidad: se debe corregir la referencia a que los incrementos de edificabilidad se entienden tal y como se describe en el Tomo II de Normativa, en el marco de las Actuaciones de Dotación y explicarlo en la Memoria.**

**Se debe explicar por qué sólo se dan incrementos de edificabilidad para las parcelas a las que les asignan el uso turístico cuando delimitan zonas y parcelas residenciales en su ámbito.**

Subsanado. Este aspecto se ha recogido en el epígrafe 8.9.2

**Se debe justificar la concreta aplicación del incremento de edificabilidad a cada actuación, y dado que a cada parcela se le asigna un coeficiente de edificabilidad diferente, se debe motivar tal asignación en aras a evitar una posible interpretación arbitraria de la aplicación de dichos incrementos de edificabilidad. Epígrafe 8.19.**

Subsanado. Este aspecto se ha recogido en el epígrafe 8.9.2, incluyéndose una fórmula para su mayor comprensión.

- **Apartado 8.6.3 Incrementos de altura: Debe especificarse los criterios utilizados para aplicar el incremento de altura, así como en qué tipologías edificatorias es posible y cuáles se excluyen, y en relación a la topografía, indicar las condiciones topográficas que hacen inviable el incremento de altura.**

Subsanado. Se ha trasladado punto 8.9.2 de la memoria (incremento de altura)

- **Apartado 8.7 La capacidad poblacional, residencial y turística, de las alternativas de ordenación conforme al PTOTT, se debe revisar la afirmación de que, “Las reservas preferentemente turísticas dentro del ámbito de ordenación, no computaran a efectos de cálculo, al tratarse de suelos urbanizables sectorizados no ordenados, cuyos instrumentos de desarrollo no han sido redactados, tan como se especifica en el epígrafe 2.2.4 de esta memoria”, y corregir el documento en consecuencia.**

Subsanado. Se han dejado fuera del ámbito de actuación del PMMIC.

Se han excluido del epígrafe “8.7 CAPACIDAD POBLACIONAL, RESIDENCIAL Y TURÍSTICA, DE LAS ALTERNATIVAS DE ORDENACIÓN CONFORME AL PTOTT” los sectores de suelo urbanizable no ordenado turístico del T.M. de Santiago del Teide de la zona turística de Puerto Santiago según PTOTT. Modificando los cálculos e imágenes del epígrafe.

- **Apartado 8.7.2 Intervenciones en el espacio privado: Únicamente de hace referencia a las intervenciones en parcelas con unos principal turístico y a intervenciones en equipamientos complementarios. No se recogen las intervenciones en parcelas de uso mixto y que son objeto de especialización a uso residencial. Si bien para estas últimas no se ha previsto el cambio de parámetros urbanísticos, si lo hace el uso de las parcelas, debiendo recogerse tanto en memoria como en normativa (fichero de actuaciones). Debe recogerse en las intervenciones propuestas el cambio de uso propuesto en el Sector –C en la descripción de la Alternativa.**

Subsanado. En los puntos: 8.8, 8.9, 8.9.2 de la memoria

- **Apartado 8.8 Intervenciones: Al describir las intervenciones en espacio libre, debe especificarse que se trata de espacio libre público.**

Subsanado. Se ha incluido la palabra “público” siempre que se mencionan los espacios libres.

Se ha cambiado “Espacios Libres” por “Espacios Libres Públicos”

**En las intervenciones en el espacio privado deben incluirse también las intervenciones consistentes en la especialización de uso mixto a residencial.**

Subsanado. En el anexo en la normativa, pero únicamente las intervenciones ya que son aquellas sujetas a posibles actuaciones de dotación, reestructuración epígrafes 8.8 Especialización de usos+8.9 Intervenciones.

**No se ha justificado la eliminación de 19 intervenciones en espacio privado respecto del documento sometido a Información Pública y a consulta de las Administraciones.**

Subsanado. Se ha justificado Epígrafe 8.19.

- **Apartado 8.9 Ámbito de Gestión, se debe corregir la referencia al “PMMIC de Costa San Miguel”.**

Subsanado. Se ha corregido el error material.

Además se ha modificado la imagen de este epígrafe.

- **Apartado 8.11 La capacidad de alojamiento, residencial y turística, del plan: En la metodología empleada debe exponerse cómo se calcula la capacidad alojativa en parcelas donde se ha aplicado la especialización de usos de residencial a turístico. En la descripción de la metodología se hace continua referencia al uso principal asignado por el planeamiento y no al uso establecido por el PMM, lo que debe corregirse.**

**Las parcelas correspondientes a las actuaciones PS-001 y PS-002 y que el PMM propone mantener con el uso establecido por el PGO vigente y que se han eliminado del fichero, deben contemplarse con uso residencial a todos los efectos. Debe igualmente corregirse el plano de ordenación O-4.a Ordenación Pormenorizada.**

Subsanado. Este epígrafe se ha renombrado como 8.12

Se han excluido del epígrafe “8.12 LA CAPACIDAD DE ALOJAMIENTO, RESIDENCIAL Y TURÍSTICA, DEL PLAN” los sectores de suelo urbanizable no ordenado turístico del T.M. de Santiago del Teide de la zona turística de Puerto Santiago según PTOTT. Modificando los cálculos e imágenes del epígrafe.

Se ha especificado en la metodología de cálculo, que los usos contemplados en el cálculo se derivan directamente de la ordenación propuesta por el PMMIC o en su defecto el planeamiento vigente.

Se ha subsanado el error material correspondiente a las parcelas PS-001 y PS-002, asumiendo para ambas el uso residencial contemplado en el planeamiento vigente. Este cambio se ha realizado en los planos de ordenación Pormenorizada, alternativas y esquemas de capacidad

Se han revisado los cálculos de la capacidad del plan, según la subsanación del error material correspondiente a las piezas PS-001 y PS-002. Este cambio afecta en los cálculos realizados en los siguientes epígrafes:

#### 8.13 JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO ART.34 TRLOTENC

#### 8.14 JUSTIFICACIÓN DEL ARTÍCULO 32 DEL TRLOTENC, MODIFICADO POR EL ARTÍCULO 9 DE LA LEY 14/2014 DE ARMONIZACIÓN Y SIMPLIFICACIÓN EN MATERIA DE PROTECCIÓN DEL TERRITORIO Y DE LOS RECURSOS NATURALES

- **Apartado 8.14 Compatibilidad de las actuaciones con el planeamiento urbanístico, se debe incorporar la compatibilidad de las actuaciones por el planeamiento urbanístico y no remitirse a la normativa. Además, se ha incorporado el siguiente párrafo: “Todas aquellas parcelas de titularidad privada que no se encuentren enumeradas en el listado de intervenciones, no cambian sus determinaciones urbanísticas”.**

Subsanado. En cuanto a las intervenciones en espacio privado, lo que se ha modificado en este PMMIC es la definición de usos y los parámetros que se detallan en el apartado siguiente, todas aquellas parcelas de titularidad privada, que no se encuentren enumeradas en el listado de intervenciones, no cambian sus determinaciones urbanísticas.

**En el espacio privado no constan dentro de las intervenciones propuestas las parcelas sobre las que se propone la especialización de uso mixto a turístico, por lo que esta queda sin efecto. Debe recogerse en el fichero todas las parcelas donde se ha propuesto una especialización de usos, además de contemplar las consideraciones realizadas en el informe técnico del 9 de abril.**

Subsanado.

- **Apartado 8.15 Modificación de los parámetros urbanísticos respecto al planeamiento vigente, se debe revisar la tabla incorporada en el sentido señalado.**

Subsanado. Se ha actualizado la tabla con respecto a los cambios realizados en el espacio privado y corregido el error material. Se incluye también texto aclaratorio referente a los guiones que aparecen en la tabla. Además se ha modificado el título del epígrafe en concordancia al cambio de nomenclatura del plano.

**Además, existen códigos referidos a parcelas que no coinciden con los del plano O.5 MODIFICACION DE LOS PARAMETROS URBANISTICOS RESPECTO AL PLANEAMIENTO VIGENTE. Por otro lado, este cuadro no tiene carácter normativo, por lo que los cambios de uso de las parcelas derivadas de la especialización del ámbito de residencial a turístico no pueden considerarse determinaciones del PMM.**

Subsanado. Se ha cambiado nomenclatura de plano y epígrafe, así como revisión de la tabla.

Se ha sustituido el título del plano por “Codificación parcelaria para comparativa de los parámetros urbanísticos”.

- **Apartado 8.16. Modificaciones al PTOTT según el Convenio “El Cercado”, se deben incorporar el análisis de las modificaciones del citado Plan Territorial, a efectos de entender que lo que se propone es compatible con el mismo. De hecho, este análisis de compatibilidad no se realiza respecto ningún plan territorial, o incluso al Plan Insular, respecto por ejemplo a definiciones de usos y sus condiciones, por lo que deberá incorporarse. Igualmente, debe especificarse el alcance de la modificación del PTOTT derivada de la propuesta del convenio.**

Subsanado. Epígrafe 8.18 Convenio.

- **Apartado 9.1 Sistematización de las intervenciones, se debe corregir en el sentido indicado, ya que de la lectura de la Normativa no se encuentra ninguna relación de actuaciones a continuación del articulado de la misma. Respecto a los ficheros se mantiene lo señalado en el informe jurídico de 14 de abril.**

Subsanado. Se ha redactado de nuevo conforme a los cambios realizados en el Fichero de actuaciones y en el Anexo I de la Normativa.

- **Apartado 9.2 Programa de actuaciones en el espacio público. En la tabla donde se indican las intervenciones contenidas en el PMM y su orden de prioridad no constan todas las intervenciones propuestas para el espacio público. Faltan las intervenciones ZC-01, ZC-03, ZC-04, ZC-05, ZC-06 y EV-06.**

Subsanado. Se han añadido las intervenciones: EV-06, EV-10, EV-12, ZC-01, ZC-03, ZC-04, ZC-05, ZC-06.

