

TOMO 01
MEMORIA

COSTA SAN MIGUEL

PLAN DE MODERNIZACIÓN, MEJORA E INCREMENTO DE LA COMPETITIVIDAD



TOMO 01 **MEMORIA**
ANEXO II INFORMACIÓN PÚBLICA Y
CONSULTA A LAS ADMINISTRACIONES

A decorative graphic element consisting of a wavy line that spans across the bottom of the page. It features a central dark grey wave with a lighter grey shadow underneath, creating a sense of depth and movement.



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	Contestación de las alegaciones:.....	6
1.2.2.1	Alegación número 1.....	6
1.2.2.2	Alegación número 2.....	7
1.2.2.3	Alegación número 3.....	9
1.2.3	Informes emitidos.....	12
1.2.4	Consideración de los informes emitidos	13
1.2.4.1	Federación de desarrollo empresarial y comercial de Canarias (FEC Canarias).....	13
1.2.4.2	CABILDO DE TENERIFE. Área de Planificación Territorial. Servicio Administrativo de Planeamiento.....	13
1.2.4.3	Consejería de Obras Públicas, Transportes y Política Territorial. Viceconsejería de Infraestructuras y Planificación.....	19
1.2.4.4	Ministerio De Industria, Energía Y Turismo. Subdirección General De Redes Y Operadores De Telecomunicaciones.....	19
1.2.4.5	Ministerio De Fomento. Secretaría General De Transportes. Dirección General De Aviación Civil	20
1.2.4.6	AYUNTAMIENTO DE SAN MIGUEL DE ABONA	23
1.2.4.7	CONSEJO INSULAR DE AGUAS.....	25
1.2.4.8	Consejería de Obras Públicas, Transportes y Política Territorial.....	26
1.2.4.9	Endesa Distribución Eléctrica, S.L.....	35
1.3	Reunión de valoración de la propuesta del Segundo Plan de Modernización, Mejora e Incremento de la competitividad de Costa de Miguel.....	37
1.4	Cambios derivados del periodo de información pública y consultas y de la comisión de valoración.	47

1.4.1	TOMO I MEMORIA. INFORMACIÓN Y DIAGNÓSTICO	47
1.4.2	TOMO I MEMORIA. ORDENACIÓN.....	49
1.4.3	ANEXO I FICHERO DE INTERVENCIONES	55
1.4.4	ANEXO II INFORMACIÓN PÚBLICA Y CONSULTA A LAS ADMINISTRACIONES	59
1.4.5	ANEXO II ANÁLISIS ESTABLECIMIENTOS PMMIC	59
1.4.6	ANEXO III COMPARATIVA. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS PMMIC.....	59
1.4.7	TOMO II NORMATIVA PMMIC COSTA SAN MIGUEL.....	60
1.4.8	ANEXO NORMATIVA	66
1.4.9	TOMO III PLANOS.....	67
1.4.10	TOMO IV ESTUDIO ECONÓMICO	68
1.4.11	TOMO V ISA	70
1.4.12	TOMO VI EMU.....	72
1.4.13	ANEXO I PROPUESTA ADSCRIPCIÓN	73
1.5	Control exhaustivo de cambios en los documentos y mejora en la redacción	73
1.5.1	TOMO I MEMORIA INFORMACIÓN Y DIAGNÓSTICO.....	73
1.5.2	TOMO I MEMORIA ORDENACIÓN.....	82
1.5.3	ANEXO I FICHERO INTERVENCIONES	88
1.5.4	ANEXO II INFORMACIÓN PÚBLICA Y CONSULTA A LAS ADMINISTRACIONES	89
1.5.5	TOMO II NORMATIVA	89
1.5.6	TOMO II ANEXO NORMATIVA.....	94
1.5.7	TOMO III PLANOS.....	94
1.5.8	TOMO IV ESTUDIO ECONÓMICO	95


1.5.9	TOMO V ISA	103
1.5.10	TOMO VI EMU.....	116
1.5.11	ANEXO I PROPUESTA ADSCRIPCIÓN	122
1.6	Dictamen de la Ponencia Técnica Occidental de la COTMAC	122
1.7	Cambios derivados de la Ponencia técnica Occidental de la COTMAC.....	124
1.7.1	TOMO V ISA	124
1.8	Cambios derivados de la COTMAC celebrada el 12 de Mayo de 2015.	126
1.9	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	127



1. INFORMACIÓN PÚBLICA Y CONSULTA A LAS ADMINISTRACIONES.

1.1 Trámite de información pública y consulta.

1. Por resolución de la Dirección General de Ordenación del Territorio, de fecha 11 de diciembre de 2014, se incoa el expediente para la tramitación del procedimiento de aprobación del documento denominado Plan para la modernización, mejora e incremento de la competitividad del Sector Turístico de Costa San Miguel y se da traslado a la entidad Gesplan, en calidad de redactora del Plan, al objeto de que se complete la documentación técnica conforme a lo especificado en la misma.
2. Conformidad al Ayuntamiento. Mediante resolución del DGOT de fecha 28 de enero de 2015, se solicitó la conformidad del Ayuntamiento de San Miguel de Abona para la tramitación del mismo, la cual se entenderá otorgada en el plazo de un mes si no se comunica pronunciamiento. Dicha resolución se remitió electrónicamente el día 28 de enero de 2015 y se recibió el 9 de febrero de 2015 por correo administrativo.
3. Sometimiento a información pública y consulta a las Administraciones Públicas. Mediante resolución del DGOT de fecha 3 de febrero de 2015 se resolvió someter a información pública el expediente del Plan para la modernización, mejora e incremento de la competitividad de Costa San Miguel y su informe de Sostenibilidad Ambiental, mediante anuncios que se publicarán en el BOC y diario provincial, por plazo de dos meses; solicitar informe del Ayuntamiento de San Miguel de Abona, del Cabildo de Tenerife, y del departamento competente en materia de turismo de la Administración Pública de la Comunidad Autónoma de Canarias y a los agentes económicos y sociales a través de sus entidades representativas.
4. Decreto del Ayuntamiento, El 30 de enero de 2015, se remitió a la Consejería de Obras Públicas, Transportes y Política Territorial Decreto de la Alcaldía por el que resuelve tomar conocimiento del oficio cursado por la Consejería y conforme al artículo 8.1 de la Ley




2/2013 mostrar la conformidad expresa de la Corporación para la iniciativa autonómica para la tramitación del PMMC de Costa San Miguel. Asimismo, dejar constancia que la conformidad no implica la aceptación del contenido del documento que será analizado técnica y jurídicamente por los servicios municipales. Tuvo entrada el 4 de febrero de 2015.

5. Información pública- El día 6 de febrero de 2015 se publicó en el BOC y el 11 de febrero de 2015 en el Diario de Avisos la resolución del DGOT por la que somete el presente expediente al trámite de información pública por plazo de 2 meses.
6. Consulta a las Administraciones Públicas. Mediante resolución del DGOT de fecha 9 de febrero de 2015, se solicitó informe del documento Plan para la modernización, mejora e incremento de la competitividad del sector turístico de Costa San Miguel y del ISA a las siguientes Administraciones Públicas.

- Cabildo Insular de Tenerife, Servicio de Planeamiento (recibido el 11/02/2015)
- Cabildo Insular de Tenerife, Servicio de Carreteras (entrada el 12/02/2015)
- Ayuntamiento San Miguel de Abona (recibido el 13 de febrero de 2015)
- Asociación Hotelera y Extrahotelera de Tenerife, La Palma, La Gomera y El Hierro, ASHOTEL (descargado el 10/02/2015).
- Demarcación de Costas de Tenerife (descargado el 10/02/2015)
- Consejo Insular de Aguas de Tenerife (entrada el 12/02/2015)
- Federación Canaria de Comercio, Hostelería y Turismo (descargado el 10/02/2015)
- Viceconsejería de Infraestructuras y Planificación, Dirección General de Infraestructura Viaria (descargado el 10/02/2015).

- Consejería de Cultura, Deportes, Política Sociales y Vivienda, Instituto Canario de la Vivienda (descargado el 10/02/2015)
- Consejería de Economía, Hacienda y Seguridad; Viceconsejería de Hacienda y Planificación; Dirección General de Patrimonio y Contratación (descargado el 10/02/2015)
- Consejería de Empleo, Industria y Comercio; Dirección General de Comercio y Consumo. (descargado el 10/02/2015)
- Viceconsejería de Turismo, Dirección General de Infraestructura Turística (descargado el 10/02/2015)
- Consejería de Sanidad (descargado el 10/02/2015)
- Consejería de Empleo, Industria y Comercio; Dirección General de Industria y Energía (descargado el 10/02/2015)
- Dirección General de Puertos Canarios (descargado el 10/02/2015)
- Ministerio de Fomento, Dirección General de Aviación Civil (Recibido el 17/2/2015)
- Ministerio de Defensa (recibido el 17 de febrero de 2015)
- Ministerio de Industria, Energía y Turismo. Secretaria General de Telecomunicaciones (recibido el 17 de febrero de 2015) plazo tres meses
- Consejería de Educación, Universidad y Sostenibilidad; Viceconsejería de Medio Ambiente; Dirección General de Protección de la Naturaleza.
- Ministerio de Industria, Energía y Turismo; Secretaria General de Telecomunicación, remisión del documento en formato digital (descargado el 5/3/2015)

- 
- Ministerio de Fomento, Dirección General de Aviación Civil, remisión del documento en formato digital (descargado el 5/3/2015)
 - Dirección general de Sostenibilidad de la Costa y del Mar remisión del documento en formato digital (descargado el 5/3/2015)
 - Ministerio de Defensa, remisión del documento en formato digital (descargado el 5/3/2015)

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	Ficha de entrada
1	Noemí Manuelian Fusté	BUILDINGCENTER SAU	6369	10/04/2015
2	COMPAÑÍA GOLF DE TENERIFE SL	Javier Antón Sobrino	6687	15/04/2015
3	COMPAÑÍA GOLF DE TENERIFE SL	Javier Antón Sobrino	6690	15/04/2015

6


1.2.2 Contestación de las alegaciones:

Se contabilizan 3 alegaciones, numeradas en el apartado 1.2.1.

1.2.2.1 Alegación número 1.

Solicita:

- PRIMERO.- Esta parcela tiene actualmente autorizado, mediante licencia otorgada al efecto, la construcción de un Hotel-Apartamento, de 5 estrellas, y con 736 plazas alojativas.
- SEGUNDO.- Los datos recogidos en la información del PMMIC establece un uso Hotelero, y 721 plazas, datos estos que son erróneos y deben corregirse.

- 
- TERCERO.- Respecto de resultado final, en el PMMIC, estamos de acuerdo con tener una capacidad alojativa de 745 plazas, pero debe recogerse el uso como Hotel-Apartamento, no solo Hotel, de 5 estrellas.

Por ello,

SOLICITO. Tenga por presentado este escrito, lo admito, y, en su virtud, procedo o modificar los datos previos incorrectos del PMMIC. Teniendo por autorizados 736 plazas y un uso Hotel-Apartamento, y, respecto de lo nueva ordenación del PMMIC, mantener los 745 plazas alojativos, pero permitiendo el uso de Hotel-Apartamento.

Se contesta:

Si efectivamente se rectifica las plazas conforme a la comprobación de oficio solicitada al Cabildo de Tenerife, respecto al punto tercero forman parte del error material del fichero urbanístico.

Por lo expuesto, se estima parcialmente esta alegación.

1.2.2.2 Alegación número 2

Solicita:

Se han observado una serie de omisiones, en relación a los usos y la edificabilidad en parcelas dentro del ámbito: campo de golf -zona verde privada-, en la parcela e2, en la parcela es -casa club del campo de amarilla golf.

Por lo que la propuesta, en lo referente al ámbito del campo de golf, es, en primer lugar, su denominación de complejo recreativo, con todas las características de los mismos, y que englobe, no solo las actividades que en la actualidad se están desarrollando dentro de su perímetro, sino todas las actividades que se recogen dentro de los usos de un complejo recreativo, y que no estén limitadas en el, ni en la zona turística del litoral de abona además, como se ve en el cuadro descriptivo, la edificabilidad, en el total de la superficie del campo de golf, 4.564m2 construidos, es superficie construida mínima e

insuficiente, para cubrir las necesidades actuales, y para poder dar los servicios mínimos, y necesarios en este tipo de instalación.

Por lo que, y debido a que este plan de modernización, mejora e incremento de la competitividad de la zona turística de San Miguel de Abona, a parcelas que lindan con el campo de golf, les aumentó la edificabilidad, (la parcela e7 a obtenido un aumento de edificabilidad de 13.355,80 metros cuadrados construidos), y en segundo lugar de propuesta, es aumentar la edificabilidad del complejo recreativo -campo de golf-, en similares proporciones, para poder dar cabida a las actividades y usos que, hoy en día, son necesarios para poder ser competitivos, con otros establecimientos similares que existen en la isla y fuera de ella, y para adaptarse con rapidez a los posibles cambios de solicitud de servicios que no estén prohibidos y limitados en un complejo recreativo como este, y particularmente en la zona turística del litoral de abona en relación a, las parcelas e2 y e5, ocurre lo mismo que en la exposición anterior. La edificabilidad, y los parámetros urbanísticos no permiten desarrollar los servicios que en la actualidad se están demandando, por lo que la propuesta en relación a las dos parcelas e2 y e8, es permitir todas las actividades y usos, que un equipamiento de esta características necesita, y que no estén limitados, incluido la posibilidad de camas turísticas, como establecimientos turísticos recreativos. Ambas parcelas, en caso que se pueda considerar necesario, tienen la posibilidad de aumentar su superficie, por lindar con el campo de golf en varios de sus frentes, y ser, todas ellas, de la misma propiedad y por último, en relación a la parcela unifamiliar "la quinta", por su situación y enclave privilegiado, su posible vinculación al complejo recreativo - campo de golf, y ser individual en su desarrollo, la propuesta es:

- modificar la tipología de la parcela, que pasa de tipo 1: residencial -alineado a vial, a tipo 11: turístico/residencial alineado a vial,
- que se le aumente la edificabilidad, como se ha realizado en otras parcelas del ámbito
- y se le aumente la posibilidad de camas, como se ha realizado en otras parcelas del ámbito, para ser usadas por visitantes turísticos, modificando las características necesarias para ese fin.

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, puesto que en la normativa de la modificación del Plan Parcial Amarilla Golf los usos permitidos son los siguientes:

- Parcela del Golf: superficie destinada a verde privado, quedando prohibidos los usos de vivienda y turístico. Por tanto, el complejo recreativo sería una tipo de establecimiento en una parcela de uso turístico, uso que actualmente está prohibido.
- Parcelas e2 y e8: Uso permitido comercial.
- Parcela en el lote 2 Tipo I A: " Edificación alineada a vial", se permite exclusivamente el uso de vivienda unifamiliar.

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


1.2.2.3 Alegación número 3.

Solicita:

- Adenda a la alegación formulada con nº.6687.
- En lo referente al ámbito del campo de golf es, en primer lugar, su denominación de complejo recreativo, con todas las características de los mismos, y que englobe, no solo las actividades que en la actualidad se están desarrollando dentro de su perímetro, sino todas las actividades que se recogen dentro de los usos de un complejo recreativo, y que no estén limitadas en el, ni en la zona turística del litoral de abona, incluido unidades alojativas deportivas, que en grupos pequeños se distribuyan en toda su superficie, exceptuando en un par de zonas, como en los hoyos 11, 12 y 13, que por tener mayor superficie de área donde no molesta al juego, se podría situar un grupo mayor de unidades alojativas deportivas además, como se ve en el cuadro

descriptivo, la edificabilidad, en el total de la superficie del campo de golf, 4.564m² construidos, es superficie construida mínima e insuficiente, para cubrir las necesidades actuales, y para poder dar los servicios mínimos, y necesarios en este tipo de instalación.

- Por lo que, y debido a que este plan de modernización, mejora e incremento de la competitividad de la zona turística de San Miguel de Abona, a parcelas que lindan con el campo de golf, les aumentó la edificabilidad, (la parcela e7 a obtenido un aumento de edificabilidad de 13.355,80 metros cuadrado construidos), y en segundo lugar de propuesta, es aumentar la edificabilidad del complejo recreativo -campo de golf-, en similares propone es, para poder dar cabida a las actividades y usos que, hoy en día, son necesarios para poder ser competitivos, con otros establecimientos similares que existen en la isla y fuera de ella, y para adaptarse con rapidez a los posibles cambios de solicitud de servicios que no estén prohibidos y limitados en un complejo recreativo como este, y particularmente en la zona turística del Litoral de Abona, incluido el alojamiento deportivo en relación a, las parcelas e2 y es, ocurre lo mismo que en la exposición anterior. La edificabilidad, y los parámetros urbanísticos no permiten desarrollar los servicios que en la actualidad se están demandando. por lo que la propuesta en relación a las dos parcelas e2 y es, es modificar el uso comercial actual, y permitir todas las actividades y usos, que un equipamiento de esta características necesita, y que no estén limitados, incluido la posibilidad de camas turísticas, como establecimientos turísticos recreativos, por la vinculación de la parcela e-08 al pitch and putt, campo pequeño de golf, con calles cortas, y la gran variedad de actividades que tiene la parcela e-02, por su posición privilegiada distancia adecuada al picadero, cercanía con montaña amarilla y escuela náutica del puerto deportivo, estar en el campo de golf), características e instalaciones, para la práctica y aprendizaje del ciclismo, natación y buceo (en la instalación de la parcela), hípica, vela y golf, de grupos de mediano tamaño, sobre todo en época vacacional.



