

(05-AC-14-05-26.DOC)

**ACTA DE LA SESIÓN DE LA COMISIÓN DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y MEDIO
AMBIENTE DE CANARIAS CELEBRADA EL 26 DE MAYO DE 2014, Nº 05/14**

ASISTENTES

Presidente

Domingo Berriel Martínez. Excmo. Sr. Consejero de Obras Públicas, Transportes y Política Territorial

Vicepresidente 1º

Mario Pérez Hernández. Ilmo. Sr. Viceconsejero de Política Territorial.

Vicepresidente 2º

Pedro Cuesta Moreno, Ilmo. Sr. Director General de Protección de la Naturaleza
(Por ausencia de Guacimara Medina Pérez, Ilma. Sra. Viceconsejera de Medio Ambiente)

Vocales con voz y voto

Dirección General de Ordenación del Territorio.

Jesús Romero Espeja, Director General de Ordenación del Territorio

Representante de la Consejería competente en materia de Turismo

Miguel Cabrera Cabrera, Director General de Infraestructura Turística.

Representante de la Consejería competente en materia de Infraestructuras.

Juan Ventura Medina Aguiar, Director General de Infraestructura Viaria

Vocales con voz y sin voto

Letrada Departamental Servicios Jurídicos.

Elena Zárate Altamirano

Secretaria

Belén Díaz Elías

En Las Palmas de Gran Canaria, a 26 de Mayo de 2014, se reúne en 2ª convocatoria, la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, en la sala de juntas de la planta 1 del edificio de Usos Múltiples I, sito en la Plaza de los Derechos Humanos s/n de Las Palmas de Gran Canaria y simultáneamente mediante VIDEOCONFERENCIA con la planta 6ª del edificio Servicios Múltiples I, bajo la Presidencia de su titular y con la asistencia de los miembros relacionados al comienzo del acta, así como con la participación de los siguientes invitados

Ismael Cifraón Martel
Luis de León Hernández
Miguel Ángel Santana Cárdenes
Manuel José Vargas Gallego
Joaquín Mañoso Valderrama
Juan José Cabrera Guelmes
E. Salvador Guerra de Paz
Antonio Domínguez Vila
Rafael Daranas Carballo

Cabildo de Fuerteventura
Cabildo de Fuerteventura
Cabildo de Lanzarote
Ayuntamiento de San Bartolomé de Tirajana
Ayuntamiento de Santa Cruz de La Palma
Ayuntamiento de Santa Cruz de La Palma
Ayuntamiento de Santa Cruz de La Palma
FEPECO
GESPLAN

(05-AC-14-05-26.DOC)

Eligio Hernández Bolaños
Margarita Fernández
Angeles Morales Castañares
Conchi Ule Delgado
Ruth Navarro Delgado
M^a Teresa de Paiz Paetow
Pedro Sosa Martín
Carmen Bonilla Perdomo
José Ricart Esteban
Mateo J. Garrido
Teresa Navarro
Adassa Rodríguez Pérez
Rita Moreno Llarena
Jorge Naranjo
Gracia Pedrero Balas
Jesús Luna Ferrer
Juan José Santana Rodríguez
Ignacio Bernad Millan
Eduardo Risueño Díaz
Margarita Reyes Saavedra
Ricardo G. Pérez Fernández
Paloma Galeán Pérez
José María Riera Pérez
Pedro Arcas Arencibia
Antonia García Carló
Jerónimo Pérez

[illegible]

Consejería de Obras Públicas, Transportes y Política Territorial

Siendo las 10:30 horas, del día indicado y existiendo quórum suficiente, sin perjuicio de las incorporaciones que se producen a lo largo de la sesión, la Presidencia de la Comisión declara la sesión **abierta** y **constituida** e inicia el debate de los temas previstos en el Orden del Día:

1. ASUNTOS DE PRESIDENCIA
2. RATIFICACION, SI PROCEDE DEL ACTA ANTERIOR: 04/2014, DE 28 DE ABRIL DE 2014.

GENERALES.