Además, se ha corregido la intervención EV-11 a una Prioridad a largo plazo (P3)

- **Debe justificarse porque no se ha desarrollado el sistema de indicadores para el seguimiento periódico de la ejecución del PMM conforme al art 7.4 de la Ley 2/2013 en el sentido de que el contenido de dicho sistema no ha sido desarrollado reglamentariamente.**

Se ha Subsanado. Se ha insertado en el modelo de Ordenación urbanística, 8.2: El artículo 7.4 de la Ley de Renovación y Modernización Turística de Canaria, dice que el Plan debe ir acompañado de un sistema de indicadores cuyo contenido mínimo ha de ser desarrollado reglamentariamente, dado que no existe desarrollo reglamentario a dicha Ley 2/2013, no se establece en este Plan sistema de indicadores.

**Debe desarrollarse un apartado específico de cumplimiento de las determinaciones del PTOTT y del PIOT, indicando, en su caso, motivadamente, las determinaciones del PMM que se aparten de dichos instrumentos de rango superior.**

Subsanado. Se ha insertado en el Epígrafe 8.17 denominado DETERMINACIONES DEL PTOTT

### **Respecto a las cuestiones señaladas en la Normativa:**

- **Se deben incorporar las determinaciones relativas al dominio público hidrológico y al de carreteras.**

Se ha insertado Capítulo V. Condiciones generales de carácter sectorial en la Normativa además de tener informe favorable de carreteras.

Subsanado, incluido en la Memoria, Legislación sectorial:

Ley 12/1990, de 26 de julio, de Aguas, Reglamento de Dominio Público Hidráulico de Canarias, aprobado mediante Decreto 86/2002.

Con el objeto de poder determinar el riesgo por avenidas en el ámbito se ha acudido a la información desprendida del Plan de Defensa frente a Avenidas. Este plan fue aprobado de forma provisional por el Consejo de Gobierno Insular del Cabildo Insular de Tenerife, reunido en sesión ordinaria celebrada el 24 de julio de 2012, y se remitió a la Dirección General de Aguas del Gobierno de Canarias para que, de conformidad con la competencia atribuida al Gobierno de Canarias en el artículo 7 letra c) de la Ley 12/1990, de 26 de julio, de Aguas de Canarias, se proceda a la aprobación definitiva. Dicha remisión se hizo efectiva el 6 de agosto de 2012.

El resto de aspectos a considerar conforme a esta normativa se recogen el apartado 3.1.9 del ISA.

Decreto 49/2015, de 9 de abril, por el que se aprueba definitivamente el Plan Hidrológico de la demarcación Hidrológica de Tenerife

El Plan Hidrológico de la Demarcación Hidrológica de Tenerife, publicado en el Boletín Oficial de Canarias el 6 de mayo de 2015, conforme a su Disposición final única al día siguiente de su publicación en el citado Boletín.

En atención a esta normativa sectorial se ha tenido en cuenta el Plan Hidrológico Insular de Tenerife, aprobado por Decreto 319/1996, de 23 de diciembre (BOC. Nº.21, de 14 de febrero, nº.22 de 15 de febrero y nº.23 del 17 de febrero).

Atendiendo al informe sectorial evacuado por el Consejo Insular de Aguas , con fecha de entrada en la Consejería de Obras Públicas , Transportes y Política Territorial el 24 de abril de 2015, nº.7231 se recogen todas las observaciones en este PMMIC, en la Memoria Ambiental y en el ISA.

Además se ha tenido en cuenta este nuevo Plan recientemente aprobado incluyéndolo en el punto de análisis de hidrología del ISA constatando que no modifica nada el análisis ya realizado con anterioridad conforme al Plan anterior.

- **Respecto a la consideración relativa a la especialización de usos que, según se establece en la Memoria, es una de las estrategias de este PMM, y que no se recoge en la Normativa el desarrollo del artículo 25 de la Ley 2/2013 que establece una serie de condiciones para**

**llevarla a cabo, se debería incorporar en la Memoria del Plan, al menos, que las determinaciones del Plan responden a las condiciones del citado artículo 25.**

Subsanado. En las edificaciones disconformes con el planeamiento en vigor o las modificadas por este PMMIC se atenderá al régimen de situación legal de consolidación o el régimen legal de fuera de ordenación con los efectos previstos en el artículo 44.bis del TRLOTENC. Y deviene del deber de uso art. 23.

- **No se ha tenido en cuenta en la definición de usos el PTOTT (artículos 4.2.1.3 y 4.2.2.3) ni el artículo 1.4.1.3 de la Normativa del PIOT.**

Subsanado. Respecto a los artículos referidos a la definición de usos de la Normativa del PTOTT (4.2.1.3 y 4.2.2.3), son recomendaciones y por tanto nosotros definimos los usos turísticos recogidos en el Artículo 2.- Definiciones de la Ley 2/2013, en sus apartados b) y c). Epígrafe 8.17.

- **Artículo 15. Rehabilitación edificatoria dice: “Las parcelas de uso residencial en el planeamiento vigente que cuentan con plazas autorizadas y se cambian a uso turístico, la edificación existente ha de ajustarse a licencia concedida, en cuanto al uso concedido, para poder optar a los derechos y obligaciones que se recogen en este Plan”. Este artículo se refiere a la especialización de usos, no a la rehabilitación edificatoria.**

Subsanado .El artículo se ha redactado de esta manera:

#### Artículo 15. Rehabilitación edificatoria

Dentro del ámbito de actuación del PMMIC, tendrán la consideración de ACTUACIONES EDIFICATORIAS, contempladas en el artículo 14 del Texto Refundido de la Ley de Suelo 2/2008 (TRLR), aquellas que tengan como objeto cumplir con el deber de conservar y rehabilitar los inmuebles e instalaciones en las condiciones de habitabilidad, seguridad, salubridad, accesibilidad, ornato público y funcionalidad requeridas para el uso efectivo establecido por el PMMIC.

**PMM mantiene el uso residencial en las parcelas PS-001 y PS-002, por lo que debe eliminarse del art. 15 de la normativa la determinación siguiente “Las parcelas de uso residencial en el planeamiento vigente que cuentan con plazas autorizadas y se cambian a uso turístico, la edificación existente ha de ajustarse a licencia concedida, en cuanto al uso concedido, para poder optar a los derechos y obligaciones que se recogen en este Plan.”**

Se ha subsanado el error material correspondiente a las parcelas PS-001 y PS-002, asumiendo para ambas el uso residencial contemplado en el planeamiento vigente. Este cambio se ha realizado en los planos de ordenación Pormenorizada, alternativas y esquemas de capacidad

- **Artículo 21: se deben establecer determinaciones a las actuaciones públicas, al menos al objeto de indicar el carácter obligatorio o indicativo de las mismas.**

Subsanado.

- **En Capítulo IV Medidas Ambientales hay contenidos repetidos. Los nuevos artículos 30, 31 y 32 repiten contenidos del artículo artículos 25.2, 25.3 y 25.4.**

Subsanado. Se ha eliminado.

- **Artículo 34: se deberán de establecer los plazos de ejecución también para las actuaciones de transformación urbanística distintas a las de dotación que se puedan llevar a cabo en desarrollo de este Plan.**

Se ha subsanado.

- **Artículo 35. Plazos de ejecución., contiene los siguientes errores materiales. Se debe eliminar la referencia al Reglamento, pues es una determinación que la normativa del PMM hace propia. Se debe especificar si dicho planeamiento es el PMM y eliminar la referencia al planeamiento que la legitime, pues es una determinación que la normativa del PMM hace propia.**

Se ha subsanado.

- **Para las medidas ambientales, la normativa del PMM deberá considerar el artículo 4.4.2 Adaptación Topográfica de la normativa del PTOTT, que establece condiciones para las excavaciones, altura máxima de los abanalamientos y de los muros de contención, entre otras.**

Se ha subsanado. Epígrafe 8.17.

- **Se deberá corregir o eliminar en la Normativa las referencias imprecisas o conceptos indeterminados, tales como “actuación antiestética o lesiva”, “cerramientos anárquicos”, “materiales deleznales”, “tono neutro”, “brusquedades del terreno”, etc.**

Subsanado. Se han eliminado

- **Respecto a las fichas de las actuaciones y al Anexo II Fichero de Actuaciones, se deben incorporar los ficheros con las subsanaciones de las consideraciones señaladas en el informe jurídico de 14 de abril de 2015. Además, deben incorporarse a este fichero las parcelas donde se propone la especialización de usos de mixto a residencial, justificando que el conjunto de modificaciones no suponen un cambio en el modelo.**

Subsanado.

**En el apartado de observaciones de las fichas de las actuaciones privadas, en los casos donde se incrementa la edificabilidad, se remiten para su materialización a lo dispuesto en el artículo 19 de la normativa del plan, no obstante, el artículo que trata la materialización de los incrementos de edificabilidad es el art 18.**

Subsanado. Se ha corregido el error material.

**En el fichero de actuaciones privadas las medidas ambientales se remiten al Tomo V del ISA, que no es un documento normativo y no se publica. Deben remitirse al capítulo IV de la normativa que contiene las medidas ambientales.**

Subsanado. Se ha corregido el error.

**Para todas las fichas de las actuaciones en espacio público debe hacerse referencia a las posibles afecciones sectoriales, y solo sólo para las actuaciones previstas en zona costera.**

**Si bien en la normativa se ha incluido un nuevo artículo 33. Normativa sectorial, no se recoge de manera específica en cada ficha individual.**

Subsanado. Se ha incluido en cada una de las fichas del Anexo I de la Normativa, un nuevo apartado de Medidas sectoriales.

- **Anexo I Informes y alegaciones recibidas durante el trámite de participación ciudadana y consulta a las administraciones públicas del documento Plan de Modernización, mejora e incremento de la competitividad de Puerto Santiago: en el cuadro de alegaciones recibidas no consta la fecha de entrada de la alegación nº 12, correspondiente a Ladera del Ángel, S.L.**

Se ha subsanado.