Ambas parcelas, en caso que se pueda considerar necesario, tienen la posibilidad de aumentar su superficie, por lindar con el campo de golf en varios de sus frentes, y ser, todas ellas, de la misma propiedad y por último, en relación a la parcela unifamiliar "la quinta", por su situación y enclave privilegiado, su posible vinculación al complejo recreativo - campo de golf, y ser individual en su desarrollo, la propuesta es:

- modificar la tipología de la parcela, que pasa de tipo I: residencial-alineado a vial, a tipo 11: turístico/ residencial alineado a vial.
- que se le aumente la edificabilidad, como se ha realizado en otras parcelas del ámbito y se le aumente la posibilidad de camas, como se ha realizado en otras parcelas del ámbito, para ser usadas por visitantes turísticos, modificando las características necesarias para ese fin.

11

Se contesta:

Se trata de un adenda respecto a a la alegación con número de registro nº 6.687 y lo que alega de nuevo respecto a la anterior, es incluir el uso deportivo alojativo en las parcelas de: zona verde privado (Golf), e2 y e8. Como ya dijimos estas tres parcelas no ostentan el uso turístico para poder admitir unidades alojativas y por tanto, estas modificaciones 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,

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

1.2.3 Informes emitidos

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

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.	6904	17/04/2015
4	Ministerio de Industria, Energía y Turismo. Subdirección general de redes y operadores de telecomunicaciones.	6017	25/03/2015
5	Ministerio de Fomento. Secretaría General de Transportes. Dirección General de Aviación Civil.	7039	21/04/2015
6	Ayuntamiento de San Miguel de Abona		
7	Consejo Insular de Aguas		24/04/2015
8	Consejería de Obras Públicas, Transportes y Política Territorial, Viceconsejería de Infraestructuras y Planificación	6904	17/04/2015
9	Endesa Distribución Eléctrica, S.L.	4129	10/03/2015

El 10 de marzo de 2013, tuvo entrada por Registro interno informe favorable emitido por la Dirección General de Comercio y Consumo de la Consejería de Empleo, Industria y Comercio, por no tener competencias.



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 Costa San Miguel.

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 PMM, 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 PMM.


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.

Contestación:

- 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 LRMTCC, 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 (TRLR-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 LRMTTC, 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 PMM), 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 PMM 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 LRMTTC.

- 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 PMM, 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 PMM 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 (PMM), 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 PMM, 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.

1.2.4.3 Consejería de Obras Públicas, Transportes y Política Territorial. Viceconsejería de Infraestructuras y Planificación.

Síntesis del escrito:

Informe sectorial de carreteras del documento PMMIC Costa San Miguel .Favorable

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. Favorable


1.2.4.5 Ministerio De Fomento. Secretaría General De Transportes. Dirección General De Aviación Civil

Síntesis del escrito:

Este Centro Directivo informa favorablemente el "Plan de Modernización, Mejora e Incremento de la Competitividad de Costa de San Miguel", en lo que a servidumbres aeronáuticas se refiere, condicionado a que se incorporen con carácter normativo una serie de planos y disposiciones que entre otras cuestiones permitan acreditar la prevalencia de la normativa estatal en materia aeroportuaria , y en particular las disposiciones del Plan Director del Aeropuerto de Tenerife Sur, en particular:

Se deberá incorporar entre los planos normativos del "Plan de Modernización, Mejora e Incremento de la Competitividad de Costa de San Miguel", el plano de las Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto de Tenerife Sur que se adjunta como Anexo 11 al presente informe.

Se deberá recoger referencia expresa en la normativa del PMMIC a que las construcciones e instalaciones , así como cualquier otra actuación que se contemple en el ámbito del PMMIC, incluidos todos sus elementos (como antenas , pararrayos, chimeneas , equipos de aire acondicionado , cajas de ascensores, carteles, remates decorativos }, así como cualquier otro añadido sobre tales construcciones, así como los medios mecánicos necesarios para su construcción (grúas, etc.), modificaciones del terreno u objeto fijo (postes, antenas , aerogeneradores incluidas sus palas, carteles, etc.), así como el gálibo de viario o vía férrea , no pueden vulnerar las Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto de Tenerife Sur, que vienen representadas en el plano XXX de servidumbres aeronáuticas del Plan de Modernización, Mejora e Incremento de la Competitividad de Costa de San Miguel, salvo que quede acreditado , a juicio de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA) , que no se compromete la seguridad ni queda afectada de modo significativo la regularidad de las operaciones de las aeronaves, de acuerdo con las excepciones contempladas en el Decreto 584/72, en su actual redacción.



Se deberá recoger referencia expresa en la normativa del PMMIC a que en la parcela S-AL29 las construcciones o instalaciones propuestas, incluidos todos sus elementos (como antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos), no pueden vulnerar las Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto de Tenerife Sur.

Se deberá recoger referencia expresa en la normativa del PMMIC a que la ejecución de cualquier construcción, instalación (postes, antenas, aerogeneradores incluidas las palas-, medios necesarios para la construcción (incluidas las grúas de construcción y similares) o plantación, requerirá acuerdo favorable previo de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA), conforme a los artículos 30 y 31 del Decreto 584/72 modificado por Real Decreto 297/2013.

Se deberá recoger referencia expresa en la normativa del PMMIC a que según el artículo 10 del Decreto 584/72 de servidumbres aeronáuticas modificado por Real Decreto 297/2013 , la superficie comprendida dentro de la proyección ortogonal sobre el terreno del área de Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto de Tenerife Sur queda sujeta a una servidumbre de limitación de actividades, en cuya virtud la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA) podrá prohibir, limitar o condicionar actividades e se ubiquen dentro de la misma y puedan suponer un peligro para las operaciones aéreas o para el correcto funcionamiento de las instalaciones radioeléctricas . Dicha posibilidad se extenderá a los usos del suelo que faculden para la implantación o ejercicio de dichas actividades, y abarcará, entre otras:

- a) Las actividades que supongan o lleven aparejada la construcción de obstáculos de tal índole que puedan inducir turbulencias.
- b) El uso de luces, incluidos proyectores o emisores láser que puedan crear peligros o inducir a confusión o error.
- c) Las actividades que impliquen el uso de superficies grandes y muy reflectantes que puedan dar lugar a deslumbramiento.
- d) Las actuaciones que puedan estimular la actividad de la fauna en el entorno de la zona de movimientos del aeródromo.

- e) Las actividades que den lugar a la implantación o funcionamiento de fuentes de radiación no visible o la presencia de objetos fijos o móviles que puedan interferir el funcionamiento de los sistemas de comunicación, navegación y vigilancia aeronáuticas o afectarlos negativamente.
- f) Las actividades que faciliten o lleven aparejada la implantación o funcionamiento de instalaciones que produzcan humo, nieblas o cualquier otro fenómeno que suponga un riesgo para las aeronaves.
- g) El uso de medios de propulsión o sustentación aéreos para la realización de actividades deportivas, o de cualquier otra índole.

Deberá recoger referencia expresa en la normativa del PMMIC a que cualquier emisor radioeléctrico u otro tipo de dispositivo que pudiera dar origen a radiaciones electromagnéticas perturbadoras del normal funcionamiento de las instalaciones radioeléctricas aeronáuticas , aun no vulnerando las superficies limitadoras de obstáculos, requerirá de la correspondiente autorización de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea , conforme lo previsto en el Artículo 16 del Decreto 584/72 de servidumbres aeronáuticas. Dado que las servidumbres aeronáuticas constituyen limitaciones legales al derecho de propiedad en razón de la función social de ésta, la resolución que a tales efectos se evacue solo podrá generar algún derecho a indemnización cuando afecte a derechos ya patrimonializados.

En relación con las construcciones previamente existentes en zonas donde el propio terreno vulnera las servidumbres aeronáuticas o en zonas donde existe riesgo de vulneración de las servidumbres aeronáuticas, no se admiten nuevas construcciones ni modificaciones de las mismas que supongan un aumento de altura que vulneren las Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto de Tenerife Sur, como es el caso, entre otras, de las construcciones existentes en las dos parcelas situadas al norte del ámbito de estudio, tal y como se muestra en el plano de información I-6.07 "Servidumbre Aeronáutica" del PMMIC.

Contestación:

Todas las cuestiones son atendidas e incorporadas en el documento.

1.2.4.6 AYUNTAMIENTO DE SAN MIGUEL DE ABONA

Síntesis del escrito:

En relación con el escrito remitido por la Dirección General de Ordenación del Territorio, de la Consejería de Obras Públicas, Transportes y Política Territorial del Gobierno de Canarias, mediante el que se solicita informe del Documento del Plan de Modernización, Mejora e Incremento de la Competitividad del Sector Turístico de Costa de San Miguel, T.M. de San Miguel de Abona (Tenerife), conforme a las previsiones establecidas en el artículo 8.3 de la Ley 2/2013, de renovación y modernización turística de Canarias, así como lo dispuesto en el Art. 11 del DL 1/2000, de 8 de Mayo, por el que se aprueba el TR de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias, tengo a bien informar en el siguiente sentido:

En fecha 10 de Febrero de 2015, con número de registro de entrada 2015001580, tuvo entrada en este Ayuntamiento, una copia en formato digital del Documento del Plan de Modernización, Mejora e Incremento de la Competitividad del Sector Turístico de Costa de San Miguel, T.M. de San Miguel de Abona (Tenerife).

Los instrumentos de ordenación territorial en este Término Municipal no se encuentran adaptados a las Directrices de Ordenación general y del Turismo de Canarias.

El Documento del Plan de Modernización, Mejora e Incremento de la Competitividad del Sector Turístico de Costa de San Miguel, T.M. de San Miguel de Abona (Tenerife), describe el ámbito de aplicación, las características ambientales y territoriales de los núcleos turísticos y su entorno, así como el análisis de la viabilidad económica de su ejecución, incorporando medidas normativas oportunas y actuaciones, ambiental, técnica y financieramente viables, tal y como justificación del documento, para la reactivación y cualificación de las urbanizaciones y los núcleos turísticos consolidados.

Asimismo, se define en el citado Documento los incrementos de edificabilidad que se pueden admitir para viabilizar las operaciones de renovación y/o traslado, así como la modificación del índice de densidad turística de parcela admisible en las operaciones de renovación edificatoria.

En el Plan de Modernización, Mejora e Incremento de la Competitividad del Sector Turístico de Costa de San Miguel, se modifican los aprovechamientos edificatorios de varias parcelas ubicadas en los ámbitos de actuación, justificando en el documento, el cumplimiento de lo expuesto en el artículo 11 de la Ley 2/2013, de 29 de Mayo, de renovación y modernización turística de Canarias.

El Plan de Modernización, Mejora e Incremento de la Competitividad del Sector Turístico de Costa de San Miguel, prevé intervenciones sobre el espacio público, con un presupuesto estimado de 25.006.242,14 €, distribuido como sigue:

- a) Sistema costero: 3.505.880,00 €
- b) Sistema de movilidad: 11.581.936,19 €
- c) Sistema de bienestar: 9.918.425,95 €

No obstante, la viabilidad de la ejecución de estas actuaciones, está sujeta al número de actuaciones privadas que se acometan en el sector.

En cuanto al Convenio propuesto con la entidad Promociones FRANZAC Costa Adeje S.L., que forma parte de la documentación del Plan de Modernización, Mejora e Incremento de la Competitividad del Sector Turístico de Costa de San Miguel, se estima que incluye las condiciones y términos necesarios para una futura ejecución del mismo, si bien se debe recoger la modificación de los parámetros de aprovechamiento urbanístico, tal y como se reflejan en el citado Plan de Modernización.

A la vista de lo expuesto, el técnico que suscribe no ve inconveniente en evacuar un informe de carácter favorable a los efectos procedentes.

Todo lo que le informo a los efectos que se consideren procedentes, salvo error u omisión no intencionados y sin perjuicio de mejor criterio de otros informes de carácter jurídico o no, que se emitan al respecto.

1.2.4.7 CONSEJO INSULAR DE AGUAS

Síntesis del escrito:

En cuanto a la afección al inventario oficial de cauces, el informe plantea que para el PMMIC de Costa de San Miguel no se representa el Inventario Oficial de Cauces de la Demarcación Hidrográfica de Tenerife.

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 del Artículo 23 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 de el 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.

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 se han modificado en los las fichas del Anexo de Ordenación, con la excepción de las recogidas en el sistema de movilidad donde se ha modificado sólo las siguientes: SM – 19 y SM – 21.

1.2.4.8 Consejería de Obras Públicas, Transportes y Política Territorial.

Informe Jurídico:


Primero. Sin perjuicio de lo establecido en el informe técnico y en el informe técnico ambientalista, deben subsanarse los siguientes aspectos del Plan de Modernización, Mejora e Incremento de la Competitividad de Costa San Miguel (exp. 2014/5246):

1. En cuanto a la propuesta de Convenio el Guincho Golf.

Existe un error en la página 62 de la Memoria, ya que con el planeamiento vigente se permitiría un hotel de 150 camas no de 100.

Al estar en una parcela vacante, y aumentar la edificabilidad para construir un hotel de 5 estrellas de gran lujo de 500 plazas, en aplicación del artículo 5.5.3.1. del PIOTT estamos en una actuación de dotación singular, no de las genéricas que otorgan la misma edificabilidad a todos los establecimientos turísticos que se renuevan. Se justifica este incremento de edificabilidad tanto de esta parcela, fincha S-AL 29 como en la S-AL 21, por lo que nos encontramos ante un convenio de gestión, que se tramitará y suscribirá con el Ayuntamiento, una vez se haya aprobado el Plan de Modernización, por lo que habría que indicar su carácter de convenio de gestión, que se tramitará una vez aprobado el PMMIC.

2. Habida cuenta que en el certificado emitido por la Secretaria municipal, que figuran en la Memoria de Información, página 50 y siguientes , se señala que los Sectores San Blas (Sector SU T6) y El Carmen (Sector SU- T2) , no están recepcionados , se debe solicitar al Ayuntamiento que indique que obras de urbanización están pendientes de ejecutar por los



propietarios , para que en la normativa o fichas de las parcelas incluidas en estos sectores se haga constar las obras de urbanización pendiente .

3. En los supuestos que se incrementa la edificabilidad o la densidad y/o cambio de uso de forma específica para una parcela concreta , (SAL 21 y 29), en virtud de lo establecido el artículo 70 ter de la Ley 7/1985 se debe hacer constar los propietarios y titulares de derechos reales de los últimos cinco años.

Si hay algún supuesto específico de cambio de uso que no esté justificado por la zonificación también habría que incluir la relación de propietarios y titulares de los últimos cinco años.

4. No se establece el órgano de gestión, por lo debe corregirse ya que de conformidad con lo establecido en el artículo 7.5 de la Ley 2/2013 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
5. Se debe incluir el sistema de indicadores, de conformidad con lo establecido en el artículo 7.4 de la Ley 2/2013, que permita el seguimiento del plan.
6. En cuanto a la normativa, se deben subsanar los siguientes aspectos:
 - El artículo 2 al referirse al ámbito de actuación además de remitirse al apartado 8.1 del tomo 1 de la Memoria, se debe remitir al plano en el que se delimita el ámbito.
 - Se recomienda dar una redacción distinta al artículo 3.1, y establecer en presente los tiempos de los verbos, señalar:

"El Plan de Modernización como instrumento de ordenación urbanística complementa y, en su caso, sustituye las determinaciones urbanísticas vigentes, define la ordenación urbanística, organizando la gestión de su ejecución."

- No se puede establecer de forma genérica un incremento de edificabilidad de 0.5 por renovación, pues el artículo 11.1.a) de la Ley 2/2013 solo permite el 0.3, y para el supuesto que se cumplan las condiciones que en dicho artículo se establecen se van incrementando, por lo que debe modificarse la redacción del artículo 13.
- El apartado 13.1 señala:

Hay un aumento de plazas alojativas con respecto a las ya autorizadas en los establecimientos turísticos del ámbito del PMMIC. Por tanto, la ordenación pormenorizada del PMMIC supondría un aumento de la capacidad alojativa del ámbito turístico de San Miguel, tal y como se extrae de la Memoria. Este dato se debería aclarar más en la memoria, pues no se determina que capacidad alojativa tiene el PMMIC en relación al planeamiento vigente.

7. En las fichas, incorporadas como Anexo I a la Memoria deben corregirse algunos errores de hecho:

- En el SC 13 se debe justificar por qué se cuantifica la actuación si está toda incluida en el DPMT.
- En algunos establecimientos alojativos se incrementa el número de plazas en más de un 100%, incumpliendo el Artículo 13. 1 de la Ley 2/2013 (SAL 17 pasa de 175 plazas a 457 plz.)

Es cuanto hay que informar, salvo mejor criterio fundado en derecho.

Informe Técnico:

1. CONCLUSIONES

Sin perjuicio de lo establecido en el informe jurídico y ambiental, desde el punto de vista técnico se concluye que deberán corregirse las siguientes consideraciones:

a) Respecto al ámbito de estudio.