**Debe indicarse en el Anexo I, en el cuadro de Informes recibidos, la fecha de entrada y el número de registro de los informes correspondientes al Ayuntamiento de Guía de Isora y al Consejo Insular de Aguas, así como recoger en el apartado de 1.2.2. Informes Emitidos el del Ayuntamiento de Santiago del Teide.**

Se ha subsanado.

**Respecto al Informe Técnico de la Consejería de Obras Públicas, Transportes y Política Territorial, debe incluir las consideraciones del epígrafe 9. Consideraciones, del citado Informe Técnico.**

Se ha subsanado.

**No se ha incluido el Informe ambiental de la Consejería de Obras Públicas, Transportes y Política Territorial al Informe de Sostenibilidad Ambiental.**

Se ha subsanado.

**No se incluye en el Anexo I la contestación a los informes de la Consejería de Obras Públicas, Transportes y Política Territorial en el Anexo.**

Se ha subsanado.

**Estudio Económico-Financiero: Los cuadros del apartado 4.2.3 del estudio financiero tienen un error en la casilla correspondiente a la cesión de suelo (m<sup>2</sup>s) ya que aparece con las unidades en euros (€), que debe corregirse. Se ha subsanado.**

**Planos:**

**Plano O-1.1 SISTEMA VIARIO: se deben recoger los recorridos peatonales y la localización de las nuevas paradas preferentes que forman parte de este sistema.**

Subsanado. Plano O-1.1 Sistema Viario. En base a esta modificación, se ha corregido el plano O.2.

**Plano O-1.3 SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES: Los planos de alternativas del sistema de espacios libres deben establecer la diferencia entre los espacios libres existente, los nuevos espacios libres propuestos y los espacios libres existentes sobre los que se proponen actuaciones o intervenciones de mejora.**

Subsanado. Además se ha añadido "Público" a los Espacios Libres. Plano O-1.3 Sistema de Espacios Libres

En consecuencia se ha modificado el Tomo III que contiene el Índice de planos.

**Debe incorporarse un plano de diagnóstico del espacio privado que contenga el análisis del estándar de densidad real (m<sup>2</sup>/plaza de alojamiento) y estándar de ocupación real de las parcelas de uso mixto o residencial para dar cumplimiento al art.25 de la Ley 2/2013.**

Subsanado. Se ha considerado que el análisis de los estándares de densidad y ocupación real debe ceñirse a los establecimientos turísticos de alojamiento. Plano D2 Análisis de los Establecimientos.

**El plano I4.3\_DOTACIONALES\_EXISTENTES tiene errores en los colores de los espacios libres. No se corresponden con los de la leyenda.**

Subsanado.

**En el plano O4a ORDENACIÓN PORMENORIZADA debe revisarse el uso propuesto por el PMM en las parcelas que se han eliminado del fichero urbanístico y asignarle el contemplado en el PGO actualmente vigente puesto que no se interviene en ellas.**

Subsanado. Se ha actualizado el uso de algunas de las parcelas. Comprobado.

**Los planos O5a y O5b MODIFICACION DE LOS PARAMETROS URBANISTICOS RESPECTO AL PLANEAMIENTO VIGENTE, contiene las parcelas de todo en el ámbito del PMM con un código identificativo que no coincide con el apartado 8.15. Este plano, además, no contiene datos de parámetros urbanísticos, por lo que debe reconsiderarse su nombre.**

Subsanado. Nueva denominación: O5a y O5b Codificación Parcelaria para Comparativa de los Parámetros Urbanísticos.

Otros cambios realizados en los planos son:

Los planos:

D1.1\_DIAGNOSTICO\_ESPACIOS\_PUBLICOS

D1.2\_DIAGNOSTICO\_ESPACIOS\_PRIVADOS

I4.1a\_CALIFICACION\_DEL\_SUELO

I4.1b\_CALIFICACION\_DEL\_SUELO

I5.1\_ESTRUCTURA\_PARCELARIA

I5.2\_VIARIO\_PARCELACION

I5.3\_OCUPACION

O1.5\_ESPACIO\_PRIVADO

O2\_SISTEMA\_DE\_MOVILIDAD

O4a\_ORDENACION\_PORMENORIZADA\_PMMIC

O4b\_ORDENACION\_PORMENORIZADA\_PMMIC

O5a\_CODIFICACION\_PARCELARIA\_PARA\_COMPARATIVA\_DE\_LOS\_PARAMETROS\_URBANISTICOS

O5b\_CODIFICACION\_PARCELARIA\_PARA\_COMPARATIVA\_DE\_LOS\_PARAMETROS\_URBANISTICOS

Se modificaron por las intervenciones de viario EV-06 y EV-08, donde se ha detectado que el suelo de la intervención EV-8 se estaba recogiendo como espacio privado.

En los planos:

O3.2\_INTERVENCIONES\_PRIVADAS

G1\_AMBITO\_GESTION

Se eliminaron las intervenciones privadas que realmente eran especialización de uso y no intervención.

Se modifica el nombre de los planos:

O5a\_CODIFICACION\_PARCELARIA\_PARA\_COMPARATIVA\_DE\_LOS\_PARAMETROS\_URBANISTICOS

#### O5b\_CODIFICACION\_PARCELARIA\_PARA\_COMPARATIVA\_DE\_LOS\_PARAMETROS\_URBANISTICOS

En consecuencia se ha modificado el Tomo III que contiene el índice de planos.

En todos los planos de ORDENACIÓN se modifico el ámbito de actuación.

En el plano ISA\_IA-12\_RIESGOS se añadió un "REGISTRO RIESGOS DE AVENIDAS" con código 464.

El plano O2\_SISTEMA\_DE\_MOVILIDAD se ha modificado para que coincidiera con la Alternativa 1 del Sistema Viario.

Planos I-4.1 y I-4.2: se distingue el suelo rústico de protección territorial, estableciendo la calificación "protección territorial"

Plano O.4: se corrigen los errores detectados con respecto al plano I-4.1 y I-4.2.

Plano O-2: Sistema de movilidad. Se modifica en base a los cambios realizados en el plano O-1.1

Plano I2.3 Clasificación y Categorización del suelo se representa la franja de suelo rústico de protección del litoral.

- **Respecto al Anexo III. Convenio, que no se incorpora a la documentación aportada el 28 de abril de 2015, se debe aportar el acuerdo municipal respecto a la suscripción de este Convenio o la firma del mismo por parte del Alcalde.**

Subsanado.

**Debe corregirse en la página 12 del convenio la referencia errónea al artículo 11 de la Ley 2/2013, de 29 de mayo.**

Subsanado.

- **Debe incorporarse a la Memoria del Plan de Ordenación un apartado relativo al trámite de información pública en el que se recojan las alegaciones recibidas, su contestación y cómo se incorporan al documento, y los informes emitidos y su consideración o justificación de la no observancia de los mismos, así como las conclusiones de la reunión de valoración conjunta de los informes emitidos celebrada el 24 de abril de 2015, a efectos de valora los acuerdos que se hayan adoptado.**

Subsanado.

Además se han incluido los siguientes puntos:

- En la Memoria Ambiental, se ha incluido los siguientes puntos

#### 2.4 Ponencia técnica de la COTMAC

#### 4.5 Ponencia técnica de la COTMAC

- En el Artículo 25 de Medidas ambientales de Normativa (7.3.1 del ISA) se ha introducido
- Medidas preventivas en materia hidráulica:

En las Fichas de Intervención de las actuaciones de urbanización debe incluirse la obligación de proyectar redes de aguas pluviales separativas respecto de las residuales, calculadas para T=10 años en el interior de las urbanizaciones, y T=50 años en su periferia, así como el transporte de los caudales captados hacia barranco /el mar.

En las Fichas de Intervenciones en que se prevean actuaciones en viario que cruce con cauce deben preverse interceptores de la escorrentía para T=50 años e incluirse la obligación de contar con soluciones constructiva para evacuar el caudal de escorrentía de periodo de retorno T=500 años hacia barranco.

- Punto 6.3: Se ha incluido la evaluación de las intervenciones privadas

Las propuestas de intervenciones presentadas dentro de los sistemas de

- Punto 5: Se ha modificado la redacción de las alternativas en espacio público
- Punto 5: Se han modificado los esquemas de las alternativas
- En el punto 5.3 se ha modificado la redacción de la conclusión de las alternativas en el espacio privado. Como pedía el Cabildo de Tenerife.
- Se han corregido los siguientes errores materiales

Apartado 4.3: en donde se dice "por lo tanto no se hace necesario incorporar mejora alguna en el Informe de Sostenibilidad Ambiental al respecto", debe decir "por lo tanto no se hace necesario incorporar mejora alguna en el Informe de Sostenibilidad Ambiental al respecto".

Apartado 5.1: en la tabla expuesta de Valoración de las intervenciones propuestas en el PMMIC, la intervención "EL-03", el signo del impacto es Positivo, por lo que se debe representar en el color correspondiente (verde).

Apartado 6: Al comienzo de este apartado se hace mención a lo recogido en el Plan de Modernización de Costa de San Miguel, debiéndose hacer mención al PMMIC de Puerto Santiago.

Apartado 6: al mostrar la Ficha de evaluación expuesta (EV-06), en la misma, en el apartado de Medidas Correctoras, no se observa todo el contenido, por lo que deberá ser subsanada, tanto en el apartado en cuestión, como en el fichero anexo que acompaña la memoria.

## **1.7 Control exhaustivo de cambios en el documento y mejora en la redacción**

### **1.7.1 TOMO 01. MEMORIA**

#### **1 INTRODUCCIÓN**

##### **1.1 ANTECEDENTES: LA RENOVACIÓN DE LOS ÁMBITOS TURÍSTICOS**

Se han corregido erratas en este epígrafe.

##### **1.2 MARCO DE ACTUACIÓN**

Se han corregido erratas en este epígrafe.

##### **1.3 OBJETIVOS Y ORGANIZACIÓN DE LA ESTRATEGIA**

Se han corregido erratas en este epígrafe.

#### **2 RÉGIMEN JURÍDICO APLICABLE**

##### **2.1 LEGISLACIÓN DE APLICACIÓN**

No se ha modificado este epígrafe.

##### **2.2 INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN TERRITORIAL Y URBANÍSTICO**

###### **2.2.1 Plan Insular de Ordenación de Tenerife (PIOT)**

Este epígrafe ha sido modificado.

###### **2.2.2 Instrumentos de ordenación de los Espacios Naturales Protegidos**

No se ha modificado este epígrafe.

###### **2.2.3 Otros Instrumentos de Ordenación Territorial**

Este epígrafe ha sido modificado.

###### **2.2.4 Instrumentos de Ordenación Urbanística**

Este epígrafe ha sido modificado.

### **2.3 LEGISLACIÓN SECTORIAL**

Este epígrafe ha sido modificado.

## **3 INFORMACIÓN**

### **3.1 ÁMBITO DE ESTUDIO**

Se han corregido erratas en este epígrafe.

### **3.2 CARACTERIZACIÓN AMBIENTAL DEL ÁMBITO DE PUERTO SANTIAGO**

No se ha modificado este epígrafe.

### **3.3 TRAMA URBANA**

Este epígrafe ha sido modificado.

#### **3.3.1 Transformación**

Se han corregido erratas en este epígrafe.

#### **3.3.2 Morfología urbana**

Se han corregido erratas en este epígrafe.

### **3.4 USOS PORMENORIZADOS**

Se ha completado este epígrafe.

### **3.5 USOS DOTACIONALES EXISTENTES**

Este epígrafe ha sido modificado.

**3.5.1 Análisis del cumplimiento de la ordenación pormenorizada del planeamiento vigente con el artículo 32 del TRLOTENC (modificado por el artículo 9 de la Ley 14/2014 de Armonización y Simplificación en materia de Protección del Territorio y de los Recursos Naturales).**

Se ha incorporado este epígrafe.

### **3.6 INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS**

#### **3.6.1 Sistema viario**

Se han corregido erratas en este epígrafe.

### **3.6.2 Red de abastecimiento de aguas**

No se ha modificado este epígrafe.

### **3.6.3 Red de saneamiento y pluviales**

No se ha modificado este epígrafe.

### **3.6.4 Red de energía eléctrica**

No se ha modificado este epígrafe.

### **3.6.5 Alumbrado público**

No se ha modificado este epígrafe.

### **3.6.6 Red de telecomunicaciones**

No se ha modificado este epígrafe.

### **3.6.7 Gestión de residuos**

No se ha modificado este epígrafe.

### **3.6.8 Infraestructura portuaria**

Se ha incorporado este epígrafe.

## **3.7 ANÁLISIS DE LA EDIFICACIÓN Y DEL PRODUCTO TURÍSTICO**

### **3.7.1 Tipología y categoría de los establecimientos turísticos**

Se han corregido erratas en este epígrafe.

### **3.7.2 Plazas de alojamiento**

Este epígrafe ha sido modificado.

### **3.7.3 Antigüedad y estado del alojamiento turístico**

Este epígrafe ha sido modificado.

### **3.7.4 Renovación de establecimientos turísticos en el ámbito de actuación**

Este epígrafe ha sido modificado.

### **3.8 ANÁLISIS SOCIOECONÓMICO**

#### **3.8.1 Aspectos demográficos, sociales y económicos**

Se han corregido erratas en este epígrafe.

#### **3.8.2 Producto turístico**

Se han corregido erratas en este epígrafe.

#### **3.8.3 Encuestas a turistas**

No se ha modificado este epígrafe.

### **3.9 LA CAPACIDAD POBLACIONAL, RESIDENCIAL Y TURÍSTICA, DEL PLANEAMIENTO VIGENTE CONFORME AL PTOTT**

Este epígrafe ha sido modificado.

## **4 DIAGNOSIS**

### **4.1 DIAGNÓSTICO AMBIENTAL**

No se ha modificado este epígrafe.

### **4.2 DIAGNÓSTICO ESPACIO PÚBLICO**

#### **4.2.1 Acceso al litoral**

Este epígrafe ha sido modificado.

#### **4.2.2 Espacios de esparcimiento**

Este epígrafe ha sido modificado.

#### **4.2.3 Puntos de alta concentración de observadores**

Este epígrafe ha sido modificado.

#### **4.2.4 Redes y conectividad**

Este epígrafe ha sido modificado.

### **4.3 DIAGNÓSTICO ESPACIO PRIVADO**

#### **4.3.1 Establecimientos turísticos**

Este epígrafe ha sido modificado.

#### **4.3.2 Establecimientos comerciales**

No se ha modificado este epígrafe.

#### **4.3.3 Oferta complementaria**

No se ha modificado este epígrafe.

#### **4.4 EVALUACIÓN DE LAS CARENCIAS Y DEBILIDADES DEL ÁMBITO**

No se ha modificado este epígrafe.

#### **4.5 ANÁLISIS DE LAS AMENAZAS COMO DESTINO TURÍSTICO**

##### **4.5.1 Dimensiones de la calidad**

No se ha modificado este epígrafe.

##### **4.5.2 Factores de calidad**

Este epígrafe ha sido modificado.

#### **4.6 DEFINICIÓN DE FORTALEZAS Y POTENCIALIDADES DEL NÚCLEO**

No se ha modificado este epígrafe.

### **5 CRITERIOS Y OBJETIVOS**

#### **5.1 CRITERIOS Y OBJETIVOS AMBIENTALES**

Se han corregido erratas en este epígrafe.

#### **5.2 CRITERIOS Y OBJETIVOS SOCIOECONÓMICOS Y URBANÍSTICOS**

Se ha completado este epígrafe.

### **6 LÍNEAS ESTRATÉGICAS**

No se ha modificado este epígrafe.

#### **6.1 APUESTA POR UN NÚCLEO TURÍSTICO CON CALIDAD E IDENTIDAD EN COHERENCIA CON EL MODELO ELEGIDO**

Se han corregido erratas en este epígrafe.

#### **6.2 LA ORDENACIÓN Y LA GESTIÓN DESDE UNA CONCEPCIÓN INTEGRAL E INTEGRADA**

Se han corregido erratas en este epígrafe.

### **6.3 ORDENACIÓN Y POTENCIACIÓN DEL ESPACIO PÚBLICO**

Se han corregido erratas en este epígrafe.

### **6.4 LA REVITALIZACIÓN Y REHABILITACIÓN EN EL ESPACIO PRIVADO**

Se han corregido erratas en este epígrafe.

### **6.5 CREACIÓN DE UNA IDENTIDAD BASADA EN LAS SINGULARIDADES**

Se han corregido erratas en este epígrafe.

### **6.6 ESTIMULAR E IMPLANTAR LA CULTURA DE LA CALIDAD EN EL CONJUNTO DEL DESTINO**

Se han corregido erratas en este epígrafe.

### **6.7 LA PARTICIPACIÓN DE LA SOCIEDAD EN LAS INICIATIVAS DE REHABILITACIÓN**

No se ha modificado este epígrafe.

### **6.8 DESARROLLO DEL CLÚSTER DEL NÚCLEO TURÍSTICO**

Se han corregido erratas en este epígrafe.

### **6.9 LAS ESTRATEGIAS DE GESTIÓN Y EJECUCIÓN**

Se han corregido erratas en este epígrafe.

## **7 EL MODELO TURÍSTICO**

### **7.1 INTRODUCCIÓN**

Se han corregido erratas en este epígrafe.

### **7.2 RETOS DE LOS PRODUCTOS TURÍSTICOS**

No se ha modificado este epígrafe.

### **7.3 PUERTO SANTIAGO COMO PRODUCTO TURÍSTICO**

Se han corregido erratas en este epígrafe.

## **8 EL MODELO DE ORDENACIÓN**

### **8.1 ÁMBITO DE ACTUACIÓN**

Este epígrafe ha sido modificado.

## **8.2 MODELO DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA**

Este epígrafe ha sido modificado.

## **8.3 MOVILIDAD**

Este epígrafe ha sido modificado.

## **8.4 PARÁMETROS VISUALES**

Este epígrafe ha sido modificado.

## **8.5 ALTERNATIVAS EN EL ESPACIO PÚBLICO**

Este epígrafe ha sido modificado.

### **8.5.1 Sistema viario**

Este epígrafe ha sido modificado.

### **8.5.2 Sistema costero**

Este epígrafe ha sido modificado.

### **8.5.3 Sistema de miradores**

Este epígrafe ha sido modificado.

### **8.5.4 Sistema espacios libres**

Este epígrafe ha sido modificado.

## **8.6 ALTERNATIVAS DE LA ESTRATEGIA EN EL ESPACIO PRIVADO**

### **8.6.1 Cambios de uso**

Este epígrafe ha sido modificado.

### **8.6.2 Incrementos de edificabilidad**

Este epígrafe ha sido modificado.

### **8.6.3 Incremento de altura**

Este epígrafe ha sido modificado.

## **8.7 LA CAPACIDAD POBLACIONAL, RESIDENCIAL Y TURÍSTICA, DE LAS ALTERNATIVAS DE ORDENACIÓN CONFORME AL PTOTT**

Este epígrafe ha sido modificado.

## **8.8 INTERVENCIONES**

Este epígrafe ha sido modificado.

## **8.9 ÁMBITO DE GESTIÓN**

Este epígrafe ha sido modificado.

## **8.10 ACTUACIONES DE DOTACIÓN**

Se ha incorporado este epígrafe.

## **8.11 LA CAPACIDAD DE ALOJAMIENTO, RESIDENCIAL Y TURÍSTICA, DEL PLAN**

Este epígrafe ha sido modificado.

## **8.12 JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO ART.34 TRLOTENC**

Este epígrafe ha sido modificado.

## **8.13 JUSTIFICACIÓN DEL ARTÍCULO 32 DEL TRLOTENC, MODIFICADO POR EL ARTÍCULO 9 DE LA LEY 14/2014 DE ARMONIZACIÓN Y SIMPLIFICACIÓN EN MATERIA DE PROTECCIÓN DEL TERRITORIO Y DE LOS RECURSOS NATURALES**

Este epígrafe ha sido modificado.