Justificar en la Memoria de información, que el ámbito de estudio corresponde con la zona turística del PTOTT incluyendo además la totalidad del sector SU-T2 El Carmen y el sector SU-T4 que está incluido en el Plan Parcial Amarilla Golf.

b) Respecto al planeamiento vigente.

Habida cuenta que en el certificado emitido por la Secretaria municipal, que figura en la Memoria de Información, página 50 y siguientes se señala que los Sectores San Blas (Sector SU T6) y El Carmen (Sector SU- T2), no están recepcionados, se debe solicitar al Ayuntamiento que indique qué obras de urbanización están pendientes de ejecutar por los propietarios, para que en la normativa o fichas de las parcelas incluidas en estos sectores se haga constar las obras de urbanización pendiente.

Con respecto a Golf del Sur que es suelo urbano por las Normas Subsidiarias, pero en el certificado municipal al Ayuntamiento no le consta acta de recepción de las obras de urbanización procediendo a recibir la superficie destinada a viales y está en trámite la recepción del resto de la urbanización, se recomienda aclarar en la memoria que el suelo de los espacios libres que se incorporan dentro de las actuaciones públicas es de propiedad municipal.

c) Respecto a las alternativas

Aclarar la redacción de la Alternativa 1 de la memoria de ordenación referente al uso "residencial mixto".

d) Respecto a justificación de la capacidad teórica turística en cumplimiento del PTOTT.

Aclarar que para el cálculo de las alternativas, se coge como ámbito de cálculo el ámbito de estudio y no de ordenación, para poder comprobar el cumplimiento de las capacidades mínimas turísticas que establece el Plan Territorial Turístico.

Revisar conforme a los cálculos presentados en las páginas 101 y sucesivas donde está el error, si en los planos de alternativas y la página 84, o por el contrario en la pág. 101 y sucesivas.

Comprobar si al incorporar la corrección mencionada anteriormente acerca de la confusión entre la alternativa 1 y 2, hay que revisar la redacción de la alternativa 3.

e) Respecto a las intervenciones en el sistema de actividad

Si la Alternativa 2 es la alternativa elegida para el sistema de actividad, y su desarrollo es igual que la alternativa 1 sólo que se le añaden 2 parcelas de uso exclusivo comercial, se recomienda que se justifique la afirmación de que la alternativa 0 y 2 no necesitan modificar los parámetros de planeamiento.

En el fichero de intervenciones en el sistema de actividad, que se encuentra en el Anexo I del Tomo I Memoria, no se contemplan las dos parcelas de uso comercial exclusivo que se encuentran aledañas a la calle Magarza.


30

f) Respecto a la ordenación en el sistema alojativo

No se explica qué coeficiente se establece para el cálculo de la superficie construida respecto de la útil del decreto 142/2010 para establecer el estándar de superficie construida/plaza en cada categoría.

Revisar los casos de las piezas que teniendo categorías inferiores a 3*, y considerando ésta como la categoría mínima por qué se le pone una categoría superior a 3*.

Aclarar que no se puede establecer de forma genérica un incremento de edificabilidad de 0.5 por renovación, pues el artículo 11.1.a) de la Ley 2/2013 solo permite el 0.3 y para el supuesto que se cumplan las condiciones que en dicho artículo se establecen se van incrementando.



Dado el posible aumento en el número de plazas, se tendrá que comprobar, que se ha tenido en cuenta el Artículo 7 del decreto 142/2010 sobre los estándares de equipamiento de los establecimientos de alojamiento turístico y la reserva de 9 m²/plaza destinada a zonas ajardinadas.

Aclarar en la memoria las piezas que se han recogido en el Fichero de intervenciones.

Se recomienda revisar si al PMMIC no le interesa regular algún parámetro del uso residencial, por el hecho de que es un uso que coexiste y está en contacto con el uso turístico en el ámbito de renovación.

En la página 125 de la memoria de ordenación se hace referencia a que hay 4 establecimientos que aumentan plazas y edificabilidad (SAL 08, 09, 17,18), pero por lo que aparece en las fichas también están en ese supuesto las SAL 02, 04,05, 11,13.

Revisar el error detectado en la ficha SAL-14 con el número de plazas.

Aclarar en la SAL-5 y SAL-17 la capacidad alojativa que se pone en las fichas ya que supera los permitidos en el artículo 13 de la ley 2/2013.

En las 2 parcelas Turísticas/Deportivas se deberá garantizar el estándar de 60 m²/plaza, por tanto la superficie que se compute para el desarrollo de las plazas será la que resulte de excluir de la superficie de la parcela la parte destinada a uso de campo de golf.

g) Respecto al ámbito de gestión

Revisar los artículos a los que se hace referencia en la página 134 de la memoria de ordenación (Artículos 14 y 19), porque no son artículos que hablan sobre los deberes legales.

h) Respecto a la capacidad alojativa residencial y turística del PMMIC

Deberá corregirse el cálculo de la capacidad alojativa del PMMIC, se ha cogido como capacidad del PMMIC en las piezas turísticas las plazas autorizadas en cada pieza, y la capacidad del PMMIC debe ser a saturación.

Por tanto, se debe calcular la capacidad máxima a saturación para las piezas residenciales, y para las piezas turísticas respecto al estándar de densidad que sea de aplicación. Contemplando en virtud del artículo 12 de la ley 2/2013 las piezas turísticas con estándar de parcela inferior a 50 m²/plaza, asignándoles como capacidad de la pieza el número de plazas autorizadas.

Cuando se revisen los cálculos de capacidad del PMMIC, se tendrá que comparar la capacidad poblacional que plantea el PMM con el planeamiento vigente, porque las capacidades alojativas planteadas en las alternativas 0.a y 0.b se referían al ámbito de estudio y no al de ordenación, y por tanto no se puede hacer una comparativa real entre la capacidad del planeamiento vigente y la del PMMIC.

No se entiende por qué se sigue haciendo referencia al uso mixto, si ya se ha explicado en el Modelo que las parcelas mixtas se han especializado hacia el uso turístico o hacia el residencial, por tanto se realizará el cálculo en función del uso al que se haya especializado la pieza en el PMMIC.


Se recomienda revisar la justificación del cumplimiento del 70% mínimo de capacidad turística respecto a la total que establece el PTOTT para el ámbito 17 San Blas.

i) Respecto a la justificación del Art.32 y 34 del TRLOTENC

Revisar el cálculo del techo edificable posible del PMMIC y la capacidad alojativa máxima para la justificación del Art. 34 del TRLOTENC.

Comprobar con las correcciones que se realicen acerca de la capacidad del Plan se sigue cumpliendo con la dotación de espacios libres del Artículo 32 del TRLOTENC.

j) Respecto a la propuesta de convenio urbanístico



No se considera necesario incorporar un convenio urbanístico para la parcela ZD del El Guincho Golf del Sur, que según codificación del PMMIC corresponde con la parcela SAL-29. Al estar en una parcela vacante, se justifica el incremento de edificabilidad para construir un hotel de 5 estrellas de gran lujo de 500 plazas, no en virtud del artículo 11 de la ley 2/2013, porque no es el caso de un establecimiento alojativo existente, sino en aplicación del artículo 5.5.3.1 del PTOTT.

Por tanto, se considera que habría que indicar su carácter de convenio de gestión que se tramitará una vez aprobado el PMMIC, y se tramitará y suscribirá con el Ayuntamiento.

Por tanto, estamos en una actuación de dotación singular, no de las genéricas que otorgan la misma edificabilidad a todos los establecimientos turísticos que se renuevan, sino de las previstas para parcelas vacantes que vayan a implantar un establecimiento especialista en la modalidad de deportes (art. 5.5.3.1 PTOTT)

Se justifica este incremento de edificabilidad tanto de esta parcela en la ficha SAL -29 como en la pieza SAL 21 por estar en la misma situación y poder ser de aplicación el citado artículo del PTOTT.

k) Respecto a otras consideraciones

Se debe tener en cuenta lo siguiente respecto a otras consideraciones:

- Con respecto a la información recabada acerca de las plazas y unidades alojativas, se recomienda revisar los datos presentados en la memoria de información y ordenación.
- Error de redacción se "ha" considerado págs. 101 y 102 de la memoria de ordenación.
- Las piezas turístico-deportivas de la alternativa 3, deberán tener un uso asignado en las alternativa 1 y 2.
- Se recomienda incorporar en la memoria de ordenación una tabla con la codificación de las piezas del PMMIC y un plano con esa misma codificación. En

esa tabla se recomienda incorporar la superficie de la parcela, estado actual edificada o vacante, el uso y edificabilidad de partida y los cambios planteados en la ordenación del PMM. Las parcelas sobre las que no se actúe que corresponden con las piezas residenciales, se recomienda incorporarlas en la tabla aclarando que no se modifican sus parámetros respecto a los de planeamiento vigente.

- La localización y codificación de las piezas de las tablas que figuran en el anexo de la normativa no coinciden con las del fichero del anexo a la memoria.
- No se establece el órgano de gestión en las fichas públicas.
- Revisar en el Estudio económico los casos de las parcelas mixtas en las que hay establecimientos turísticos autorizados, porque no podrán contabilizarse incrementos de aprovechamiento por cambio de uso de residencia a turístico porque ya son piezas con uso actual turístico.
- No se aclara si se modifica algún parámetro en las piezas comerciales exclusivas o donde se permite el uso compatible comercial. Por otro lado, no se representadas en el plano O-2.4 Sistema de actividad, las 2 piezas comerciales ni en el fichero de intervenciones del sistema de actividad.

Si el documento de planeamiento que se someta a aprobación definitiva introdujera modificaciones sustanciales que puedan tener efectos significativos para el medio ambiente, el órgano promotor estará obligado a la modificación del informe de sostenibilidad elaborado.

Es cuanto se tiene a bien informar y salvo mejores criterios fundados en derecho, sin perjuicio de las consideraciones que pudieran observarse en los informes ambiental y jurídico que se emitan al respecto y futuros pronunciamientos en fases posteriores.

Todos los cambios solicitados en los informes técnicos y jurídicos se han subsanado y recogido en el punto 1.4.

1.2.4.9 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 la 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:

Se remite al artículo 30 de la Normativa.

1.3 Reunión de valoración de la propuesta del Segundo Plan de Modernización, Mejora e Incremento de la competitividad de Costa de Miguel

ACTA DE LA REUNIÓN DE VALORACIÓN CONJUNTA DE LA PROPUESTA DEL PLAN DE MODERNIZACIÓN, MEJORA E INCREMENTO DE LA COMPETITIVIDAD DEL SECTOR TURÍSTICO DE COSTA SAN MIGUEL (EXP. 2014.5246) CELEBRADA EL DÍA 25 DE ABRIL DE 2015.

En Santa Cruz de Tenerife, en el edificio usos Múltiples, Av. de Anaga, 6º planta y por videoconferencia en Las Palmas de Gran Canaria, en el edificio de Usos Múltiples I, 9ª planta, plaza de los Derechos Humanos, nº 22, siendo las 13:00 horas del día 25 de abril de 2015, se reúnen los siguientes miembros de Administraciones Públicas, convocadas de conformidad con el artículo 8.4 de la Ley 2/2013, de 29 de mayo, de Renovación y Modernización turística de Canarias, para valorar conjuntamente la propuesta del Plan de Modernización, Mejora e Incremento de la Competitividad del sector turístico de Costa San Miguel:

Por parte de la Dirección General de Ordenación del Territorio de esta Consejería:

- Mario Pérez Hernández, Viceconsejero de Política Territorial.
- Jesús Luna Ferrer, Jefe del Servicio Técnico de Planeamiento Urbanístico.
- Gracia Pedrero Balas, Jefa del Servicio Jurídico Administrativo de Planeamiento Oriental.

Por parte del Ayuntamiento de San Miguel:

- Valentín González Évora, Alcalde del Ayuntamiento
- Germán López San Cristán, técnico del Ayuntamiento

Por parte del Cabildo Insular de Tenerife:

- Miguel Becerra Domínguez. Coordinador Insular de Turismo y Proyectos Estratégicos, en representación de doña Pino de León, Consejera Insular del Área de Planificación Territorial
- Pía Oramas González- Moro. Jefa del Servicio Técnico de Planes Insulares
- Anabel Morales Caraballero. Técnico
- Silvestre García González. Técnico
- Carmen González Hernández. Técnico
- Teresa Álvarez Sánchez. Técnico
- Carolina Rivero González
- Alicia Concepción Leirachá. Jefa del Servicio Administrativo de Planificación Territorial


38

Por parte del Consejo Insular de Aguas:

- Lorenzo A. García Bermejo, Jefe del Servicio del Área de Infraestructuras
- Yazmina León Martínez. Jefa de la Sección Administrativa de Gestión Administrativa de Infraestructuras
- Laura Gil Paredes

Por parte del Ministerio de Defensa:

- Juan P. Serrano Martínez



Por parte de Gesplan:

- Oscar Rebollo Curbelo
- Esther Rodríguez Medina
- Mónica Hernández de Armas
- Xavier Adsuara Varela
- Carlos Sayas Casanova
- Mónica Socas Hernández
- M^a Carmen Garriga Acosta
- Jorge Cebrián Ramos
- Víctor Manuel Valerio Hernández
- Ángel I. Paez Escobar
- Rafael Daranas Carballo
- Onisa Sarmiento Hernández
- M^a Teresa de Paiz Paetow
- María de los Angeles Morales Castañares
- Silvia Nakoura González

Comienza la reunión con una exposición por don Oscar Rebollo de los informes emitidos por algunas de las Administraciones en respuesta al trámite de consulta realizado sobre los Planes de Modernización, Mejora e Incremento de la Competitividad del sector turístico del sur de Tenerife, que se han emitido con carácter genérico, se da lectura al contenido principal de los informes así como a la contestación realizada por el grupo redactor a los mismos.


Informe del Cabildo Insular de Tenerife.

- El PMMIC se plantea como una revisión del PGO sin que, en contraposición, contenga suficientes propuestas operativas específicas. Al respecto se contesta que los Planes de Modernización son instrumentos de ordenación que ordenan un ámbito turístico y su entorno de conformidad con lo establecido en la Ley 2/2013, de modernización y de renovación turística de Canarias. No obstante se estima parcialmente esta observación y se incluirá una mayor justificación en la Memoria de Ordenación.
- Se permiten con carácter general aumentos de edificabilidad, por encima de los límites legales y sin que redunden en mejora de la calidad turística. Se contesta que no se permite con carácter general los aumentos de edificabilidad previstos en la Ley 2/2013, sino que los aumentos de edificabilidad están justificados en aplicación del estándar de calidad, y ello para conseguir la renovación de los establecimientos turísticos alojativos. No obstante, se estima parcialmente esta alegación, por cuanto se procederá en la Memoria de Ordenación a justificar más esta cuestión.
- Valorar conveniencia de tramitar los PMMIC como revisión del planeamiento general. No procede estimar esta observación en concordancia con lo señalado anteriormente.
- No se incluyen determinaciones concretas en el PMMIC destinadas a reconducir la situación provocada por la residencialización. No se estima esta observación, ya que será el órgano gestor el encargado de hacer efectivas las determinaciones del plan.
- Las situaciones de fuera de ordenación/consolidación no dan solución a los problemas y necesidades de los núcleos turísticos. Se estima parcialmente esta observación y se modifica la normativa.

- Establecer determinaciones de ordenación diferenciadas a partir de la especialización del producto turístico en cada núcleo concreto. No se estima esta observación
- El ámbito del PMMIC no se ajusta, por defecto a los ámbitos de referencia delimitados en el PTOTT. No se estima esta observación, ya que de conformidad con el artículo 7 de la Ley 2/2013, los Planes de Modernización establecerán los ámbitos de aplicación.
- Incluir todas las actuaciones públicas en el Estudio Económico del PMM (incluidas las recogidas en el Convenio de Regeneración Turística). Se estima esta alegación.
- Establecer más actuaciones privadas de renovación de establecimientos hoteleros de carácter obligatorio. No se estima esta observación por cuanto es la Ley 2/2013 y 8/2013 la que establece la obligación de renovación que los propietarios.
- No se garantiza la ejecución de las actuaciones privadas de renovación. No se estima esta observación en base a lo anteriormente expuesto, además que por el hecho de estar incluidos en el ámbito del PMMIC están obligados a renovarse.
- El aumento de edificabilidades contradice el PTOTT y la Ley 2/2013. No se aplica el aumento de edificabilidad otorgadas por la Ley 2/2013 sino que se aplica el coeficiente de calidad, y si como consecuencia de ello se aumenta la edificabilidad se convierte en una actuación de dotación de las previstas en el artículo 14.1 b) del TRLIS, con los deberes y obligaciones previstos en el artículo 16.
- No se debe aumentar la edificabilidad si no es para la renovación. Se estima parcialmente esta observación

- No se tiene en cuenta la imagen urbana final. No se estima esta observación
- Los usos (básicos) establecimiento turístico, turístico comercial y equipamiento turístico no se definen en la RNUP. Se estima esta observación y así se aclarará en la normativa
- El órgano para la gestión y ejecución del PMMIC debe ser un Consorcio Urbanístico. No se estima esta apreciación por cuanto es el Ayuntamiento el que tiene que definir el órgano de gestión.
- Justificación y motivación de las determinaciones en contra de lo establecido en el instrumento de ordenación. No procede esta observación por cuanto es la Ley 2/2013 la que habilita a ello.
- No se han tenido en cuenta los elementos patrimoniales existentes o susceptibles de encontrarse en su ámbito (Patrimonio Histórico). No procede estimar esta observación
- Corregir el trazado de Tren del Sur en el documento conforme al Plan Territorial de Infraestructuras del Tren del Sur. No procede por cuanto el Plan Territorial de Infraestructuras del Tren del Sur no se encuentra aprobado definitivamente.
- Limitar el número de plantas de sótano en las parcelas localizadas sobre el Tren del Sur y requerir en éstos autorización previa del Cabildo. No procede por los motivos anteriormente expuestos.