## **8.14 COMPATIBILIDAD DE LAS ACTUACIONES CON EL PLANEAMIENTO URBANÍSTICO**

Este epígrafe ha sido modificado.

## **8.15 MODIFICACIÓN DE LOS PARÁMETROS URBANÍSTICOS RESPECTO AL PLANEAMIENTO VIGENTE**

Este epígrafe ha sido modificado.

## **8.16 MODIFICACIONES AL PTOTT SEGÚN EL CONVENIO “EL CERCADO”**

Se han corregido erratas en este epígrafe.

## **9 MEDIDAS, PROGRAMAS Y ACTUACIONES**

Se han corregido erratas en este epígrafe.

### **9.1 SISTEMATIZACIÓN DE LAS INTERVENCIONES**

No se ha modificado este epígrafe.

### **9.2 PROGRAMA DE ACTUACIONES EN EL ESPACIO PÚBLICO**

Este epígrafe ha sido modificado.

### **9.3 PROGRAMA DE ACTUACIONES EN EL ESPACIO PRIVADO**

No se ha modificado este epígrafe.

### **9.4 INCORPORACIÓN DE NORMATIVA REGULADORA EN LA APLICACIÓN DEL MODELO Y DE LA IDENTIDAD DEL DESTINO**

Se han corregido erratas en este epígrafe.

### **9.5 PROGRAMA OPERATIVO DE IMPLANTACIÓN DE LA CALIDAD EN LAS ACTIVIDADES PÚBLICAS Y PRIVADAS**

No se ha modificado este epígrafe.

### **9.6 MEDIDAS PARA LA INCENTIVACIÓN DEL CLÚSTER DEL NÚCLEO TURÍSTICO**

Se han corregido erratas en este epígrafe.

### **9.7 DESARROLLO DE INICIATIVAS DE GESTIÓN**

No se ha modificado este epígrafe.

### **10 EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA**

Se han corregido erratas en este epígrafe.

## **TOMO 01. MEMORIA. ANEXO I**

Se ha suprimido este Anexo en consideración al informe técnico emitido por la Consejería de Obras Públicas y Política territorial.

## **TOMO 01. MEMORIA. ANEXO II**

Se ha suprimido este Anexo ya que las superficies construidas reales recogidas en la tabla eran meramente estimativas puesto que el cómputo de las mismas se ha realizado sobre cartografía y habría que realizarse sobre la sección o bien contar con la licencia de edificación o título habilitante de edificabilidad patrimonializada.



## **TOMO 01. MEMORIA. ANEXO I**

Se introduce un nuevo Anexo I de INFORMACIÓN PÚBLICA Y CONSULTA A LAS ADMINISTRACIONES

### **1.7.2 TOMO 02. NORMATIVA**

#### **CAPÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES 1**

##### **Artículo 1. Objeto y finalidad**

No se ha modificado este artículo

##### **Artículo 2. Ámbito de actuación.**

Se han corregido erratas.

##### **Artículo 3. Alcance y vigencia.**

No se ha modificado este artículo

##### **Artículo 4. Documentación.**

No se ha modificado este artículo

##### **Artículo 5. Interpretación y jerarquía de las normas.**

Se han corregido erratas.

#### **CAPÍTULO II. RÉGIMEN DE LOS USOS**

##### **Artículo 6. Régimen de los usos.**

No se ha modificado este artículo

##### **Artículo 7. Carácter de los usos.**

Se ha modificado este artículo

##### **Artículo 8. Clases de usos.**

No se ha modificado este artículo

##### **Artículo 9. Uso de espacios libres.**

Se han corregido erratas.

**Artículo 10. Usos terciarios.**

No se ha modificado este artículo

**Artículo 11. Usos turísticos**

Se ha modificado este artículo

**Artículo 12. Uso de infraestructuras.**

Se ha modificado este artículo

**CAPÍTULO III. CONDICIONES URBANÍSTICAS.**

**Artículo 13. Parámetros urbanísticos**

Se han corregido erratas.

**Artículo 14. Regeneración y Renovación urbana**

Se han corregido erratas.

**Artículo 15. Rehabilitación edificatoria.**

Se ha modificado este artículo

**Artículo 16. Ocupación de la parcela para accesibilidad universal.**

Se han corregido erratas.

**Artículo 17. Incremento de edificabilidad**

Se han corregido erratas.

**Artículo 18. Materialización de la edificabilidad**

Se han corregido erratas.

**Artículo 19. Cálculo del aprovechamiento del Plan de Modernización**

Se ha modificado este artículo

**Artículo 20. Derechos y deberes de los propietarios:**

Se han corregido erratas.

**Artículo 21. Actuaciones públicas.**

Se ha modificado este artículo

**Artículo 22. Determinaciones aplicables a actuaciones en dominio público marítimo-terrestre y zonas de servidumbre de protección**

Se ha modificado este artículo

**CAPÍTULO IV. MEDIDAS AMBIENTALES**

**Artículo 23. Medidas ambientales**

No se ha modificado este artículo

**Artículo 24. Medidas correctoras relacionadas con los impactos significativos cuyo objeto sea reducir su probabilidad de ocurrencia**

No se ha modificado este artículo

**Artículo 25. Medidas protectoras que se dirijan a conservar recursos afectados por las determinaciones del plan según a la evaluación ambiental realizada**

Se ha modificado este artículo

**Artículo 26. Medidas para mejorar el paisaje urbano, la movilidad y accesibilidad, para integrar los nuevos crecimientos urbanos, equipamientos e infraestructuras en el paisaje a incorporar en el plan**

Se ha modificado este artículo

**Artículo 27. Medidas correctoras y buenas prácticas para la rehabilitación, renovación o construcción de nuevos establecimientos turísticos**

Se han corregido erratas.

**Artículo 28. Medidas correctoras a introducir en los instrumentos de desarrollo o, en su caso, en los proyectos de las actuaciones urbanísticas aisladas vinculadas al PMMIC**

Se han corregido erratas.

**Artículo 29. Medidas compensatorias para entornos de alto valor ambiental, tanto natural como paisajístico**

No se ha modificado este artículo

**Artículo 30. Medidas para la topografía del terreno, red hídrica, sustrato y suelo.**

No se ha modificado este artículo

**Artículo 31. Medidas para la vegetación y la fauna.**

Se han corregido erratas.

**Artículo 32. Medidas para el patrimonio cultural.**

No se ha modificado este artículo

**CAPÍTULO V. CONDICIONES GENERALES DE CARÁCTER SECTORIAL**

Se incorpora este nuevo capítulo

**Artículo 33 Normativa sectorial**

Se incorpora este nuevo artículo

Se reenumeran el resto de capítulos y artículos

**CAPÍTULO VI. EJECUCIÓN DEL PLAN DE MODERNIZACIÓN**

**Artículo 34. Convenios.**

Se ha modificado este artículo

**Artículo 35. Plazos de ejecución.**

Se ha modificado este artículo

**CAPÍTULO VII. CAPÍTULO VI. MODIFICACIONES DE PLANEAMIENTO**

**Artículo 36. Modificación de las determinaciones de planeamiento**

No se ha modificado este artículo

**Artículo 37. Incorporación de las modificaciones en los instrumentos de ordenación**

No se ha modificado este artículo

Además se han eliminado los antiguos artículos 37 y 38.

### **1.7.3 TOMO 02. ANEXO.**

Intervenciones en espacio privado.

Se modifica el texto introductorio y las fichas.

### **1.7.4 TOMO 03. PLANOS**

Se han modificado los siguientes planos:

**ISA\_IA-12 RIESGOS**

**I-2.1 PLANEAMIENTO\_URBANISTICO-1.2 y PLANEAMIENTO\_URBANISTICO-2.2**

**I-4.1a CALIFICACIÓN DEL SUELO y I-4.1b CALIFICACIÓN DEL SUELO**

**I-4.2 RECURSOS TURÍSTICOS**

**I-4.3 DOTACIONALES EXISTENTES**

**I-6.04 ALOJAMIENTO TURÍSTICO. EXPLOTACIÓN**

**D-1.1 ESPACIOS PUBLICOS**

**O-1.1 SISTEMA VIARIO**

**O-1.2 SISTEMA COSTERO**

**O-1.3 SISTEMA ESPACIOS LIBRES**

**O-1.4 SISTEMA MIRADORES**

**O-1.5 ESPACIO PRIVADO**

**O-3.1 INTERVENCIONES PÚBLICAS**

**O-3.2 INTERVENCIONES PRIVADAS**

**G-1 AMBITO GESTIÓN**

Además, se incluyen nuevos planos:

**I-2.3 CLASIFICACIÓN Y CATEGORIZACIÓN DEL SUELO**

**I-2.4 AFECCIONES SECTORIALES**

**O-4a y O-4b ORDENACIÓN PORMENORIZADA DEL PMMIC**

**1.7.5 TOMO 04. ESTUDIO ECONÓMICO**

**1 INTRODUCCIÓN**

**1.1 OBJETO**

Se corrigen erratas detectadas

**1.2 MARCO LEGAL**

Se corrigen erratas detectadas

**2 PROGRAMA DE ACTUACIÓN**

**2.1 DESCRIPCIÓN Y CONTENIDO**

Se corrigen erratas detectadas

**2.2 PRIORIDAD Y PLAZOS**

No se modifica este epígrafe

**2.3 TIPOLOGÍA DE ACTUACIONES**

No se modifica este epígrafe

**2.4 PROGRAMACIÓN DE LAS INTERVENCIONES SOBRE EL ESPACIO PÚBLICO**

Se modifica este epígrafe

**3 ESTUDIO ECONÓMICO**

**3.1 DESCRIPCIÓN Y CONTENIDO**

No se modifica este epígrafe

**3.2 METODOLOGÍA DE VALORACIÓN**

Se modifica este epígrafe

**3.2.1 Módulos de ejecución de obras**

No se modifica este epígrafe

### **3.3 VALORACIÓN DE LAS INTERVENCIONES SOBRE EL ESPACIO PÚBLICO**

Se modifica este epígrafe

### **3.4 PROGRAMACIÓN Y TEMPORALIZACIÓN DE LAS INTERVENCIONES SOBRE EL ESPACIO PÚBLICO**

Se modifica este epígrafe

## **4 ESTUDIO FINANCIERO**

### **4.1 DESCRIPCIÓN Y CONTENIDO**

No se modifica este epígrafe

### **4.2 ACTUACIONES DE DOTACIÓN**

Se corrigen erratas detectadas

#### **4.2.1 Incrementos de aprovechamiento**

Se modifica este epígrafe

#### **4.2.2 Cuantificación de los ingresos por recuperación de plusvalías**

Se modifica este epígrafe

#### **4.2.3 Cuantificación de los ingresos por cesiones de suelo dotacional**

Se modifica este epígrafe

#### **4.2.4 Aplicación de los deberes de las actuaciones de dotación**

Se modifica este epígrafe

### **4.3 LÍNEAS DE FINANCIACIÓN**

No se modifica este epígrafe

#### **4.3.1 Incentivos a la renovación**

No se modifica este epígrafe

#### **4.3.2 Contribuciones especiales**

No se modifica este epígrafe

#### **4.3.3 Incentivos a la inversión**

No se modifica este epígrafe

#### **4.3.4 Reserva para inversiones de Canarias**

No se modifica este epígrafe

#### **4.3.5 Incentivos regionales en Canarias**

No se modifica este epígrafe

#### **4.3.6 Estrategia Canaria de Mejora del Espacio Público Turístico: programa de inversiones**

No se modifica este epígrafe

#### **4.3.7 Convenio para la Regeneración del Espacio Turístico de Tenerife**

Se corrigen erratas detectadas

#### **4.3.8 Fondo Financiero del Estado para la Modernización de las Infraestructuras Turísticas: préstamos bonificados**

No se modifica este epígrafe

#### **4.3.9 Programa Emprendetur I+D+i**

No se modifica este epígrafe

#### **4.3.10 Proyecto Canarias Loan for SMES and MIDCAPS**

No se modifica este epígrafe

#### **4.3.11 Convenios de colaboración con entidades financieras**

No se modifica este epígrafe

### **4.4 CUADRO RESUMEN DE PROGRAMACIÓN Y FINANCIACIÓN DE LAS INTERVENCIONES SOBRE EL ESPACIO PÚBLICO**

Se modifica este epígrafe

### **4.5 VIABILIDAD ECONÓMICO FINANCIERA DE LAS INTERVENCIONES SOBRE EL ESPACIO PÚBLICO**

Se modifica este epígrafe

## **5 INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA**

### **5.1 DESCRIPCIÓN Y CONTENIDO**

No se modifica este epígrafe

## **5.2 IMPACTOS ECONÓMICOS SOBRE LA HACIENDA PÚBLICA**

Se modifica este epígrafe

## **5.3 INCREMENTO PREVISTO EN LOS INGRESOS TRIBUTARIOS LOCALES**

No se modifica este epígrafe

### **5.3.1 Impuesto sobre Bienes Inmuebles de Naturaleza Urbana**

Se modifica este epígrafe

### **5.3.2 Impuesto sobre Construcciones, Instalaciones y Obras**

Se modifica este epígrafe

## **5.4 RESULTADO DE LA SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA**

Se modifica este epígrafe

## **6 ANEXO: PROPUESTA DE VALORACIONES: CÁLCULO DEL VALOR DE REPERCUSIÓN DEL SUELO EN EL PLAN DE MODERNIZACIÓN, MEJORA E INCREMENTO DE LA COMPETITIVIDAD**

### **6.1 OBJETO DEL ESTUDIO**

No se modifica este epígrafe

### **6.2 ÁMBITO GEOGRÁFICO Y TEMPORAL DEL ANÁLISIS**

No se modifica este epígrafe

### **6.3 CRITERIOS DE VALORACIÓN**

No se modifica este epígrafe

### **6.4 VALOR DE LA CONSTRUCCIÓN**

No se modifica este epígrafe

### **6.5 ESTUDIO DE MERCADO: USOS RESIDENCIAL Y COMERCIAL–EQUIPAMIENTO-RECREATIVO**

No se modifica este epígrafe

### **6.6 VALOR DE REPERCUSIÓN DEL SUELO: USOS RESIDENCIAL Y COMERCIAL – EQUIPAMIENTO – RECREATIVO**

No se modifica este epígrafe

## **6.7 VALOR DE REPERCUSIÓN DEL SUELO: USO TURÍSTICO**

No se modifica este epígrafe

### **1.7.6 TOMO 05. ISA**

#### **0 INTRODUCCIÓN**

Este apartado ha sido modificado.

#### **MARCO CONCEPTUAL DEL INFORME DE SOSTENIBILIDAD**

#### **1 ESBOZO DEL CONTENIDO DEL PLAN Y OBJETIVOS PRINCIPALES**

No se recogen cambios en este apartado.

##### **1.1 DESCRIPCIÓN DEL OBJETO Y ÁMBITO TERRITORIAL, CON EXPRESIÓN DE LA LÍNEA DE DESLINDE DEL DOMINIO PÚBLICO MARÍTIMO TERRESTRE. ALCANCE TEMPORAL DEL PLAN. FASES DE EJECUCIÓN DEL PLAN**

Este apartado ha sido modificado.

##### **1.2 EXPOSICIÓN DE LOS OBJETIVOS ESPECÍFICOS DEL PLAN. COHERENCIA CON OTROS PLANES PROMOVIDOS POR LA ADMINISTRACIÓN GENERAL DEL ESTADO**

No se recogen cambios en este apartado.

##### **1.3 OBJETIVOS DE PROTECCIÓN AMBIENTAL FIJADOS EN LOS ÁMBITOS INTERNACIONAL, COMUNITARIO O NACIONAL QUE GUARDEN RELACIÓN CON EL PLAN, Y LA MANERA EN QUE SE HAN TENIDO EN CUENTA DURANTE SU ELABORACIÓN**

No se recogen cambios en este apartado.

###### **1.3.1 Ámbito comunitario**

No se recogen cambios en este apartado.

###### **1.3.2 Ámbito estatal**

Este apartado ha sido modificado.

###### **1.3.3 Ámbito autonómico**

No se recogen cambios en este apartado.

## **2 RELACIONES CON OTROS PLANES Y PROGRAMAS CONEXOS**

No se recogen cambios en este apartado.

### **2.1 ANÁLISIS DE LA COHERENCIA DEL PLAN CON LOS OBJETIVOS DE DESARROLLO SOSTENIBLE EXPRESADOS EN LAS DIRECTRICES DE ORDENACIÓN, LOS PLANES INSULARES, LOS PLANES TERRITORIALES Y LOS PLANES GENERALES, ASÍ COMO LOS PLANES Y NORMAS DE LOS ESPACIOS NATURALES PROTEGIDOS, LOS PLANES DE GESTIÓN DE LAS ZONAS ESPECIALES DE CONSERVACIÓN (ZEC), ASÍ COMO CUALESQUIERA OTROS PLANES DE GESTIÓN O CONSERVACIÓN DE ESPACIOS NATURALES**

No se recogen cambios en este apartado.

### **2.2 DETERMINACIONES DE OTROS PLANES CON INCIDENCIA EN EL ÁMBITO DE ESTUDIO (PLANES SECTORIALES Y PLANES DE DESARROLLO) QUE PUEDAN GENERAR SINERGIAS Y EFECTOS AMBIENTALES ACUMULATIVOS ADVERSOS**

No se recogen cambios en este apartado.

## **3 ASPECTOS RELEVANTES DE LA SITUACIÓN ACTUAL DEL MEDIO AMBIENTE Y SU PROBABLE EVOLUCIÓN EN CASO DE NO APLICAR EL PLAN**

No se recogen cambios en este apartado.

### **3.1 CARACTERIZACIÓN DE LAS VARIABLES AMBIENTALES PRESENTES EN EL ÁMBITO AFECTADO POR EL PLAN**

No se recogen cambios en este apartado.

#### **3.1.1 Geología y geomorfología. Áreas de interés geomorfológico.**

Este apartado ha sido modificado.

#### **3.1.2 Hidrología**

No se recogen cambios en este apartado.

#### **3.1.3 Condiciones climáticas**

No se recogen cambios en este apartado.

#### **3.1.4 Suelos**

No se recogen cambios en este apartado.

#### **3.1.5 Flora y vegetación. Áreas de interés florístico**

No se recogen cambios en este apartado.

### **3.1.6 Fauna. Áreas de interés faunístico**

No se recogen cambios en este apartado.

### **3.1.7 Paisaje**

Este apartado ha sido modificado.

### **3.1.8 Patrimonio cultural**

Este apartado ha sido modificado.

### **3.1.9 Riesgos**

Este apartado ha sido modificado.

### **3.1.10 Calidad ambiental**

No se recogen cambios en este apartado.

### **3.1.11 Calidad de las aguas**

No se recogen cambios en este apartado.

### **3.1.12 Bienestar social**

No se recogen cambios en este apartado.

### **3.1.13 Áreas protegidas**

Este apartado ha sido modificado.

## **3.2 DESCRIPCIÓN DE LA ALTERNATIVA CERO O "NO INTERVENCIÓN". PROBABLE EVOLUCIÓN DEL SISTEMA, SEGÚN LAS TENDENCIAS CONOCIDAS, EN CASO DE NO APLICARSE EL PLAN**

No se recogen cambios en este apartado.

## **5 CARACTERÍSTICAS AMBIENTALES DE LAS ZONAS QUE PUEDAN VERSE AFECTADAS DE MANERA SIGNIFICATIVA. DIAGNÓSTICO AMBIENTAL**

No se recogen cambios en este apartado.

### **4.1 ZONIFICACIÓN DEL TERRITORIO CONFORME A SU CALIDAD PARA LA CONSERVACIÓN, LIMITACIONES Y CAPACIDAD DE USO O POTENCIALIDADES EN BASE A UNIDADES AMBIENTALES (DIAGNÓSTICO DESCRIPTIVO)**

Este apartado ha sido modificado.