Tras exponerse el contenido de este informe, así como su contestación, interviene don Miguel Becerra Domínguez, Consejero del Cabildo de Tenerife y aclara que el informe emitido es genérico, que se intentará hacer otro informe más específico para elevarlo al Cabildo y que han pedido una prórroga del plazo para poder estudiarlo con más detenimiento y poder informar. Sin perjuicio de lo anterior, aclara la postura del Cabildo en cuanto a estos Planes de Modernización, que entienden como instrumentos ligados a la rehabilitación, por lo que las normas se tienen que modificar para operaciones concretas e incorporar unos convenios que obliguen a los propietarios. En los PMMIC examinados no es



así, primero se modifica la normativa para después proceder a la rehabilitación, además de que la modificación de la normativa es muy sustancial. Como ejemplo indica que en Las Américas se incrementa un millón de metros cuadrados la edificabilidad. Estas modificaciones requieren de una reflexión más detallada de sus consecuencias en el ámbito turístico. Añade que si bien el diagnóstico realizado es acertado, faltan más medidas coercitivas porque no hay plazos, ni garantías de que estas acciones vayan a realizarse, y son modificaciones que no son baladís, como por ejemplo ampliar la edificabilidad en el uso comercial puede ocasionar más problemas. Lo que se propone es una revisión del Planeamiento General, donde no hay consenso general institucional y social. No se soluciona la especialización de los usos y en muchos ámbitos habría que abordar más la especialización de usos en los bordes entre el uso turístico y el residencial. Así, hay demasiada laxitud al reconocer la vivienda de uso vacacional. Los PMM no incorporan una reflexión turística, no hay detrás una reflexión del sector turístico. Es importante que se especifique la forma de gestión ya que apenas se menciona. Además no se han solucionado algunos problemas importantes que afectan a la Playa de Las Vistas, la rehabilitación de la Playa de Los Cristianos, El Mojón. A tenor de lo expuesto la propuesta del Cabildo es que se ha realizado un importante trabajo de diagnóstico por lo que se propone mejorar el consenso, mejorar la rehabilitación, mejorar la problemática específica de los Centros Comerciales por lo que se debe dar más tiempo para evaluar los impactos de estas decisiones.

A estas observaciones contesta don Mario Pérez, Viceconsejero de Política Territorial señalando que es verdad que deberían tener más tiempo para poder llegar a un consenso pero que no se les puede conceder la prórroga porque deben ajustarse a los tiempos legalmente establecidos. Añade que no existe diferencia entre el PMMIC de Puerto del Carmen y el PMMIC de Adeje, la filosofía es la misma, pero la problemática no son idénticas. No obstante, en todos los casos estos PMMIC se han elaborado en base a un planteamiento estratégico del Gobierno, liderado por el Presidente, que es el competente en materia de turismo, por lo que se ha ido de la mano con el sector, que ha estado presente en todas las reuniones donde se han explicado estos PMMIC. Hay una filosofía que es mejorar la ciudad turística que no se ha realizado de espaldas a los Ayuntamientos. En cuanto al órgano de gestión se irá viendo caso por caso, estando previsto en la Ley que será el Ayuntamiento el que establezca si se realizará a través de un consorcio o no.


A continuación don Oscar Rebollo precisa que tras la entrada en vigor de la Ley 2/2013 los PMMIC tienen una vocación más genérica, se aplican a todo el ámbito del PMMIC.

Tras una serie de intervenciones que redundan en lo anteriormente expuesto, toma la palabra el representante del Consejo Insular de Aguas, don Lorenzo García Bermejo, señala que la cantidad y calidad de problemas que se pueden originar en torno al suministro y evacuación del agua no se ha planteado correctamente en los PMM, no hay una regulación suficiente en esta materia. Existe un déficit transversal que afecta al Plan Hidrológico. Hay aspectos troncales, específicos, por ejemplo en Playa Santiago no se representan los cauces de los barrancos, ni los riesgos de las propuestas. La vocación del Plan debería ser autónoma, las infraestructuras hidráulicas tienen unas necesidades que no se han contemplado. Falta la actualización del tratamiento de aguas residuales, por lo que el informe que se emita concluirá en sentido condicionado. Insiste en que deben representarse los cauces, se tiene que analizar las consecuencias de las intervenciones.

Don Xavier Adsuara contesta que es generalizada la insistencia a que los Planes de Modernización recojan cosas de sentido común y establecidas legalmente, como es la identificación de los cauces. Esta exigencia no es operativa en los PMM porque le corresponde al PGO. Añade que la red de separación se realiza en los proyectos de urbanización como exige la Ley. Se pide a los planes contenidos que no son urbanísticos, como son introducir en su normativa la legislación sectorial en materia de aguas.

La representante del Cabildo, doña Alicia Leirachá señala que la legislación sectorial tiene que preverse expresamente, ya que en ocasiones en que no se ha realizado los Planes han sido anulados por el TS, que anuló un Plan por la falta de emisión del informe del Consejo Insular de Aguas.

Inicia la reunión del PMMIC de Costa San Miguel doña Mónica Hernández de Armas, redactora del documento y señala que los informes que han emitido las distintas Administraciones Públicas en concreto para este PMMIC son favorables: Viceconsejería de Infraestructura y Planificación de la Consejería de Obras Públicas, Transportes y Ordenación del Territorio; Ministerio de Industria, Energía y Turismo; Ministerio de Fomento, Aviación Civil, que aún no ha llegado pero que es favorable y el Federación de Desarrollo Empresarial y Comercial de Canarias Asimismo señalan que el informe emitido por el Ayuntamiento de San Miguel de Abona es favorable, le van a dar registro de entrada. Este informe indica que San Miguel de Abona es un municipio pequeño por lo que se agradece la elaboración de este documento.



A continuación toma la palabra el representante del Cabildo donde muestra su preocupación por las situaciones de fuera de ordenación que se van a producir por el cambio de uso de las parcelas, la financiación realizada en el Estudio Económico Financiero, así como el incremento de edificabilidad que se hace respecto del planeamiento vigente y no partiendo del análisis de la realidad. En cuanto al Estudio Económico Financiero en las fichas de los EL se indica los suelos se van a obtener debido al incumplimiento de cesión de los Planes Parciales. Para solucionar este problema se da mayor aprovechamiento cuando no han cumplido con los deberes de cesión. Asimismo, indica que si la finalidad de las actuaciones de dotación es obtener suelo para dotaciones públicas y habiendo tantas parcelas vacantes en el ámbito del PMM cuál es el motivo por el que se opta en el estudio económico financiero por la monetarización de esta cesión, se debería ligar el incremento de edificabilidad a la obtención de dotaciones. Añaden que en el documento tampoco se justifica que se aumente el número de plazas alojativas hasta 500 plazas, en dos parcelas para la edificación de un hotel de cinco estrellas de gran lujo.

El representante del Ayuntamiento interviene para señalar que es cierto que existen parcelas vacantes pero que el incumplimiento de los deberes de urbanización es muy lejano en el tiempo y que no es imputable al promotor.

La redactora indica que se tiene que culminar el proceso de urbanización, ya que los particulares deben cumplir con sus obligaciones anteriores. En cuanto a la ampliación de camas en dos parcelas, señala que los hoteles que se quieren implantar son nuevos y que el convenio que se adjuntó al documento que se sometió a información pública es de gestión. Este uso alojativo y el número de camas a implantar ya existía y se permitía en el Plan Territorial Especial de Ordenación Turística de la isla de Tenerife. En normativa se establecen las obligaciones y derechos de esta actuación. En cuanto a la justificación de esta operación indica que es para recualificar el núcleo e incorporar un hotel necesario para la práctica del golf.

El representante del Cabildo indica que todo lo que sea un proceso inversor es positivo.

Toma la palabra el Sr. Alcalde del Ayuntamiento de San Miguel de Abona e indica que le da la impresión de que existe desconocimiento sobre su municipio, pues éste necesita incrementar y recualificar su oferta turística, necesitan contar con una playa por ejemplo, por lo que reivindica la

necesidad de una renovación de San Miguel, ya que en otros municipios se han beneficiado de las ventajas de los Planes de Modernización, por lo que se debe aprovechar esta posibilidad legal para el municipio de San Miguel de Abona, que cuenta con un modelo turístico diferencial, tienen otro tipo de modelo turístico que el de sol y playa, cuentan con campos de golf, con inéditos espacios protegidos y con una marina.

Por último interviene el representante del Consejo Insular de Aguas que indica que si bien no se ha emitido informe formalmente, se indica que se debe plasmar en el documento los cauces de los barrancos, la red de abastecimiento. Es necesaria una mayor profundización. ya que San Miguel es un sistema emergente y las cautelas son necesarias.

Por último se indica que si bien la Asociación de Empresarios de Tenerife está de acuerdo en la renovación que se pretende con este PMM no están conformes en que el incremento de edificabilidad se utilice para incrementar el uso comercial

Termina la reunión siendo las 13:30 horas del día al comienzo indicado.

1.4 Cambios derivados del periodo de información pública y consultas y de la comisión de valoración.

1.4.1 TOMO I MEMORIA. INFORMACIÓN Y DIAGNÓSTICO

En general en la totalidad del documento, control de erratas (tildes, tiempos verbales, puntuación...) así como mejora de la redacción para facilitar su comprensión.

Cambiar PMM por PMMIC en varias ocasiones.

Quitar el nombre de los establecimientos de los puntos referidos a condiciones urbanísticas y dejarlos sólo en lo referente a las plazas y categorías.

Quitar “de”: Costa San Miguel en lugar de Costa de San Miguel en diversos lugares.

Se cambia nombre de vía en los puntos dedicados a la movilidad: de Miguel Ángel Galván Bello a José Miguel Galván Bello.

A continuación se describe los cambios realizados en el documento:

2.2.1 Plan Insular de Ordenación de Tenerife (PIOT)

Se define Núcleo Turístico.

2.2.4 Plan Territorial Especial de Ordenación del Transporte de Tenerife (PTEOTT)

Eliminado epígrafe entero porque al estar sólo en aprobación inicial no tiene repercusión en el documento.

2.2.5 Plan Territorial Especial de Ordenación de Infraestructuras de Telecomunicaciones de Tenerife (PTEOIT)

Se elimina este epígrafe del documento.

2.3.2 Planeamiento de desarrollo:

Pies de fotos: la fuente no son las Normas Subsidiarias sino el propio plan parcial de cada imagen.

Se metió el informe del Ayuntamiento respecto a la recepción de las urbanizaciones.

Se corrigen erratas de la utilización de las mayúsculas.

2.4 LEGISLACIÓN SECTORIAL

Ley 9/2014, de 9 de mayo, General de Telecomunicaciones (Subsanada) tras el Informe de la Subdirección General de Redes y Operadores de telecomunicaciones de otro PMMIC .

Se corrige la fuente de la imagen de Servidumbre aeronáutica, Plan Director del Aeropuerto.

3.1 ÁMBITOS DE ESTUDIO

Descripción detallada del ámbito de estudio


3.2 CARACTERIZACIÓN AMBIENTAL DEL ÁMBITO DE COSTA SAN MIGUEL

Se añade, “En el caso de requerir una información ambiental más detallada del ámbito, ésta se encuentra desarrollada en el apartado 3.1 del ISA del presente PMMIC”.

3.3 TRAMA URBANA

Golf del Sur, mejora en la redacción.

3.5 USOS PORMENORIZADOS



Modificación de la imagen de usos pormenorizados, tanto la planta de usos como la imagen de porcentajes. Se quitó “sin uso” del esquema.

3.6 USOS DOTACIONALES

Se quitó “existentes” (usos dotacionales existentes) del punto 3.6 de la Memoria.

3.8.1 Tipología y categoría de los establecimientos turísticos

Se ha vuelto a redactar para su mayor comprensión. Se han modificado las gráficas aportadas y se han corregido algunas erratas detectadas.

3.8.2 Plazas de alojamiento

Se ha vuelto a redactar para su mayor comprensión, se han modificado las gráficas aportadas y se han corregido algunas erratas detectadas.

Al final del punto 3.8 se incluye una tabla resumen de las plazas autorizadas y los establecimientos turísticos para su mayor comprensión.

1.4.2 TOMO I MEMORIA. ORDENACIÓN

7.3 COSTA SAN MIGUEL COMO DESTINO TURÍSTICO

En la página 34 se ha aclarado que las 3.924 plazas autorizadas están en explotación.

8.2 INTRODUCCIÓN

Se cambia la imagen para incluir el Sistema de movilidad y quitar el sistema de actividad, que no es público

8.3.3 Sistema de movilidad

En la alternativa 0, se incluye: “Además se incumple el artículo 28.2 de la Ley de Costas, ya que los accesos de tráfico rodado están separados más 500 metros entre sí, en especial en Golf del Sur.”

8.4.1 Sistema de actividad

En el apartado Fichero de intervenciones se ha introducido texto y cuadro aclaratorio del cálculo de las superficies construidas establecidas en las fichas.

Se ha introducido esquema de las intervenciones del PMMIC.

8.4.2 Sistema alojativo

Se corrigen algunas erratas detectadas de manera genérica en todo el apartado.

Se sustituyen los nombres de los establecimientos por el código de parcelación del planeamiento vigente en aquellos casos donde se refiere a la parcela.

8.5 JUSTIFICACIÓN DE LA CAPACIDAD TEÓRICA TURÍSTICA, CONFORME AL PTOTT (SEGÚN LAS ALTERNATIVAS DEL PMMIC)

Se ajustan los cálculos de la capacidad en cada una de las alternativas, corrigiendo errores derivados de la conciliación previa y añadiendo las parcelas Turísticas-deportivas de las casas clubs.

Se sacan del cálculo los habitantes correspondientes a los suelos urbanizables, ya que no se encuentran dentro del ámbito de actuación del plan.

Se reordenan las alternativas 1 y 2 (anteriormente no se ordenaban al contrario)

Se ajustan imágenes, gráficas y tablas según cambios.

Se desglosa la explicación de las plazas de alojamiento.

8.6.1 Sistema Costero

Se inserta imagen de posible propuesta para el Sistema Costero, donde se muestra el antes y el después.



8.6.2 Sistema de Movilidad

Se incluye “Del mismo modo los accesos de tráfico rodado a la costa están separados más 500 metros entre sí, por lo que se hace necesario actuar para cumplir el artículo 28.2 de la Ley de Costas.”

Se inserta imagen de posible propuesta para el Sistema de Movilidad, donde se muestra el antes y el después.

8.6.3 Sistema de Bienestar

Se inserta imagen de posible propuesta para el Sistema de Bienestar, donde se muestra el antes y el después.

8.6.4 Sistema de Actividad

Se inserta imagen de posible propuesta para el Sistema de Actividad, donde se muestra el antes y el después.

8.6.5 Sistema Alojativo

En el uso turístico se ha eliminado la clasificación en parcelas con uso turístico especializado, edificadas con uso no especializado y vacantes, y se unió la tabla de los 3 supuestos.

Se introduce esquema de las intervenciones del PMMIC y se unifica las parcelas con calificación turística en la tabla del apartado A.1.

Se modifica el apartado B.1 para limitar la modificación de los parámetros urbanísticos del planeamiento a las parcelas que tienen la actividad turística autorizada.

Se introduce un nuevo apartado B.2 “Aplicación de la disposición transitoria 3ª”, por lo que se han reenumerado los siguientes apartados.

Se modifica el nuevo apartado B.3 para incluir las parcelas que aún no han culminado el trámite de regulación de la actividad turística.

En el nuevo apartado B.5 se ha introducido el texto explicativo correspondiente a las plazas alojativas establecidas en las parcelas sin actividad turística autorizada, sin uso especializado y vacantes; y a las parcelas con autorización previa que no han culminado la tramitación. Se elimina la tabla y las referencias a cada intervención. Se introduce texto explicativo de la limitación del art.13.1 de la Ley 2/2013.

En el nuevo apartado B.6 se ha introducido la tabla y el texto explicativo de los requerimientos mínimos de los establecimientos turísticos. Se modifica la tabla para excluir de la misma los establecimientos en tramitación. También se ha incluido el texto aclaratorio acerca de la categoría mínima a alcanzar de los establecimientos.

En el nuevo apartado B.7 se modifica el texto con respecto a la ocupación máxima permitida ya que las parcelas que no cumplían con tal requisito están tramitando la actividad turística por lo que no les es de aplicación tal limitación. Además, se elimina el texto que hace referencia a la cesión del 15% de aprovechamiento.

En el apartado C. y sus sub-apartados se excluyen del cálculo de los nuevos parámetros urbanísticos las 5 parcelas que se encuentran en tramitación de la actividad turística.