**4.1.1 Diagnóstico descriptivo: Unidades ambientales homogéneas**

Este apartado ha sido modificado.

**4.1.2 Diagnóstico de la problemática ambiental**

No se recogen cambios en este apartado.

**4.1.3 Diagnóstico de la capacidad de uso**

No se recogen cambios en este apartado.

**4.1.4 Diagnóstico de calidad para la conservación**

No se recogen cambios en este apartado.

**4.1.5 Diagnóstico de limitaciones de uso**

No se recogen cambios en este apartado.

**4.1.6 Diagnóstico de potencialidades**

No se recogen cambios en este apartado.

**4.2 PROBLEMÁTICA AMBIENTAL E IMPACTOS PREEXISTENTES EN EL TERRITORIO, INCLUYENDO LOS RELACIONADOS CON CUALQUIER ZONA DE PARTICULAR IMPORTANCIA AMBIENTAL Y ESPECIES PROTEGIDAS, ASÍ COMO LOS CONTEMPLADOS SOBRE EL LITORAL, QUE SE TENGAN EN CUENTA EN LA EVALUACIÓN AMBIENTAL QUE PROPONE LA ESTRATEGIA MARINA**

No se recogen cambios en este apartado.

**4.2.1 Impactos preexistentes**

No se recogen cambios en este apartado.

**4.2.2 Problemática ambiental y aspectos de la misma que motivan la redacción del plan y especies protegidas, así como los contemplados sobre el litoral, que se tengan en cuenta en la evaluación ambiental que propone la estrategia marina**

No se recogen cambios en este apartado.

**5 ANÁLISIS DE ALTERNATIVAS**

**5.1 EVALUACIÓN COMPARATIVA DE LA INCIDENCIA AMBIENTAL Y SOCIOECONÓMICA (ESPECIALMENTE DESDE EL PUNTO DE VISTA DEL SECTOR TURÍSTICO) DE LAS DIFERENTES ALTERNATIVAS CONTEMPLADAS**

**5.1.1 Sistema costero**

Este apartado ha sido modificado.

#### **5.1.2 Sistema de bienestar**

Este apartado ha sido modificado.

#### **5.1.3 Sistema movilidad**

Este apartado ha sido modificado.

#### **5.1.4 Sistema de actividad**

Este apartado ha sido modificado.

#### **5.1.5 Sistema alojativo**

Este apartado ha sido modificado.

### **5.2 EVALUACIÓN COMPARADA DE LA INCIDENCIA AMBIENTAL Y SOCIOECONÓMICA DE LAS DIFERENTES ALTERNATIVAS CONTEMPLADAS**

No se recogen cambios en este apartado.

#### **5.2.1 Evaluación comparativa de la incidencia ambiental**

No se recogen cambios en este apartado.

#### **5.2.2 Evaluación comparativa de la incidencia ambiental en el espacio privado**

No se recogen cambios en este apartado.

### **5.3 JUSTIFICACIÓN DE LA OPCIÓN ADOPTADA Y SU COHERENCIA CON LOS OBJETIVOS Y CRITERIOS DEL PLAN**

Este apartado ha sido modificado.

### **5.4 DIFICULTADES, DEFICIENCIAS TÉCNICAS O FALTA DE CONOCIMIENTOS Y EXPERIENCIA QUE PUDIERAN HABERSE ENCONTRADO A LA HORA DE RECABAR LA INFORMACIÓN REQUERIDA, O DE REALIZAR LA EVALUACIÓN DE LAS ALTERNATIVAS**

## **6 EVALUACIÓN AMBIENTAL**

No se recogen cambios en este apartado.

### **6.1 IDENTIFICACIÓN DE LAS DETERMINACIONES DEL PLAN POTENCIALMENTE GENERADORAS DE EFECTOS SIGNIFICATIVOS SOBRE EL MEDIO AMBIENTE**

No se recogen cambios en este apartado.

#### **6.1.1 Propuestas en suelo rústico**

No se recogen cambios en este apartado.

#### **6.1.2 Propuestas en suelo urbano**

No se recogen cambios en este apartado.

#### **6.1.3 Propuestas en suelo urbanizable**

No se recogen cambios en este apartado.

### **6.2 EVALUACIÓN DE LOS PROBABLES EFECTOS SIGNIFICATIVOS SOBRE EL MEDIO AMBIENTE DE LAS DETERMINACIONES PROPUESTAS**

No se recogen cambios en este apartado.

#### **6.2.1 Efectos sobre las variables ambientales analizadas**

No se recogen cambios en este apartado.

#### **6.2.2 Afección a zonas ambientalmente sensibles, tanto periféricas como que formen parte del ámbito de actuación del Plan**

No se recogen cambios en este apartado.

#### **6.2.3 Incidencia sobre el medio litoral y, en su caso, sobre el medio marino**

No se recogen cambios en este apartado.

#### **6.2.4 Generación de residuos y posible incremento del consumo de agua y energía, así como de la contaminación, incluyendo la lumínica y acústica**

No se recogen cambios en este apartado.

#### **6.2.5 Riesgos naturales**

No se recogen cambios en este apartado.

### **6.3 EVALUACIÓN DE LOS EFECTOS DE LAS PROPUESTAS DEL PLAN**

No se recogen cambios en este apartado.

#### **6.3.1 Estructura de las fichas de evaluación**

No se recogen cambios en este apartado.

### **6.3.2 Metodología de evaluación de las variables ambientales**

No se recogen cambios en este apartado.

### **6.3.3 Síntesis de los resultados obtenidos**

No se recogen cambios en este apartado.

## **6.4 ASPECTOS CUYO ANÁLISIS DE LA INCIDENCIA AMBIENTAL DEBE POSPONERSE A LAS EVALUACIONES AMBIENTALES DE LOS INSTRUMENTOS DE DESARROLLO O DE LAS ACTUACIONES URBANÍSTICAS AISLADAS VINCULADAS AL PLAN**

No se recogen cambios en este apartado.

## **7 DESCRIPCIÓN DE LAS MEDIDAS AMBIENTALES**

No se recogen cambios en este apartado.

### **7.1 MEDIDAS CORRECTORAS RELACIONADAS CON LOS IMPACTOS SIGNIFICATIVOS CUYO OBJETO SEA REDUCIR SU PROBABILIDAD DE OCURRENCIA**

No se recogen cambios en este apartado.

#### **7.1.1 Medidas para corregir la problemática detectada en el diagnóstico ambiental**

No se recogen cambios en este apartado.

### **7.2 MEDIDAS PROTECTORAS QUE SE DIRIJAN A CONSERVAR RECURSOS AFECTADOS POR LAS DETERMINACIONES DEL PLAN SEGÚN A LA EVALUACIÓN AMBIENTAL REALIZADA**

No se recogen cambios en este apartado.

#### **7.2.1 Medidas genéricas de protección ambiental**

No se recogen cambios en este apartado.

#### **7.2.2 Medidas para la topografía del terreno, red hídrica, sustrato y suelo**

No se recogen cambios en este apartado.

#### **7.2.3 Medidas para la vegetación y la fauna**

No se recogen cambios en este apartado.

#### **7.2.4 Medidas para el patrimonio cultural**

No se recogen cambios en este apartado.

### **7.3 MEDIDAS PARA MEJORAR EL PAISAJE URBANO, LA MOVILIDAD Y ACCESIBILIDAD, PARA INTEGRAR LOS NUEVOS CRECIMIENTOS URBANOS, EQUIPAMIENTOS E INFRAESTRUCTURAS EN EL PAISAJE A INCORPORAR EN EL PLAN**

No se recogen cambios en este apartado.

#### **7.3.1 Medidas para la mejora del paisaje**

No se recogen cambios en este apartado.

#### **7.3.2 Medidas para la mejora de la movilidad y la accesibilidad**

No se recogen cambios en este apartado.

#### **7.3.3 Medidas para integrar los nuevos crecimientos edificatorios, equipamientos e infraestructuras**

Este apartado ha sido modificado.

### **7.4 MEDIDAS CORRECTORAS A INTRODUCIR EN LOS INSTRUMENTOS DE DESARROLLO O, EN SU CASO, EN LOS PROYECTOS DE LAS ACTUACIONES URBANÍSTICAS AISLADAS VINCULADAS AL PLAN**

Este apartado ha sido modificado.

#### **7.4.1 Medidas correctoras para establecimientos turísticos**

Este apartado ha sido modificado.

### **7.5 MEDIDAS COMPENSATORIAS PARA ENTORNOS DE ALTO VALOR AMBIENTAL, TANTO NATURAL COMO PAISAJÍSTICO**

Este apartado ha sido modificado.

## **8 DESCRIPCIÓN DE LAS MEDIDAS PREVISTAS PARA EL SEGUIMIENTO**

No se recogen cambios en este apartado.

### **8.1 IDENTIFICACIÓN DE LAS ZONAS, ASPECTOS O VARIABLES AMBIENTALES QUE DEBEN SER OBJETO DE SEGUIMIENTO**

No se recogen cambios en este apartado.

### **8.2 DEFINICIÓN DE LOS INDICADORES Y FIJACIÓN DE LOS DATOS CUANTITATIVOS Y CUALITATIVOS NECESARIO PARA EL SEGUIMIENTO DE LOS EFECTOS ADVERSOS, ESTABLECIENDO LA DEFINICIÓN DEL INDICADOR, LA FUENTE PARA SU OBTENCIÓN Y LAS UNIDADES DE MEDIDA DE SUS PARÁMETROS CUANTIFICABLES**

No se recogen cambios en este apartado.

#### **8.2.1 Aspectos metodológicos**

No se recogen cambios en este apartado.

#### **8.2.2 Obtención de resultados**

No se recogen cambios en este apartado.

### **8.3 PROPUESTA DE SERIE DE INDICADORES AMBIENTALES DE SEGUIMIENTO**

No se recogen cambios en este apartado.

### **8.4 APLICACIÓN DE LOS INDICADORES**

No se recogen cambios en este apartado.

### **8.5 INFORMACIÓN DE LOS INDICADORES**

No se recogen cambios en este apartado.

## **9 RESUMEN NO TÉCNICO**

No se recogen cambios en este apartado.

## **10 INFORME SOBRE LA VIABILIDAD ECONÓMICA DE LAS ALTERNATIVAS Y DE LAS MEDIDAS DIRIGIDAS A PREVENIR, REDUCIR O PALIAR LOS EFECTOS NEGATIVOS DEL PLANEAMIENTO**

No se recogen cambios en este apartado.

### **10.1 ESTIMACIÓN Y COMPARACIÓN DEL COSTE ECONÓMICO Y LA VIABILIDAD DE LAS ALTERNATIVAS PROPUESTAS, TENIENDO EN CUENTA LAS POSIBILIDADES FINANCIERAS Y TECNOLÓGICAS DISPONIBLES**

No se recogen cambios en este apartado.

### **10.2 ESTIMACIÓN Y COMPARACIÓN DEL COSTO DE APLICACIÓN DE LAS MEDIDAS CORRECTORAS PROPUESTAS**

No se recogen cambios en este apartado.

## **11 PLANIMETRÍA Y FICHAS**

Este apartado ha sido modificado.

## **12 ADMINISTRACIONES PÚBLICAS QUE DEBEN SER CONSULTADAS**

Este apartado ha sido modificado.

### **1.7.7 ANEXO I. PLAN DE MOVILIDAD**

No se han realizado cambios en este documento.

### **1.7.8 ANEXO II. FICHERO DE ACTUACIONES**

Se han realizado modificaciones tanto en las fichas de los espacios públicos como en los privados.

### **1.7.9 ANEXO III. CONVENIO**

Se ha incluido el Convenio firmado.

## **1.8 Consideraciones derivadas de la reunión mantenida por el Viceconsejería de Política Territorial del Gobierno de Canarias en la Dirección General de Sostenibilidad de la Costa y del Mar**

Respecto las recomendaciones del MINISTERIO DE AGRICULTURA, ALIMENTACIÓN Y MEDIO AMBIENTE. SECRETARÍA DE ESTADO DE MEDIOAMBIENTE. Dirección General de Sostenibilidad de la Costa y del Mar. Subdirección General de Dominio Público Marítimo – Terrestre, respecto a la normativa de la ley de Costas:

1. El ámbito del Plan de Modernización se encuentra afectado por los expedientes de deslinde siguientes:
  - DL-134-TF (O.M. de 13 de marzo de 2002), desde la playa Hondura hasta el barranco Seco.
  - DL-136-TF (O.M. 12 de junio de 2002), desde puerto Santiago hasta la playa Hondura.
  - DL-137-TF (O.M. 31 de mayo de 2005), desde la punta Barbero hasta puerto Santiago.
  - DL-95-TF (O.M. de 17 de abril de 2002), entre el cabezo de Alcalá y la punta Barbero.

En los Planos se representan de forma sensiblemente correcta las líneas de ribera del mar, del deslinde del dominio público marítimo-terrestre y de la zona de servidumbre de protección, debiéndose representar la zona de influencia, definida conforme lo regulado en el artículo 227.4 a) del Reglamento General de Costas, aprobado por Real Decreto 876/2014, de 10 de octubre.

En cualquier caso deberá tenerse en cuenta que, ante cualquier desajuste en la representación de las citadas líneas, prevalecerán los datos de los planos de deslinde sobre los reflejados en el planeamiento.

- Subsanado:

En relación a los planos de ordenación del Plan se ha incorporado las líneas del Dominio Marítimo Terrestre, así como las de Rivera del mar, Servidumbre de Tránsito, así como la de las Zonas de Influencia. Los planos modificados son: O4a y O 4b\_ORDENACIÓN PORMENORIZADA.

2. El ámbito del Plan de Modernización incluye terrenos de dominio público marítimo- terrestre, estando parcialmente afectado por la zona de servidumbre de protección y la zona de influencia, no refiriéndose en la documentación aportada la clasificación del suelo en el ámbito del Plan.

- Subsanado:

El PMM no clasifica suelo, por lo que al asumir la ordenación estructural del planeamiento vigente se representa en el plano I2.3 Clasificación y categorización del suelo.

3. En el apartado 2.3 de la Memoria se menciona la Ley de Costas como legislación de aplicación, debiendo señalar que las referencias que se hacen al articulado del Reglamento, deberán referirse al Reglamento General de Costas aprobado por Real Decreto 876/2014, de 10 de octubre, que deroga expresamente en su "Disposición derogatoria única. Derogación normativa", el Real Decreto 1471/1989, de 1 de diciembre.

- Subsanado:

Este punto se ha modificado.

4. En el Plan de Modernización se plantean actuaciones de rehabilitación, renovación o construcción de nuevos establecimientos turísticos, encontrándose algunos de ellos afectados por la zona de servidumbre de protección, por lo que deberá tenerse en cuenta que las actuaciones edificatorias que se planteen deberán estar sujetas a lo dispuesto en el artículo 25 de la Ley de Costas, debiendo ubicarse fuera de la servidumbre de protección.

En todo caso, las edificaciones existentes quedarán sujetas al régimen establecido en la Disposición transitoria cuarta de la Ley de Costas, pudiéndose solamente realizar obras de reparación, mejora, consolidación y modernización siempre que no impliquen aumento de volumen, altura ni superficie de las construcciones existentes.

- Subsanado:

Se recoge en el artículo 18.2 del Capítulo III del Tomo II Normativa:

2. Las construcciones situadas en parcelas que se encuentren afectadas por la servidumbre de protección están sujetas a lo dispuesto artículo 25 de la ley 22/1988, de Costas. No obstante, podrán materializar los incrementos de edificabilidad previstos por este PMMIC en el ámbito de la parcela no afectado por dicha servidumbre, sin perjuicio del cumplimiento del resto de requisitos de este Plan.

5. En cuanto a las intervenciones en el espacio público de mejora y acondicionamiento de paseos marítimos existentes, intervenciones de miradores y actuaciones públicas en el sistema viario, que se encuentran parcialmente afectadas por la zona de servidumbre de protección, deberá tenerse en cuenta que las actuaciones de repavimentación, remodelación y reurbanización que se proponen deberán estar sujetas al régimen establecido en el Título II de la Ley de Costas, debiendo contar en todo caso con la autorización del órgano competente de la Comunidad Autónoma.

Asimismo, en el caso de actuaciones en las playas y miradores que se localizan en dominio público marítimo-terrestre, deberá tenerse en cuenta lo dispuesto en el Título III de la Ley de Costas, debiendo contar con el correspondiente título habilitante.

- Subsanoado:

Respecto al Título II se recoge en el artículo 30 del Capítulo V del Tomo II Normativa, respecto al Título III también se recoge en el artículo 30 del Capítulo V del Tomo II Normativa.

Además el fichero de actuaciones del Sistema Costero se remite a dicho artículo de la normativa, así como el carácter indicativo de las mismas.

6. Respecto a la red de saneamiento, hay que señalar que en el plano del apartado 3.6.3 de la Memoria se observa que existen colectores de saneamiento así como estaciones de bombeo y emisarios submarinos, que parecen ocupar terrenos de dominio público marítimo-terrestre, por lo que deberán contar con el correspondiente título habilitante, y en todo caso estarán sujetos a las limitaciones establecidas en el artículo 44.6 de la Ley de Costas.

- Subsanoado:

Se recoge en el artículo 30 del Capítulo V del Tomo II Normativa.

7. Deberá tenerse en cuenta que en caso de existir en el ámbito del Plan de Modernización terrenos de suelo urbanizable, deberán cumplir las limitaciones dispuestas en el artículo 30 de la Ley de Costas para la zona de influencia de 500 metros, de tal manera que la densidad de edificación (m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>) de los terrenos de los sectores afectados por dicha zona no debe ser superior a la densidad media ponderada de los sectores de suelo urbanizable de todo el municipio, cualquiera que sea su calificación, obtenida como resultado de dividir el sumatorio de los coeficientes de edificabilidad de cada sector por su superficie, y divididos entre la superficie total del suelo urbanizable delimitado en el municipio.

- Subsanoado:

El PMM no clasifica suelo, por lo que al asumir la ordenación estructural del planeamiento vigente, en el sector urbanizable de Cueva del Polvo se cumple con las determinaciones dispuestas en el artículo 30 de la Ley de Costas para la zona de influencia de 500 sectores afectados por dicha zona, tal y como se recoge en los planos: I2.4 Afecciones Sectoriales y O4a y O 4b\_ORDENACIÓN PORMENORIZADA.

8. En la Normativa deberán recogerse explícitamente, para cualquier tipo de suelo independientemente de su clasificación y calificación urbanística, al menos las limitaciones siguientes:

- La utilización del dominio público marítimo-terrestre se regulará según lo especificado en el Título 111 de la Ley de Costas. En cualquier caso, las actuaciones que se pretendan llevar a cabo en dichos terrenos de dominio público deberán contar con el correspondiente título habilitante.
- Los usos en la zona de servidumbre de protección se ajustarán a lo dispuesto en los artículos 24 y 25 de la Ley de Costas, debiendo contar los usos permitidos en esta zona, con la autorización del órgano competente de la Comunidad Autónoma.
- Se deberá garantizar el respeto de las servidumbres de tránsito y acceso al mar establecidas en los artículos 27 y 28 de la Ley de Costas, respectivamente, y el cumplimiento de las condiciones señaladas en el artículo 30 para la zona de influencia.
- Las obras e instalaciones existentes a la entrada en vigor de la Ley de Costas, situadas en zona de dominio público o de servidumbre, se regularán por lo especificado en la Disposición transitoria cuarta de la Ley de Costas.
- Las instalaciones de la red de saneamiento deberán cumplir las condiciones señaladas en el artículo 44.6 de la Ley de Costas y concordantes de su Reglamento.

- Subsanado:

Se recoge en el artículo 30 del Capítulo V del Tomo II Normativa.