En el apartado C.1, se elimina texto introductorio de la problemática encontrada, ya que no justifica que finalmente se aplique el incremento de edificabilidad de 0,5 en todas las parcelas con actividad turística.

En el apartado C.5 Situaciones singulares, en la intervención S-AL16 se ha suprimido el texto referente a las condiciones para ser Complejo Turístico establecidas en el art. 3.7.2.5. del PIOT, por no serle de aplicación al tener menos plazas autorizadas.

8.8 ACTUACIONES DE DOTACIÓN

Se añade este punto

8.9 LA CAPACIDAD DE ALOJAMIENTO, RESIDENCIAL Y TURÍSTICA, DEL PLAN

En el punto 8.9 (capacidad máxima de alojamiento residencial y turística, del plan) se ha cambiado “La consolidación del uso turístico en el ámbito 9 (Golf de Sur-Amarilla Golf) debido a la especialización de los usos mixtos contemplados en el planeamiento vigente, sitúa el peso del uso turístico en el 83,99% de la capacidad de alojamiento total del área, cumpliendo así holgadamente con la disposición del PTOTT sobre la limitación de la compatibilidad de los usos residenciales y turísticos, que establece una capacidad turística mínima del 30% de la capacidad teórica total.

La ordenación propuesta por el plan, para los ámbitos 17 (San Blas) y 18 (El Carmen-Amarilla Golf) no supone cambios con respecto a la ordenación contemplada por el planeamiento vigente. La capacidad turística del ámbito 18 es del 99,61% con respecto a la capacidad total, y el ámbito 17 se sitúa en el 72,01% con respecto a la capacidad total; ambas cumplen con las disposiciones establecidas en el PTOTT, en cuanto a la limitación de la compatibilidad de los usos residenciales y turísticos, que establece una capacidad turística mínima del 70% para ambos, con respecto a la capacidad total”

Se introduce tabla con superficie de parcela, plazas autorizadas, estándar de densidad del PMMIC y capacidad alojativa máxima del PMMIC de las parcelas calificadas como turísticas en el PMMIC.

8.10 CUMPLIMIENTO DEL ESTÁNDAR TURÍSTICO DE ZONAS AJARDINADAS SEGÚN LA ORDENACIÓN DEL PMMIC.

Se añade este punto

8.11 JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO ART.34.c TRLOTENC

Se ha añadido una aclaración sobre la inclusión de los incrementos de edificabilidad posibles propuestos por el PMMIC en la superficie permitida computable.

“La superficie permitida residencial y turística incluyendo los incrementos de edificabilidad posibles, según la ordenación propuesta por el PMMIC, suponen 542.054,26 m² construidos, entendiendo esta superficie como el sumatorio de los metros cuadrados permitidos por el planeamiento vigente y los incrementos de edificabilidad posibles, propuestos por el plan. La densidad edificatoria resultante (metro cuadrado construido residencial y turístico por hectárea) se sitúa en 1.835,10 m² construido/Hectárea, muy por debajo del máximo permitido por el Artículo 34.c) de TRLOTENC, por lo que se cumple con él.”

El artículo 34.c del TRLOTENC, solo es de aplicación al ordenar suelo urbano consolidado por la urbanización. Dentro del ámbito del presente PMMIC, solo tienen tal condición Golf del Sur y Amarilla Golf una vez haya culminado la urbanización (tal y como se detalla en el certificado emitido por el Ayuntamiento Municipal de fecha 19 de diciembre de 2014, en el apartado 2.3.2 Planeamiento de desarrollo del Tomo I.a) de esta Memoria, Información y Diagnóstico), quedando fuera de este cómputo San Blas y El Carmen. La superficie computable como suelo urbano consolidado por la urbanización es de 295,38 hectáreas.

8.12 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 ha incluido el párrafo correspondiente a las dimensiones mínimas de los EL para ser computables y la tabla resumen.

8.14 MODIFICACIÓN DE LOS PARÁMETROS URBANÍSTICOS RESPECTO AL PLANEAMIENTO VIGENTE.

Se añade este punto a la memoria



1.4.3 ANEXO I FICHERO DE INTERVENCIONES

MODIFICACIONES REALIZADAS EN EL FICHERO DE INTERVENCIONES PÚBLICAS (SISTEMA COSTERO, DE MOVILIDAD Y DE BIENESTAR)

Se cambiaron los planos de las intervenciones del sistema costero y de bienestar para ajustarlos a la geometría de los planos de los sistemas.

Se eliminó el coste y la planificación económica de las intervenciones SC-03, SC-08, SC-09, SC-10, SC-12 y SC-13, correspondientes a zonas de baño que se sitúan en el dominio público marítimo-terrestre.

MODIFICACIONES REALIZADAS EN EL FICHERO DE INTERVENCIONES PRIVADAS (SISTEMA ALOJATIVO y ACTIVIDAD)

De manera genérica se introduce la superficie de cada una de las parcelas y se sustituye el nombre de los establecimientos por el código de la parcela en el planeamiento vigente.

SISTEMA DE ACTIVIDAD

Cambio de imagen con los códigos de intervención en el sistema Actividad (pág 201)

SISTEMA ALOJATIVO

Cambio de imagen con los códigos de intervención en el esquema del sistema alojativo.

Punto 2 (Fichero intervenciones espacio privado) se eliminó “con uso turístico autorizado”.

Punto 2.2 sistema alojativo, en datos PMMIC se elimina el campo estándar de densidad y capacidad alojativa máxima.

Cambiar fichas del sistema alojativo para quitar el nombre de los establecimientos.

En todas las fichas se elimina los campos de estándar de densidad y capacidad alojativa máxima. Se ha modificado el campo observaciones en caso necesario.

En todas las fichas se elimina en “Aplicación de la Ley 2/2013” todas las remisiones al artículo 11.3.

S-AL04:

Se introduce texto referente a que las construcciones o instalaciones propuestas, incluidos todos sus elementos, no pueden vulnerar las Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto de Tenerife Sur.

S-AL05:

En observaciones se recogen el número de plazas máximas que pueden obtener por la renovación edificatoria en función de la categoría alcanzada.

En aplicación Ley 2/2013 se introduce la Disposición transitoria 3ª en caso de que no opten a los incentivos de la renovación.

S-AL06:

En observaciones se introduce el número de plazas que ha dado de baja, y se especifica que no podría aumentar plazas en caso de querer optar a los nuevos parámetros urbanísticos.

En aplicación de la Ley 2/2013 se introduce el artículo 4.2.e).

S-AL08:

Se introduce texto referente a que las construcciones o instalaciones propuestas, incluidos todos sus elementos, no pueden vulnerar las Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto de Tenerife Sur.



S-AL11:

En observaciones se introduce el número de plazas que ha dado de baja.

En aplicación de la Ley 2/2013 se introduce el artículo 4.2.e).

S-AL13:

Se introduce texto referente a que las construcciones o instalaciones propuestas, incluidos todos sus elementos, no pueden vulnerar las Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto de Tenerife Sur.

S-AL14:

Este establecimiento se encuentra tramitando la regulación de la actividad turística, por lo que se realizan varios cambios en la ficha: Se suprimen los parámetros urbanísticos de la ordenación del PMMIC y se modifican los artículos de la Ley 2/2013 que le son de aplicación y las observaciones.

S-AL15:

Este establecimiento no ha culminado la regulación de la actividad turística, por lo que se modifican los artículos de la Ley 2/2013 que le son de aplicación y las observaciones.

S-AL16:

Este establecimiento no ha culminado la regulación de la actividad turística, por lo que se añaden los artículos de la Ley 2/2013 que le son de aplicación y las observaciones.

S-AL17:

En observaciones se recogen el número de plazas máximas que pueden obtener por la renovación edificatoria en función de la categoría alcanzada.

En aplicación Ley 2/2013 se introduce la Disposición transitoria 3ª en caso de que no opten a los incentivos de la renovación.

S-AL18:

Este establecimiento se encuentra tramitando la regulación de la actividad turística, por lo que se realizan varios cambios en la ficha: Se suprimen los parámetros urbanísticos de la ordenación del PMMIC y se modifican los artículos de la Ley 2/2013 que le son de aplicación y las observaciones.

S-AL19:

Este establecimiento no ha culminado la regulación de la actividad turística, por lo que se añaden los artículos de la Ley 2/2013 que le son de aplicación y las observaciones.

S-AL21:

Se introduce texto referente a que las construcciones o instalaciones propuestas, incluidos todos sus elementos, no pueden vulnerar las Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto de Tenerife Sur.


S-AL29:

Se introduce texto referente a que las construcciones o instalaciones propuestas, incluidos todos sus elementos, no pueden vulnerar las Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto de Tenerife Sur.

S-AL30:

Se introduce aclaración con respecto a la altura máxima en las observaciones.

S-AL55:



Se modifica imágenes correspondientes a la ortofoto y a la cartografía por haberse detectado un error en la delimitación de la parcela.

Al final del fichero de las parcelas calificadas como turísticas, se ha creado un apartado nuevo “Intervenciones específicas” donde se incluye las dos parcelas cuyo incremento de edificabilidad no proviene de los incentivos a la renovación (S-AL21 y S-AL29). En éstas, se ha cambiado además el campo Uso del apartado Datos, poniendo “Tur/Deport”.

A continuación se ha introducido el fichero de las parcelas calificadas como residenciales.

En fichas de S-AL59 a S-AL70 se sustituye PMM por PMMIC.

1.4.4 ANEXO II INFORMACIÓN PÚBLICA Y CONSULTA A LAS ADMINISTRACIONES

Se ha introducido este nuevo anexo al TOMO 01 Memoria.

1.4.5 ANEXO II ANÁLISIS ESTABLECIMIENTOS PMMIC

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

1.4.6 ANEXO III COMPARATIVA. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS PMMIC

Se ha suprimido este anexo. 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.

1.4.7 TOMO II NORMATIVA PMMIC COSTA SAN MIGUEL

CAPÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 1

Cambios en la redacción

Artículo 2

Cambios en la redacción

Artículo 3. Alcance y vigencia

Se corrigen los tiempos verbales

Artículo 5. Interpretación y jerarquía de las normas

Se cambió apartado siguiente por apartado anterior.

CAPÍTULO II. RÉGIMEN DE LOS USOS

Artículo 6. Régimen de los usos

Se eliminó: a continuación respecto a los usos de espacios libres públicos, terciarios, turísticos y de infraestructuras, manteniéndose para el resto de usos los regulados.

Artículo 7

Cambios en la redacción

Artículo 8. Usos turísticos



Se eliminan las categorías del uso turístico.

CAPÍTULO III. CONDICIONES URBANÍSTICAS

Artículo 11

Cambios en este artículo.

Artículo 13. Modificación de parámetros urbanísticos vigentes

El coeficiente de edificabilidad se ha modificado con la finalidad de que los establecimientos turísticos puedan materializar los incrementos de edificabilidad correspondientes por proyectos de renovación (art.11 Ley 2/2013). El coeficiente de edificabilidad establecido por este PMMIC corresponde al del planeamiento, incrementado con el máximo incentivo de edificabilidad al que pueden optar los establecimientos $0,50 \text{ m}_c^2/\text{m}_s^2$, que resulta del total de optar al coeficiente general por renovación con aumento de categoría que podrá permitir un incremento de hasta el $0,3 \text{ m}_c^2/\text{m}_s^2$, el coeficiente adicional de eficiencia energética de $0,1 \text{ m}_c^2/\text{m}_s^2$, el coeficiente por reducción de la huella de carbono con un máximo de $0,1 \text{ m}_c^2/\text{m}_s$, con excepción del Hotel San Blas Nature Resort & Golf, donde se ha previsto un incremento adicional de $0,2 \text{ m}_c^2/\text{m}_s^2$, en caso de que la categoría resultante tras la renovación sea la de hotel de cinco estrellas – gran lujo.

Al final del artículo 13 se añade: Debido a que en este PMMIC la modificación de los parámetros urbanísticos se ha atendido a la superficie total de la parcela tal y como se establece en el Anexo de esta Normativa, es por lo que se atenderá a lo previsto en el artículo 82.1 c) del TRLOTENC serán indivisibles:”c) los que tengan asignada una edificabilidad en función de la superficie, cuando se materialice toda la correspondiente a ésta”.

Artículo 15

Cambios en este artículo

Artículo 16. Derechos y deberes de los propietarios

En el artículo 16 se sustituye: “artículo 16 de la TRLS “cuando se trate de las actuaciones de dotación a que se refiere el artículo 14.1 b), se atenderán a los deberes descritos en el artículo 16 reproduciéndolo completo.

CAPÍTULO IV. MEDIDAS AMBIENTALES

Se elimina “presente” al referirse al informe de sostenibilidad ambiental en diversos artículos.

Se suprimen los artículos 27 medidas para la mejora del paisaje y 28 medidas para integrar los nuevos crecimientos edificatorios, equipamientos e infraestructuras por estar su contenido recogido en otro artículo.

El artículo 29 pasa a ser el 29 y se cambia la referencia al artículo 19 por la referencia al artículo 16.

El artículo 30 pasa a ser el 28; el artículo 31 pasa a ser el 29; el 32 pasa a ser el 30.

Artículo 18. Medidas correctoras relacionadas con los impactos significativos cuyo objeto sea reducir su probabilidad de ocurrencia

Se introduce el Artículo 18. En el artículo 18.1 se sustituye “en la EBAR Los Gigantes” por “el EDAR”.

Se reenumeran los artículos de las medidas ambientales.

CAPÍTULO V. MEDIDAS SOBRE AFECCIONES SECTORIALES

Se introduce este nuevo capítulo. Se introduce el Artículo 30. Condiciones generales de carácter sectorial y Artículo 31 Medidas sobre las afecciones aeronáuticas y acústicas.

Debido a la introducción de este capítulo con sus dos artículos se reenumeran los demás.

CAPÍTULO VI. EJECUCIÓN DEL PLAN DE MODERNIZACIÓN

Artículo 32. Convenios

En todo el ámbito de este Plan de Modernización, cualquier actuación de Dotación de las amparadas por este PMMIC que se lleve a cabo, requerirá como requisito indispensable la previa firma de un Convenio de gestión y ejecución entre el Ayuntamiento pertinente y el titular o titulares de la parcela a que afecte la actuación.

En dicho Convenio deberán reflejarse, como mínimo, todos los aspectos establecidos en el artículo 16 de esta Normativa relativos 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 el momento de la formalización del Convenio de gestión o ejecución mencionado en el apartado 1 de este artículo , el Ayuntamiento solicitará atendiendo a lo previsto en el artículo 70 ter de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases del Régimen Local, *introducido, en su actual redacción, por el apartado 2 de la disposición adicional novena del R.D. Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la ley de suelo («B.O.E.» 26 junio). Vigencia: 27 junio 2008: la relación de propietarios y titulares de los últimos cinco años.*

” Cuando una alteración de la ordenación urbanística, que no se efectúe en el marco de un ejercicio pleno de la potestad de ordenación, incremente la edificabilidad o la densidad o modifique los usos del suelo, deberá hacerse constar en el expediente la identidad de todos los propietarios o titulares de otros derechos reales sobre las fincas afectadas durante los cinco años anteriores a su iniciación, según conste en el registro o instrumento utilizado a efectos de notificaciones a los interesados de conformidad con la legislación en la materia”.

Artículo nuevo.- El órgano de gestión será el propio Ayuntamiento de San Miguel o en quién designe.

Artículo 33. Plazos de ejecución

1. 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 del Reglamento de gestión y ejecución del sistema de planeamiento de Canarias aprobado por el Decreto 183/2004, de 21 de diciembre.
 - a) Para presentar a trámite la iniciativa para el establecimiento del sistema de ejecución privada, con la documentación y los instrumentos de gestión y ejecución material requeridos por este Reglamento: cuatro años, contados desde la entrada en de este Plan.
 - b) 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.
 - c) Para la realización material y completa de las obras de urbanización precisas según lo dispuesto en el planeamiento: dos años desde el inicio de las obras, que deberán comenzar en el plazo máximo de un año desde la aprobación del Proyecto de Urbanización, sin que al propio tiempo la terminación de las obras pueda exceder de cinco años contados a partir de la aprobación definitiva de este Plan.
 - d) Para solicitar licencia de edificación en parcelas de suelo urbano consolidado: dos años, desde la entrada en vigor del planeamiento que la legitime; sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 148 del Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias.
 - e) Para iniciar y terminar las obras de edificación: un año y dos años, respectivamente, desde la fecha de concesión de la licencia.
 - f) Una vez transcurridos los plazos señalados, sin haberse materializado el proyecto o haber solicitado licencia, por causa imputable al promotor, ello no será obstáculo para que el promotor se pueda acoger a las determinaciones establecidas en el plan o instrumento que la viabilice, siempre que el planeamiento no haya sido alterado, estableciendo otros parámetros distintos, mediante la incoación de su modificación y/o revisión.



g) Una vez transcurridos los plazos señalados la administración podrá subrogarse en el promotor para acometer las obras previstas en el Plan de Modernización.

2. Las alteraciones de planeamiento, posteriores al transcurso del plazo indicado en el apartado 1.a de este artículo, que modifiquen el plan no generarán derechos indemnizatorios, con la salvedad de que por la propiedad y el Ayuntamiento, en el transcurso del trámite de modificación, se suscriba convenio urbanístico en el que se acuerde el mantenimiento recoger en el documento que se tramite las mismas determinaciones previstas en el presente plan.

3. De conformidad con lo establecido en la ley 2/2013, de 29 de mayo, de renovación y modernización turística de Canarias, los actuaciones que se ejecuten de conformidad con este Plan, se someterán a las determinaciones previstas en su artículo 26 y siguientes.

CAPÍTULO VII. EJECUCIÓN DEL PLAN DE MODERNIZACIÓN

Artículo 34

Cambios en este artículo.

Artículo 35

Cambios en este artículo.

1.4.8 ANEXO NORMATIVA

INTERVENCIONES PRIVADAS (SISTEMA ALOJATIVO)

De manera general se ha especificado en todas las columnas que los parámetros urbanísticos establecidos son máximos.

Se ha añadido al principio del documento: “En el presente anexo a la Normativa del PMMIC de Costa San Miguel se relacionan las parcelas del Sistema Alojativo en las que se modifica algún parámetro urbanístico, detallando en qué consiste dicho cambio. En el resto de parcelas, no recogidas aquí, sigue vigente la totalidad de las determinaciones del Plan Parcial que corresponde a cada una de ellas. Del mismo modo, siguen vigentes todos aquellos parámetros de ordenación del planeamiento municipal que el presente PMMIC no modifique expresamente y que no contradigan lo establecido en el mismo.”

Se han sustituido planos de localización de la intervención en donde se han detectado erratas.

Se han cambiado las fichas, por cambios en los incrementos:

S-AL04, S-AL05, S-AL06, S-AL08, S-AL11, S-AL12, S-AL13, S-AL15, S-AL17, S-AL18 y S-AL20:

Se han suprimido los incrementos de aprovechamiento por Uso en concordancia a los cambios realizados en el Estudio Económico Financiero.

S-AL14:

Se ha suprimido de las fichas del Anexo a la Normativa ya que se mantiene el uso del planeamiento y no se modifican los parámetros urbanísticos de la parcela.

S-AL18:

Se ha suprimido los incrementos de aprovechamiento por incremento de edificabilidad en concordancia a los cambios realizados en el Estudio Económico Financiero.



1.4.9 TOMO III PLANOS

1º.- Planos ambientales de diagnóstico:

ISA-DA-01 UNIDADES AMBIENTALES HOMOGÉNEAS

ISA-DA-02 PROBLEMÁTICA AMBIENTAL

ISA-DA-03 CALIDAD PARA LA CONSERVACION

ISA-DA-04 LIMITACIONES DE USO

ISA-DA-05 POTENCIALIDADES DE USO

2º.- Planos ambientales de información:

ISA_IA-04 GEOMORFOLOGÍA

ISA_IA-05_HIDROLOGÍA

ISA_IA-07 ÁREAS DE INTERÉS FLORÍSTICO FAUNÍSTICO

ISA_IA-08 HÁBITATS

3º.- Modificación plano

I-6.07 SERVIDUMBRE AERONÁUTICA

4º.- Nuevo plano

I-6.08 AFECCIONES ACÚSTICAS

5º.- Nuevo plano

I-2.03 PLANEAMIENTO EN DESARROLLO

1.4.10 TOMO IV ESTUDIO ECONÓMICO

Se suprimen los incrementos de aprovechamiento por especialización del uso mixto en aquellas parcelas con uso turístico autorizado.

Se modifica el aprovechamiento en aquellas parcelas donde se han eliminado los incrementos de edificabilidad por encontrarse tramitando la actividad turística.

Se describen los epígrafes modificados en este tomo.

4.2.2 Cálculo de los incrementos potenciales de aprovechamiento producidos por las actuaciones de dotación

En este apartado se producen cambios debido a que se ha considerado la aportación del informe de la consejería por el cual se considera que no se le aplica un incremento de aprovechamiento por cambio de uso a aquellas parcelas que tenían uso mixto en el planeamiento vigente en el que se hubiese materializado el uso turístico. Este criterio, produce cambios en las parcelas: S-AL04, S-AL05, S-AL06, S-AL08, S-AL11, S-AL12, S-AL13, S-AL17

Por consiguiente, estos cambios en la tabla pormenorizada producen a su vez en las tablas resúmenes subsiguientes del total de los incrementos de aprovechamiento.

4.2.3 Cuantificación de los ingresos por recuperación de plusvalías

Al modificarse el valor de los incrementos de aprovechamiento varían lógicamente la cuantificación económica tanto de las parcelas anteriormente mencionadas como de los cálculos globales.

4.2.4 Cuantificación de los ingresos por cesiones de suelo dotacional

Al modificar los aprovechamientos de las parcelas anteriormente citadas se modifica el computo total del aprovechamiento vigente y por tanto el cálculo del estándar dotacional, y por consiguiente, todos los cálculos posteriores que dependen de el.

En este caso, al ser modificado el estándar dotacional, produce cambios en el reparto de las cesiones de suelo dotacional obligatorias y en la monetarización de todas y cada una de las parcelas que obtienen plusvalías.

4.2.5 Aplicación de los deberes de las actuaciones de dotación

Se modifican los cálculos globales en relación con el apartado anterior.

4.3.6 Incentivos regionales en Canarias

Se sustituye Real Decreto por Reglamento que se apruebe por un Decreto.

6.3 INCREMENTO PREVISTO EN LOS INGRESOS TRIBUTARIOS LOCALES

Al modificarse los incrementos de aprovechamiento de las parcelas citadas, varía el cómputo global del incremento de aprovechamiento del PMM, esta última es la cifra de referencia que se utiliza para calcular la recaudación estimada de los impuestos locales. Por consiguiente, varían todas las cifras de este apartado que derivan del nuevo aprovechamiento total.

6.4 RESULTADO DE LA SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

Se modifica por lo anteriormente explicado, cambiando las cifras pero no su conclusiones.

1.4.11 TOMO V ISA

Epígrafes 7.4 y 7.5 *Medidas correctoras a introducir en los instrumentos de desarrollo o, en su caso, en los proyectos de las actuaciones urbanísticas aisladas vinculadas al PMMIC* son similares.

Este error ha sido subsanado eliminando el punto repetido

El apartado 3.2 del Tomo I (*CARACTERIZACIÓN AMBIENTAL DEL ÁMBITO DE COSTA DE SAN MIGUEL*), del PMMIC de Costa San Miguel, debería remitir al: apartado 3.1 del Tomo V (como se hace con el “Diagnóstico Ambiental”, en el apartado 4.1 del Tomo I)

Se ha procedido a la remisión al ISA en dicho punto de la Memoria de Información.

Se ha procedido a la mejora de la información gráfica con la inclusión de las Geoformas descritas en memoria: malpaíses, tableros, barrancos y playas, además de la delimitación como área de interés geomorfológico de las playas.

70

En el epígrafe 3.1.5:

Se introduce el *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.*

Se ha puesto en *cursiva* los nombres científicos de las especies.

Se describe la presencia de especies introducidas, como la *Nicotiana glauca* y el *Ricinus communis*, dentro del apartado de vegetación alóctona.

Las especies presentes en el cuadro de estatus de protección, como la *Asplenium hemionitis* o *Plantago asphodeloides*, de especial relevancia por su nivel de protección han sido territorializadas en la memoria.



Se modificó: ISA_IA-07 ÁREAS DE INTERÉS FLORÍSTICO FAUNÍSTICO

En el epígrafe 3.1.6: las especies se han puesto en *cursiva*.

Se introduce el *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.*

En plano En lo que a la representación cartográfica se refiere, se delimita el área de la franja litoral, asociada a la presencia de aves limícolas y migrantes

Se modificó: ISA_IA-08 HÁBITATS

En el epígrafe 3.1.7: se corrigen errores de redacción.

En el epígrafe 3.1.9: Se incorporan los dos puntos de riesgos por desprendimientos especificados en memoria.

En el epígrafe 4.1.1 referido al diagnóstico, La unidad B.1.6 se ha corregido la denominación a *área industrial*. Se ha modificado las definiciones de *parcela sin uso con obra inacabada* de las unidades A.2.11 y B.2.2. Además se han integrado en una misma unidad la B.3.5 y B.3.6 ya que comparten las mismas características. Además se ha corregido la leyenda de la información gráfica del plano DA-01 que por error tipográfico no representaba ciertas unidades.

En el epígrafe 4.1.4 referido al diagnóstico de calidad para la conservación, se ha procedido a matizar que en este punto se tiene en cuenta también todo el ámbito de estudio no sólo al ámbito de actuación. En el mismo punto se corrige el número total de unidades al respecto del punto 4.1.1 cuyo error fue subsanado. La representación gráfica ha sido corregida en el plano ISA_DA-03

En el epígrafe 4.1.5 respecto al diagnóstico de limitaciones de uso, se alude a unidades con *limitaciones de uso derivadas de la calidad visual del paisaje* peor que tienen *un valor paisajístico bajo* según el plano ISA_IA-09, esto responde a que estas unidades aluden a los numerosos campos de golf del ámbito siendo imposible otorgarles un valor sin limitaciones de uso, puesto que esto afectaría

gravemente a la calidad visual del ámbito en global. La representación gráfica ha sido corregida en el plano ISA_DA-04.

En este apartado también se ha procedido a corregir el valor bajo a la unidad B.4.1 correspondientes a la franja litoral.

En el epígrafe 5.3, se explica la razón por la que la Alternativa 3 ha sido desechada. Así en este punto también se corrige el orden de la los planos de ordenación.

En el epígrafe 6, se corrige la valoración de los cuadros resúmenes de síntesis de los resultados de las intervenciones tanto del espacio público como el privado.

Se incluye la ficha de evaluación de las propuestas en el ámbito privado en la evaluación para estar acorde con el Documento de Referencia

1.4.12 TOMO VI EMU

Cambio de la imagen de los sectores porque el “urbanizable 3” es en realidad rústico. Y se menciona en varios lugares.

Se sustituyó Miguel Ángel Galván Bello por José Miguel Galván Bello (avenida) en diversos lugares.

Eliminación de tabulaciones en medio de los párrafos.

2.3.1 Transporte colectivo de pasajeros

Se sustituyó municipio de Arona y San Miguel por municipio de San Miguel de Abona

1.4.13 ANEXO I PROPUESTA ADSCRIPCIÓN

Se ha cambiado Anexo de Convenio por Anexo de Propuesta de Adscripción, este contiene la documentación para un posible convenio de gestión.

1.5 Control exhaustivo de cambios en los documentos y mejora en la redacción

1.5.1 TOMO I MEMORIA INFORMACIÓN Y DIAGNÓSTICO

1. INTRODUCCIÓN

No se recogen cambios en este apartado.

1.1 ANTECEDENTES: LA RENOVACIÓN DE LOS ÁMBITOS TURÍSTICOS

No se recogen cambios en este apartado.

2. RÉGIMEN JURÍDICO APLICABLE

No se recogen cambios en este apartado.

2.1 LEGISLACIÓN DE APLICACIÓN

No se recogen cambios en este apartado.

2.1.1 Incentivos y medidas para la renovación, modernización y mejora de la planta de alojamiento turístico y complementario, y para la reactivación de la actividad económica de la zona

No se recogen cambios en este apartado.

2.2 INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN TERRITORIAL Y URBANÍSTICO

No se recogen cambios en este apartado.

2.2.1 Plan Insular de Ordenación de Tenerife (PIOT)

Este apartado ha sido modificado.

2.2.2 Plan Territorial Especial de Ordenación Turística Insular de Tenerife

No se recogen cambios en este apartado.

2.2.3 Plan Territorial Especial de Ordenación del Paisaje de Tenerife (PTEOPT)

No se recogen cambios en este apartado.

2.2.4 Plan Territorial Especial de Ordenación del Transporte de Tenerife (PTEOTT)

Este punto ha sido suprimido

2.2.5 Plan Territorial Especial de Ordenación de Infraestructuras de Telecomunicaciones de Tenerife (PTEOIT)

Este punto ha sido suprimido

2.3 INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

No se recogen cambios en este apartado.

2.3.1 Normas Subsidiarias de San Miguel de Abona

No se recogen cambios en este apartado.



2.3.2 Planeamiento de desarrollo

Este apartado ha sido modificado.

2.4 LEGISLACIÓN SECTORIAL

Este apartado ha sido modificado.

3. INFORMACIÓN

No se recogen cambios en este apartado.

3.1 ÁMBITO DE ESTUDIO

Este apartado ha sido modificado.

3.2 CARACTERIZACIÓN AMBIENTAL DEL ÁMBITO DE COSTA SAN MIGUEL

Este apartado ha sido modificado.

3.3 TRAMA URBANA

Este apartado ha sido modificado.

3.3.1 Transformación

No se recogen cambios en este apartado.

3.3.2 Morfología urbana

No se recogen cambios en este apartado.

3.4 TRAMA VIARIA

No se recogen cambios en este apartado.

3.4.1 Jerarquización

No se recogen cambios en este apartado.

3.4.2 Características y estados de conservación del viario

No se recogen cambios en este apartado.

3.4.3 Condiciones de accesibilidad

No se recogen cambios en este apartado.

3.4.4 Tráfico y aparcamiento

No se recogen cambios en este apartado.

3.4.5 Transporte público

No se recogen cambios en este apartado.

3.5 USOS PORMENORIZADOS

Este apartado ha sido modificado.

3.6 USOS DOTACIONALES

No se recogen cambios en este apartado.

3.7 INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS

No se recogen cambios en este apartado.



3.7.1 Red de abastecimiento de aguas

No se recogen cambios en este apartado.

3.7.2 Red de saneamiento y pluviales

No se recogen cambios en este apartado.

3.7.3 Red de energía eléctrica

No se recogen cambios en este apartado.

3.7.4 Alumbrado público

No se recogen cambios en este apartado.

3.7.5 Red de telecomunicaciones

No se recogen cambios en este apartado.

3.7.6 Gestión de residuos

No se recogen cambios en este apartado.

3.8 ANÁLISIS DE LA EDIFICACIÓN Y DEL PRODUCTO TURÍSTICO

3.8.1 Tipología y categoría de los establecimientos turísticos

Este apartado ha sido modificado.

3.8.2 Plazas de alojamiento

Este apartado ha sido modificado.

3.8.3 Antigüedad y estado del establecimiento turístico

No se recogen cambios en este apartado.

3.9 ANÁLISIS SOCIOECONÓMICO

No se recogen cambios en este apartado.

3.9.1 Aspectos demográficos, sociales y económicos

No se recogen cambios en este apartado.

3.9.2 Producto turístico

No se recogen cambios en este apartado.

3.10 BALANCE DE LAS CARENCIAS Y FORTALEZAS DEL DESTINO TURÍSTICO

No se recogen cambios en este apartado.


3.10.1 CARENCIAS Y DEBILIDADES DEL DESTINO TURISTICO DESDE LA OFERTA TURISTICA

No se recogen cambios en este apartado.

3.10.2 FORTALEZAS Y POTENCIALIDADES DEL DESTINO TURISTICO

No se recogen cambios en este apartado.

4 DIAGNOSIS



No se recogen cambios en este apartado.

4.1 DIAGNÓSTICO AMBIENTAL

No se recogen cambios en este apartado.

4.2 DIAGNÓSTICO ESPACIO PÚBLICO

No se recogen cambios en este apartado.

4.2.1 Discontinuidad del espacio turístico

No se recogen cambios en este apartado.

4.2.2 Espacios libres, dotaciones y equipamientos públicos

No se recogen cambios en este apartado.

4.2.3 Tratamiento del litoral

No se recogen cambios en este apartado.

4.2.4 Imagen turística

No se recogen cambios en este apartado.

4.3 DIAGNÓSTICO DEL VIARIO

No se recogen cambios en este apartado.

4.3.1 Trama viaria y sus dimensiones

No se recogen cambios en este apartado.

4.3.2 Secciones transversales y su integración en el espacio urbano

No se recogen cambios en este apartado.

4.3.3 Estado de conservación y materiales del viario existente

No se recogen cambios en este apartado.

4.3.4 Tráfico

No se recogen cambios en este apartado.

4.3.5 Transporte público

No se recogen cambios en este apartado.

4.3.6 Movilidad peatonal y condiciones de accesibilidad

No se recogen cambios en este apartado.


4.3.7 Movilidad ciclista

No se recogen cambios en este apartado.

4.3.8 Red de aparcamientos

No se recogen cambios en este apartado.

4.4 DIAGNÓSTICO DE LAS INFRAESTRUCTURAS DE SERVICIO



No se recogen cambios en este apartado.

4.4.1 Red de abastecimiento de agua

No se recogen cambios en este apartado.

4.4.2 Red de saneamiento de pluviales

No se recogen cambios en este apartado.

4.4.3 Alumbrado público

No se recogen cambios en este apartado.

4.5 DIAGNÓSTICO ESPACIO PRIVADO

No se recogen cambios en este apartado.

4.5.1 Coexistencia de los usos residenciales y turísticos

No se recogen cambios en este apartado.

4.5.2 Ejecución de los equipamientos

No se recogen cambios en este apartado.

4.5.3 Actividad comercial

No se recogen cambios en este apartado.

4.5.4 Parcelas sin uso en la actualidad, espacios de oportunidad

No se recogen cambios en este apartado.

1.5.2 TOMO I MEMORIA ORDENACIÓN

5. CRITERIOS Y OBJETIVOS

No se recogen cambios en este apartado.

5.1 CRITERIOS Y OBJETIVOS AMBIENTALES

No se recogen cambios en este apartado.

5.2 CRITERIOS Y OBJETIVOS SOCIOECONÓMICOS Y URBANÍSTICOS

No se recogen cambios en este apartado.

6 LÍNEAS ESTRATÉGICAS

No se recogen cambios en este apartado.

6.1 APUESTA POR UN NÚCLEO TURÍSTICO CON CALIDAD E IDENTIDAD EN COHERENCIA CON EL MODELO ELEGIDO

Este apartado ha sido modificado.

6.2 LA ORDENACIÓN Y LA GESTIÓN DESDE UNA CONCEPCIÓN INTEGRAL E INTEGRADA

Este apartado ha sido modificado.

6.3 ORDENACIÓN Y POTENCIACIÓN DEL ESPACIO PÚBLICO

No se recogen cambios en este apartado.



6.4 LA REVITALIZACIÓN Y REHABILITACIÓN EN EL ESPACIO PRIVADO

No se recogen cambios en este apartado.

6.5 CREACIÓN DE UNA IDENTIDAD BASADA EN LAS SINGULARIDADES

Este apartado ha sido modificado.

6.6 ESTIMULAR E IMPLANTAR LA CULTURA DE LA CALIDAD EN EL CONJUNTO DEL DESTINO

No se recogen cambios en este apartado.

6.7 LA PARTICIPACIÓN DE LA SOCIEDAD EN LAS INICIATIVAS DE REHABILITACIÓN

No se recogen cambios en este apartado.

6.8 DESARROLLO DEL CLÚSTER DEL NÚCLEO TURÍSTICO

Este apartado ha sido modificado.

6.9 LAS ESTRATEGIAS DE GESTIÓN Y EJECUCIÓN

Este apartado ha sido modificado.

7 EL MODELO TURÍSTICO

7.1 INTRODUCCIÓN

Este apartado ha sido modificado.

7.2 RETOS DE LOS DESTINOS TURÍSTICOS EN TENERIFE

No se recogen cambios en este apartado.

7.3 COSTA SAN MIGUEL COMO DESTINO TURÍSTICO

No se recogen cambios en este apartado.

8 EL MODELO DE ORDENACIÓN

8.1 ÁMBITO DE ACTUACIÓN

Este apartado ha sido modificado

8.2 INTRODUCCIÓN

Este apartado ha sido modificado

8.3 ALTERNATIVAS DE LA ESTRATEGIA EN EL ESPACIO PÚBLICO

No se recogen cambios en este apartado.

8.3.1 Sistema costero

No se recogen cambios en este apartado.

8.3.2 Sistema de bienestar

No se recogen cambios en este apartado.

8.3.3 Sistema de movilidad

Este apartado ha sido modificado



8.4 ALTERNATIVAS DE LA ESTRATEGIA EN EL ESPACIO PRIVADO

8.4.1 Sistema de actividad

Este apartado ha sido modificado

8.4.2 Sistema alojativo

Este apartado ha sido modificado

8.5 JUSTIFICACIÓN DE LA CAPACIDAD TEÓRICA TURÍSTICA, CONFORME AL PTOTT (SEGÚN LAS ALTERNATIVAS DEL PMMIC)

Este apartado ha sido modificado

8.6 ORDENACIÓN PMMIC

8.6.1 Sistema Costero

Este apartado ha sido modificado

8.6.2 Sistema de Movilidad

Este apartado ha sido modificado

8.6.3 Sistema de Bienestar

Este apartado ha sido modificado

8.6.4 Sistema de Actividad

Este apartado ha sido modificado

8.6.5 Sistema Alojativo

Este apartado ha sido modificado

8.7 ÁMBITO DE GESTIÓN

Este apartado ha sido modificado

8.8 ACTUACIONES DE DOTACIÓN

Este apartado ha sido modificado

8.9 LA CAPACIDAD MÁXIMA DE ALOJAMIENTO, RESIDENCIAL Y TURÍSTICA, DEL PLAN

Este apartado ha sido modificado

8.10 CUMPLIMIENTO DEL ESTÁNDAR TURÍSTICO DE ZONAS AJARDINADAS SEGÚN LA ORDENACIÓN DEL PMMIC.

Este apartado ha sido modificado

8.11 JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO ART.34.c TRLOTENC

Este apartado ha sido modificado

8.12 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 apartado ha sido modificado



8.13 COMPATIBILIDAD DE LAS ACTUACIONES CON EL PLANEAMIENTO URBANÍSTICO

No se recogen cambios en este apartado.

8.14 MODIFICACIÓN DE LOS PARÁMETROS URBANÍSTICOS RESPECTO AL PLANEAMIENTO VIGENTE

Se introduce este nuevo punto.

9 MEDIDAS, PROGRAMAS Y ACTUACIONES

No se recogen cambios en este apartado.

9.1 SISTEMATIZACIÓN DE LAS INTERVENCIONES

No se recogen cambios en este apartado.

9.2 PROGRAMA DE ACTUACIONES EN EL ESPACIO PÚBLICO

Este apartado ha sido modificado.

9.3 PROGRAMA DE ACTUACIONES EN EL ESPACIO PRIVADO

No se recogen cambios en este apartado.

9.4 INCORPORACIÓN DE NORMATIVA REGULADORA EN LA APLICACIÓN DEL MODELO Y DE LA IDENTIDAD DEL DESTINO

No se recogen cambios en este apartado.

9.5 PROGRAMA OPERATIVO DE IMPLANTACIÓN DE LA CALIDAD EN LAS ACTIVIDADES PÚBLICAS Y PRIVADAS

No se recogen cambios en este apartado.

9.6 MEDIDAS PARA LA INCENTIVACIÓN DEL CLÚSTER DEL NÚCLEO TURÍSTICO

Este apartado ha sido modificado.

9.7 DESARROLLO DE INICIATIVAS DE GESTIÓN

No se recogen cambios en este apartado.

10 EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA

No se recogen cambios en este apartado.

1.5.3 ANEXO I FICHERO INTERVENCIONES

88

1. FICHERO INTERVENCIONES ESPACIO PÚBLICO

Este apartado ha sido modificado.

1.1 SISTEMA COSTERO

Este apartado ha sido modificado.

1.2 SISTEMA DE MOVILIDAD

Este apartado ha sido modificado.

1.3 SISTEMA DE BIENESTAR

Este apartado ha sido modificado.

2. FICHERO INTERVENCIONES ESPACIO PRIVADO

Este apartado ha sido modificado.

2.1 SISTEMA DE ACTIVIDAD

Este apartado ha sido modificado.

2.2 SISTEMA ALOJATIVO

Este apartado ha sido modificado.

1.5.4 ANEXO II INFORMACIÓN PÚBLICA Y CONSULTA A LAS ADMINISTRACIONES

Se ha introducido este nuevo Anexo.

1.5.5 TOMO II NORMATIVA

CAPÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 1. Objeto y finalidad

Este apartado ha sido modificado.

Artículo 2. Ámbito de actuación

Este apartado ha sido modificado.

Artículo 3. Alcance y vigencia

Este apartado ha sido modificado.

Artículo 4. Documentación

No se recogen cambios en este apartado.

Artículo 5. Interpretación y jerarquía de las normas

Este apartado ha sido modificado.

CAPÍTULO II. RÉGIMEN DE LOS USOS

Artículo 6. Régimen de los usos

Este apartado ha sido modificado.

Artículo 7. Carácter de los usos

Este apartado ha sido modificado.

Artículo 8. Usos turísticos


Este apartado ha sido modificado.

CAPÍTULO III. CONDICIONES URBANÍSTICAS

Artículo 9. Renovación urbana

No se recogen cambios en este apartado.

Artículo 10. Rehabilitación edificatoria



No se recogen cambios en este apartado.

Artículo 11. Ocupación de la parcela para accesibilidad universal

Este apartado ha sido modificado.

Artículo 12. Parámetros urbanísticos

No se recogen cambios en este apartado.

Artículo 13. Modificación de los parámetros urbanísticos vigentes

Este apartado ha sido modificado.

Artículo 14. Materialización de la edificabilidad

No se recogen cambios en este apartado.

Artículo 15. Cálculo del aprovechamiento del Plan de Modernización

Este apartado ha sido modificado.

Artículo 16. Derechos y deberes de los propietarios

Este apartado ha sido modificado.

Artículo 17. Actuaciones públicas

No se recogen cambios en este apartado.

Artículo 18. Determinaciones aplicables a actuaciones en dominio público marítimo-terrestre y zonas de servidumbre de protección

Este apartado ha sido modificado.

CAPÍTULO IV. MEDIDAS AMBIENTALES

Artículo 19. Medidas ambientales

No se recogen cambios en este apartado.

Artículo 20. Medidas correctoras relacionadas con los impactos significativos cuyo objeto sea reducir su probabilidad de ocurrencia

No se recogen cambios en este apartado.

Artículo 21. Medidas protectoras que se dirijan a conservar recursos afectados por las determinaciones del plan según la evaluación ambiental realizada

No se recogen cambios en este apartado.


Artículo 22. 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 el Informe de telecomunicaciones

Artículo 23. Medidas correctoras para la rehabilitación, renovación o construcción de nuevos establecimientos turísticos

No se recogen cambios en este apartado.

Artículo 24. Buenas prácticas

No se recogen cambios en este apartado.



Artículo 25. Medidas correctoras a introducir en los instrumentos de desarrollo o, en su caso, en los proyectos de las actuaciones urbanísticas aisladas vinculadas al PMMIC

No se recogen cambios en este apartado.

Artículo 26. Medidas compensatorias para entornos de alto valor ambiental, tanto natural como paisajístico

No se recogen cambios en este apartado.

Artículo 27. Medidas para la topografía del terreno, red hídrica, sustrato y suelo

No se recogen cambios en este apartado.

Artículo 28. Medidas para la vegetación y la fauna

No se recogen cambios en este apartado.

Artículo 29. Medidas para el patrimonio cultural

No se recogen cambios en este apartado.

CAPÍTULO V. MEDIDAS SOBRE AFECCIONES SECTORIALES

Se introduce este nuevo capítulo.

Se introduce este nuevo capítulo. Se introduce el Artículo 30. Condiciones generales de carácter sectorial y Artículo 31 Medidas sobre las afecciones aeronáuticas y acústicas.

Debido a la introducción de este capítulo con sus dos artículos se reenumeran los demás.

Artículo 30. Medidas sobre las afecciones aeronáuticas y acústicas

Introducido por el informe de aviación civil.

CAPÍTULO VI. EJECUCIÓN DEL PLAN DE MODERNIZACIÓN

Artículo 32. Convenios

Introducido por el informe de aviación civil.

Artículo 33. Plazos de ejecución

Este apartado ha sido modificado.

CAPÍTULO VII. MODIFICACIONES DE PLANEAMIENTO

Artículo 34. Modificación de las determinaciones de planeamiento

Este apartado ha sido modificado.

Artículo 35. Incorporación de las modificaciones en los instrumentos de ordenación

No se recogen cambios en este apartado.

1.5.6 TOMO II ANEXO NORMATIVA

1. Intervenciones en el espacio privado

Este apartado ha sido modificado.

1.5.7 TOMO III PLANOS

Se han modificado los siguientes planos



Planos ambientales de diagnóstico:

ISA-DA-01 UNIDADES AMBIENTALES HOMOGÉNEAS

ISA-DA-02 PROBLEMÁTICA AMBIENTAL

ISA-DA-03 CALIDAD PARA LA CONSERVACION

ISA-DA-04 LIMITACIONES DE USO

ISA-DA-05 POTENCIALIDADES DE USO

Planos ambientales de información:

ISA_IA-04 GEOMORFOLOGÍA

ISA_IA-07 ÁREAS DE INTERÉS FLORÍSTICO FAUNÍSTICO

ISA_IA-08 HÁBITATS: Modificación plano

I-6.07 SERVIDUMBRE AERONÁUTICA: Nuevo plano

I-6.08 AFECCIONES ACÚSTICAS: Nuevo plano

I-2.03 PLANEAMIENTO EN DESARROLLO

1.5.8 TOMO IV ESTUDIO ECONÓMICO

1 INTRODUCCIÓN

No se recogen cambios en este apartado.

1.1 OBJETO

No se recogen cambios en este apartado.

1.2 MARCO LEGAL

No se recogen cambios en este apartado.

2. PROGRAMACIÓN DE ACTUACIÓN

No se recogen cambios en este apartado.

2.1 DESCRIPCIÓN Y CONTENIDO

No se recogen cambios en este apartado.

2.1.1 Objetivos y directrices

No se recogen cambios en este apartado.

2.2 PRIORIDAD Y PLAZOS

No se recogen cambios en este apartado.

2.3 TIPOLOGÍA DE ACTUACIONES

No se recogen cambios en este apartado.

2.4 PROGRAMACIÓN DE LAS INTERVENCIONES SOBRE EL ESPACIO PÚBLICO

No se recogen cambios en este apartado.



3. ESTUDIO ECONÓMICO

No se recogen cambios en este apartado.

3.1 DESCRIPCIÓN Y CONTENIDO

No se recogen cambios en este apartado.

3.2 METODOLOGÍA DE VALORACIÓN

No se recogen cambios en este apartado.

3.2.1 Módulos de ejecución de obras

No se recogen cambios en este apartado.

3.3 VALORACIÓN MONETARIA DE LAS INTERVENCIONES SOBRE EL ESPACIO PÚBLICO

No se recogen cambios en este apartado.

4. ESTUDIO FINANCIERO

No se recogen cambios en este apartado.

4.1 DESCRIPCIÓN Y CONTENIDOS

No se recogen cambios en este apartado.

4.2 MONETARIZACIÓN DE LOS DEBERES LEGALES DE LAS ACTUACIONES DE DOTACIÓN

No se recogen cambios en este apartado.

4.2.1 Marco legal y metodología utilizada para el cálculo de la monetarización de los deberes legales

No se recogen cambios en este apartado.

4.2.2 Cálculo de los incrementos potenciales de aprovechamiento producidos por las actuaciones de dotación

Este apartado ha sido modificado.

4.2.3 Cuantificación de los ingresos por recuperación de plusvalías

Este apartado ha sido modificado.

4.2.4 Cuantificación de los ingresos por cesiones de suelo dotacional

Este apartado ha sido modificado.

4.2.5 Aplicación de los deberes de las actuaciones de dotación

Este apartado ha sido modificado.


4.3 LINEAS DE FINANCIACIÓN

No se recogen cambios en este apartado.

4.3.1 Actuaciones de transformación urbanística

No se recogen cambios en este apartado.

4.3.2 Incentivos a la renovación



No se recogen cambios en este apartado.

4.3.3 Contribuciones especiales

No se recogen cambios en este apartado.

4.3.4 Incentivos a la inversión

No se recogen cambios en este apartado.

4.3.5 Reserva para inversiones de Canarias

No se recogen cambios en este apartado.

4.3.6 Incentivos regionales en Canarias

Este apartado ha sido modificado.

4.3.7 Estrategia canaria de mejora del espacio público turístico: programa de inversiones

No se recogen cambios en este apartado.

4.3.8 Convenio para la regeneración del espacio turístico de Tenerife

No se recogen cambios en este apartado.

4.3.9 Fondo financiero del Estado para la modernización de las infraestructuras turísticas: préstamos bonificados

No se recogen cambios en este apartado.

4.3.10 Programa Emprendetur I+D+i

No se recogen cambios en este apartado.

4.3.11 Proyecto Canarias loan for smes and midcaps

No se recogen cambios en este apartado.

4.3.12 Convenios de colaboración con entidades financieras

No se recogen cambios en este apartado.

5. VIABILIDAD ECONÓMICO FINANCIERA DE LAS INTERVENCIONES SOBRE EL ESPACIO PÚBLICO

No se recogen cambios en este apartado.

6. INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

No se recogen cambios en este apartado.

6.1 DESCRIPCIÓN Y CONTENIDO

No se recogen cambios en este apartado.


6.2 IMPACTOS ECONÓMICOS SOBRE LA HACIENDA PÚBLICA

No se recogen cambios en este apartado.

6.3 INCREMENTO PREVISTO EN LOS INGRESOS TRIBUTARIOS LOCALES

Este apartado ha sido modificado.

6.3.1 Impuesto sobre Bienes Inmuebles de Naturaleza Urbana



No se recogen cambios en este apartado.

6.3.2 Impuesto sobre Construcciones, Instalaciones y Obras

No se recogen cambios en este apartado.

6.4 RESULTADO DE LA SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

Este apartado ha sido modificado.

7. ANEXO: PROPUESTA DE VALORACIONES: CÁLCULO DEL VALOR DE REPERCUSIÓN DEL SUELO EN EL PLAN DE MODERNIZACIÓN, MEJORA E INCREMENTO DE LA COMPETITIVIDAD

No se recogen cambios en este apartado.

7.1 OBJETO DEL ESTUDIO

No se recogen cambios en este apartado.

7.2 ÁMBITO GEOGRÁFICO Y TEMPORAL DEL ANÁLISIS

No se recogen cambios en este apartado.

7.3 CRITERIOS DE VALORACIÓN

No se recogen cambios en este apartado.

7.4 VALOR DE LA CONSTRUCCIÓN

No se recogen cambios en este apartado.

7.5 ESTUDIO DE MERCADO: USOS RESIDENCIAL Y COMERCIAL-EQUIPAMIENTO-RECREATIVO

No se recogen cambios en este apartado.

7.6 VALOR DE REPERCUSIÓN DEL SUELO: USOS RESIDENCIAL Y COMERCIAL

No se recogen cambios en este apartado.

7.7 VALOR DE REPERCUSIÓN DEL SUELO: USO TURÍSTICO

No se recogen cambios en este apartado.

8. ANEXO: APROXIMACIÓN A LA ESTIMACIÓN DE LA FINANCIACIÓN VIA CONCESIÓN PÚBLICA DE LA EJECUCIÓN DE LA PLAYA SAN BLAS Y PLAYA SAN SALVADOR

No se recogen cambios en este apartado.

8.1 PLAYA SAN BLAS

No se recogen cambios en este apartado.

8.2 PLAYA SAN SALVADOR

No se recogen cambios en este apartado.



1.5.9 TOMO V 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

No se recogen cambios en este apartado.

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.

4. 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

108

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

No se recogen cambios en este apartado.

5.1.2 Sistema de bienestar

No se recogen cambios en este apartado.

5.1.3 Sistema movilidad

No se recogen cambios en este apartado.



5.1.4 Sistema de actividad

No se recogen cambios en este apartado.

5.1.5 Sistema alojativo

No se recogen cambios en este apartado.

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.

1.5.10 TOMO VI EMU

1. INTRODUCCIÓN

No se recogen cambios en este apartado.

1.1 TRANSPORTE URBANO

No se recogen cambios en este apartado.

1.1.1 Movilidad urbana

No se recogen cambios en este apartado.

1.1.2 Sistema de transporte sostenible

No se recogen cambios en este apartado.

1.2 OBJETIVOS Y ESTRATEGIAS

No se recogen cambios en este apartado.

1.3 METODOLOGÍA

No se recogen cambios en este apartado.

1.3.1 Escalas y ámbito de estudio

No se recogen cambios en este apartado.



1.3.2 Fases del trabajo

No se recogen cambios en este apartado.

1.4 DELIMITACIÓN DEL ÁREA DE ESTUDIO

No se recogen cambios en este apartado.

1.4.1 Posición geográfica de la provincia de Santa Cruz de Tenerife

No se recogen cambios en este apartado.

1.4.2 Posición geográfica de Costa San Miguel

No se recogen cambios en este apartado.

1.5 ZONAS DE MOVILIDAD Y SUS CARACTERÍSTICAS

Este apartado ha sido modificado.

2. ESTUDIO DE MOVILIDAD

2.1 USOS GENERADORES DEL TRÁFICO

No se recogen cambios en este apartado.

2.1.1 Restauración, ocio, áreas comerciales y puerto deportivo.

No se recogen cambios en este apartado.

2.1.2 Espacios Libres, Playas y Equipamientos Deportivos

No se recogen cambios en este apartado.

2.1.3 Centros educativos y centros sanitarios

No se recogen cambios en este apartado.

2.2 MOVILIDAD MOTORIZADA PRIVADA

No se recogen cambios en este apartado.

2.2.1 Parque de vehículos

No se recogen cambios en este apartado.

2.2.2 Estructura de la red

No se recogen cambios en este apartado.

2.2.3 Intensidades

No se recogen cambios en este apartado.


2.2.4 Capacidad máxima

No se recogen cambios en este apartado.

2.2.5 Tipologías viarias

No se recogen cambios en este apartado.

2.2.6 Problemas detectados



No se recogen cambios en este apartado.

2.3 TRANSPORTE PÚBLICO

No se recogen cambios en este apartado.

2.3.1 Transporte colectivo de pasajeros

No se recogen cambios en este apartado.

2.3.2 Servicio de taxi

No se recogen cambios en este apartado.

2.4 MOVILIDAD PEATONAL Y CICLISTA

No se recogen cambios en este apartado.

2.4.1 Movilidad peatonal

No se recogen cambios en este apartado.

2.4.2 Movilidad ciclista

No se recogen cambios en este apartado.

2.5 RED DE APARCAMIENTOS

No se recogen cambios en este apartado.

2.5.1 Tipología

No se recogen cambios en este apartado.

2.5.2 Descripción de la Red de Aparcamientos Públicos

No se recogen cambios en este apartado.

3. CONCLUSIONES

No se recogen cambios en este apartado.

3.1 CONSIDERACIONES PREVIAS AL ANÁLISIS

No se recogen cambios en este apartado.

3.2 ANÁLISIS DE LOS RESULTADOS

No se recogen cambios en este apartado.

3.2.1 Accesibilidad

No se recogen cambios en este apartado.


3.2.2 Transitabilidad

No se recogen cambios en este apartado.

3.2.3 Calidad de servicio

No se recogen cambios en este apartado.

3.2.4 Intermodalidad



No se recogen cambios en este apartado.

3.3 ALTERNATIVAS

No se recogen cambios en este apartado.

3.3.1 Alternativa 0

No se recogen cambios en este apartado.

3.3.2 Alternativa 1

No se recogen cambios en este apartado.

3.3.3 Alternativa 2

No se recogen cambios en este apartado.

3.4 PROPUESTAS

No se recogen cambios en este apartado.

3.4.1 Red de vías rodadas

No se recogen cambios en este apartado.

3.4.2 Red de sendas peatonales

No se recogen cambios en este apartado.

3.4.3 Red ciclista

No se recogen cambios en este apartado.

3.4.4 Red de aparcamientos

No se recogen cambios en este apartado.

3.4.5 Transporte colectivo

No se recogen cambios en este apartado.

1.5.11 ANEXO I PROPUESTA ADSCRIPCIÓN

Se ha cambiado Anexo de Convenio por Anexo de Propuesta de Adscripción, este contiene la documentación para un posible convenio de gestión.


122

1.6 Dictamen de la Ponencia Técnica Occidental de la COTMAC

PLAN DE MODERNIZACIÓN, MEJORA E INCREMENTO DE LA COMPETITIVIDAD DE COSTA SAN MIGUEL. T. M. SAN MIGUEL DE ABONA. EXPTE.2014/5246.

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, en virtud de empate producido entre los votos en contra de la representación de la FECAI, de los Colegios Profesionales y del Profesional de Reconocido Prestigio, y los votos a favor de FECAM, Director General de Ordenación del Territorio y Viceconsejero de Política Territorial, y resuelto el empate con el voto de calidad del Presidente de la Ponencia Técnica, elevar al Pleno de la COTMAC el siguiente DICTAMEN:

PRIMERO. De conformidad con lo previsto en el artículo 12 de la Ley 9/2006, de 28 de abril, de sobre Evaluación de los Efectos de Determinados Planes y Programas sobre el Medio Ambiente, y artículos 24, 25 y 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 Costa San Miguel (EXP. 2014/5246).

SEGUNDO. Con respecto a la ordenación, se remite al contenido de la propuesta formulada al amparo del artículo 8.4 de la Ley 2/2013 que consta en el expediente en el acta de la reunión de 24 de abril de 2015, en especial en la apreciación de los informes sectoriales que se han recogido y deberá darse traslado del plan a dichas administraciones de acuerdo con su regulación específica.

TERCERO. INFORMAR las ALEGACIONES en los mismos términos recogidos en el Anexo a la Memoria del documento en el mismo sentido que obra en la Memoria de Ordenación, encomendando al Ayuntamiento de San Miguel de Abona la contestación de las mismas, toda vez el plan obtenga la aprobación por el Consejo de Gobierno.

CUARTO. Notificar el presente Acuerdo al Ayuntamiento de San Miguel de Abona y al Cabildo Insular de Tenerife.

1.7 Cambios derivados de la Ponencia técnica Occidental de la COTMAC

1.7.1 TOMO V ISA

Epígrafes 7.4 y 7.5 Medidas correctoras a introducir en los instrumentos de desarrollo o, en su caso, en los proyectos de las actuaciones urbanísticas aisladas vinculadas al PMMIC son similares.

Este error ha sido subsanado eliminando el punto repetido

El **apartado 3.2 del Tomo I** (CARACTERIZACIÓN AMBIENTAL DEL ÁMBITO DE COSTA DE SAN MIGUEL), del PMMIC de Costa San Miguel, debería remitir al: apartado 3.1 del Tomo V (como se hace con el “Diagnóstico Ambiental”, en el apartado 4.1 del Tomo I)

Se ha procedido a la remisión al ISA en dicho punto de la Memoria de Información.


Se ha procedido a la mejora de la información gráfica con la inclusión de las Geoformas descritas en memoria: malpaíses, tableros, barrancos y playas, además de la delimitación como área de interés geomorfológico de las playas.

En el epígrafe 3.1.5:

Se introduce el 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.

Se ha puesto en cursiva los nombres científicos de las especies.

Se describe la presencia de especies introducidas, como la *Nicotiana glauca* y el *Ricinus communis*, dentro del apartado de vegetación alóctona.



Las especies presentes en el cuadro de estatus de protección, como la *Asplenium hemionitis* o *Plantago asphodeloides*, de especial relevancia por su nivel de protección han sido territorializadas en la memoria.

Se modificó: ISA_IA-07 ÁREAS DE INTERÉS FLORÍSTICO FAUNÍSTICO

En el epígrafe 3.1.6: las especies se han puesto en *cursiva*.

Se introduce el *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.*

En plano En lo que a la representación cartográfica se refiere, se delimita el área de la franja litoral, asociada a la presencia de aves limícolas y migrantes

Se modificó: ISA_IA-08 HÁBITATS

En el epígrafe 3.1.7: se corrigen errores de redacción.

En el epígrafe 3.1.9: Se incorporan los dos puntos de riesgos por desprendimientos especificados en memoria.

En el epígrafe 4.1.1 referido al diagnóstico, La unidad B.1.6 se ha corregido la denominación a *área industrial*. Se ha modificado las definiciones de *parcela sin uso con obra inacabada* de las unidades A.2.11 y B.2.2. Además se han integrado en una misma unidad la B.3.5 y B.3.6 ya que comparten las mismas características. Además se ha corregido la leyenda de la información gráfica del plano DA-01 que por error tipográfico no representaba ciertas unidades.

En el epígrafe 4.1.4 referido al diagnóstico de calidad para la conservación, se ha procedido a matizar que en este punto se tiene en cuenta también todo el ámbito de estudio no sólo al ámbito de actuación. En el mismo punto se corrige el número total de unidades al respecto del punto 4.1.1 cuyo error fue subsanado. La representación gráfica ha sido corregida en el plano ISA_DA-03

En el epígrafe 4.1.5 respecto al diagnóstico de limitaciones de uso, se alude a unidades con *limitaciones de uso derivadas de la calidad visual del paisaje* peor que tienen un *valor paisajístico bajo* según el plano ISA_IA-09, esto responde a que estas unidades aluden a los numerosos campos de golf del ámbito siendo imposible otorgarles un valor sin limitaciones de uso, puesto que esto afectaría gravemente a la calidad visual del ámbito en global. La representación gráfica ha sido corregida en el plano ISA_DA-04.

En este apartado también se ha procedido a corregir el valor bajo a la unidad B.4.1 correspondientes a la franja litoral.

En el epígrafe 5.3, se explica la razón por la que la Alternativa 3 ha sido desechada. Así en este punto también se corrige el orden de la los planos de ordenación.

En el epígrafe 6, se corrige la valoración de los cuadros resúmenes de síntesis de los resultados de las intervenciones tanto del espacio público como el privado.

Se incluye la ficha de evaluación de las propuestas en el ámbito privado en la evaluación para estar acorde con el Documento de Referencia

1.8 Cambios derivados de la COTMAC celebrada el 12 de Mayo de 2015.

Subsanación del error material de hecho detectado en el apartado 8.4.2 y 8.6.4 del documento de Memoria de Ordenación y el apartado 2.1 del documento Anexo I Fichero Intervenciones. Se había recogido el uso complementario como comercial, y se corrige tal y como lo establece el planeamiento vigente: *“Los usos complementarios que se consideran compatibles son los de restaurantes, bares, cafeterías, salas de fiesta y discotecas”*, adaptándose la redacción de estos putos en base a esta definición.



1.9 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-124-TF (O.M. de 12 de junio de 2002), desde la punta Jurado hasta la playa El Salvador.
- DL-123-TF (O.M. 24 de agosto de 2002), desde la playa El Salvador hasta la montaña Amarilla.

En los Planos se representan de forma sensiblemente correcta las líneas de 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.

- Subsanación:

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. El plano modificado es:

O4-Ordenación pormenorizada del PMMIC.

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.

Los terrenos de dominio público marítimo-terrestre incluidos en el Plan de Modernización se clasifican como suelo rústico de protección del litoral. La zona de servidumbre de protección se clasifica como suelo urbano y urbanizable.

- Subsanación:


El PMM no clasifica suelo, por lo que al asumir la ordenación estructural de las NNSS, se representa en el plano I2-01 Planeamiento vigente el plano de clasificación y categorización de las NNSS.

3. En el apartado 2.4 de la Memoria de Información y Diagnóstico se menciona como legislación de aplicación la Ley de Costas y el Reglamento General de Costas aprobado por Real Decreto 876/2014, de 10 de octubre.

- Subsanación:

No se realizan consideraciones.

4. En el apartado 6.9 de la Memoria de Ordenación, se indica lo siguiente en cuanto a las estrategias de gestión y ejecución:



“Respecto a la ordenación del frente litoral, ésta debe ser abordada por los municipios o las comunidades autónomas, en ejercicio de sus competencias, a través de los instrumentos de planeamiento territorial y urbanístico, sin embargo, para llevar a cabo la liberación del frente litoral es necesario abordarlo desde una actuación conjunta entre la Dirección General de Sostenibilidad de la Costa y del Mar del Ministerio de Medio Ambiente y las administraciones municipal, insular y autonómica, siendo deseable la suscripción de un protocolo o convenio entre la Dirección General de Costas y la administración regional y local, en el que se contemple la eliminación de las instalaciones no ajustadas a las determinaciones de la Ley de Costas y garantizar el tránsito continuo del paseo marítimo y su posible sustitución por otras destinadas a usos compatibles.”

- Subsanación:

No se realizan consideraciones.

5. En los apartados 8.3 y 8.4 de la Memoria de Ordenación, se plantean una serie de alternativas en el espacio público y privado, respectivamente, indicándose respecto al sistema costero, que los usos lucrativos relacionados con la playa que se proponen en el dominio público marítimo-terrestre son intervenciones meramente orientativas y deberán contar con el correspondiente título habilitante.

En cualquier caso, deberá tenerse en cuenta que las actuaciones que se planteen en terrenos de dominio público marítimo-terrestre estarán sujetos a lo dispuesto en el Título III de la Ley de Costas.

- Subsanación:

Se incluye en la normativa que las actuaciones que se plantean en terrenos de dominio público marítimo-terrestre estarán sujetos a lo dispuesto en el Título III de la Ley de Costas.

6. En el Plan de Modernización se proponen intervenciones en el sistema alojativo con uso turístico (hotelero o extrahotelero), estando algunas de las parcelas afectadas por la 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.

- Subsanación:

Se recoge en el artículo 31 del Capítulo V del Tomo II Normativa, además el fichero de actuaciones del sistema costero si bien no son normativos (es un anexo a la memoria) recogen el artículo 25 de la ley de Costas en los Criterios de Intervención.


7. En cuanto a las intervenciones en el espacio público de mejora y acondicionamiento de paseos marítimos existentes, así como la construcción de nuevos paseos o intervenciones en el sistema viario y espacios libres, que se encuentran afectadas por la servidumbre de protección, deberá tenerse en cuenta que las actuaciones de 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, las actuaciones sobre las playas y zonas de baño que se localizan en terrenos de dominio público marítimo-terrestre, estarán sujetas a lo regulado en el Título III de la Ley de Costas, debiendo contar con el correspondiente título habilitante.

- Subsanación:

Respecto al Título II se recoge en el artículo 31 del Capítulo V del Tomo II Normativa, además el fichero de actuaciones del Sistema Costero si bien no son normativos (es un anexo a la memoria) recogen el artículo 25 de la ley de Costas en los Criterios de Intervención.

Respecto al Título III también se recoge en el artículo 31 del Capítulo V del Tomo II Normativa.



8. Respecto a la red de saneamiento, hay que señalar que en el Plano 1-3.03 se observa que existen conducciones de saneamiento así como un emisario submarino, que ocupan terrenos de dominio público marítimo-terrestre, por lo que deberán contar con el correspondiente título habilitante, y en todo caso estarán sujetas a las limitaciones establecidas en el artículo 44.6 de la Ley de Costas.

- Subsanación:

Se recoge en el artículo 31 del Capítulo V del Tomo II Normativa.

9. Deberá tenerse en cuenta que los terrenos de suelo urbanizable que se incluyen en el ámbito del Plan de Modernización, deberán cumplir las determinaciones dispuestas en el artículo 30 de la Ley de Costas para la zona de influencia de 500 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.

- Subsanación:

El PMM no clasifica suelo, por lo que al asumir la ordenación estructural de las NNSS, no se justifica la necesidad de cumplir las determinaciones dispuestas en el artículo 30 de la Ley de Costas para la zona de influencia de 500 sectores afectados por dicha zona.

10. 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 de 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.

- Subsanación:

Se recoge en el artículo 31 del Capítulo V del Tomo II Normativa.