3. **DACION DE CUENTA. RESOLUCION Nº 214 DE LA VICECONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE POR LA QUE SE DECLARA NO SOMETER AL PROCEDIMIENTO DE EVALUACIÓN DE IMPACTO AMBIENTAL DEL PROYECTO DENOMINADO “DESGUACES DE BUQUES EN EL PUERTO DE ARINAGA” T.M AGÜIMES . EXP 2013/0791-ANEII.**
4. **DACION DE CUENTA. RESOLUCION Nº 237 DE LA VICECONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE POR LA QUE SE DECLARA NO SOMETER AL PROCEDIMIENTO DE EVALUACIÓN DE IMPACTO AMBIENTAL DEL PROYECTO DENOMINADO “VENTA AMBULANTE EN EL NUCLEO COSTERO DE EL GOLFO, P.N. DE LOS VOLCANES, ZONA DE ESPECIAL PROTECCIÓN PARA LAS AVES” T.M. YAIZA . EXP 2013/3659-ANEII**
5. **DACIÓN DE CUENTA. EJECUCIÓN DE SENTENCIA DE 27/04/2012 DEL TSJC, DICTADA EN EL RCA 2688/2003 Y SENTENCIA DE 14/03/2014 DEL TS DICTADA EN EL R.C. 2583/2012, CONTRA ACUERDO DE LA COTMAC DE 09/03/2005 DE APROBACIÓN DEFINITIVA Y PARCIAL DE LA ADAPTACIÓN BÁSICA DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA. T.M. LAS PALMAS DE GRAN CANARIA. EXP 006/2008.**

(05-AC-14-05-26.DOC)

6. **DACIÓN DE CUENTA. EJECUCIÓN DE SENTENCIA DE 09/12/2009 DEL TSJC, DICTADA EN EL RCA 0088/2007, Y SENTENCIA DE 05/07/2013 DEL TS DICTADA EN EL R.C. 2390/2010, CONTRA ACUERDO DE LA COTMAC DE 20/07/2006 DE APROBACIÓN DEFINITIVA Y PARCIAL DEL P.G.O. DE GÁLDAR. T.M. GÁLDAR. EXP 0005/2010.**
7. **DACIÓN DE CUENTA. EJECUCIÓN DE SENTENCIA DE 30/03/2010 DEL TSJC, DICTADA EN EL RCA 0256/2007, Y SENTENCIA DE 10/12/2013 DEL TS DICTADA EN EL R.C. 7133/2010, CONTRA ACUERDO DE LA COTMAC DE 20/07/2006 Y 01/12/2006 DE APROBACIÓN DEFINITIVA Y PARCIAL DEL P.G.O. DE HARÍA. T.M. HARÍA. EXP 0066/2010**
8. **DACIÓN DE CUENTA. EJECUCIÓN DE SENTENCIA DE 27/03/2009 DEL TSJC, DICTADA EN EL RCA 0272/2006, Y SENTENCIA DE 13/12/2013 DEL TS DICTADA EN EL R.C. 1400/2011, CONTRA ACUERDO DE LA COTMAC DE 10/07/2006 DE APROBACIÓN DEFINITIVA Y PARCIAL DEL PLAN ESPECIAL DEL PAISAJE PROTEGIDO DE PINO SANTO (C-23). T.M. LAS PALMAS DE GRAN CANARIA, SANTA BRÍGIDA, TEROR Y SAN MATEO. EXP 0009/2014**

LA PALMA

9. **PLAN HIDROLÓGICO INSULAR DE LA PALMA. MEMORIA AMBIENTAL. IS. LA PALMA. EXPTE. 2012/2012.**
10. **PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE SANTA CRUZ DE LA PALMA. TRÁMITE DE APROBACIÓN DEFINITIVA. T.M. SANTA CRUZ DE LA PALMA. EXPTE. 2006/1950.**
11. **PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN DEL CONJUNTO HISTÓRICO-ARTÍSTICO DE SANTA CRUZ DE LA PALMA. TRÁMITE DE APROBACIÓN DE LA MEMORIA AMBIENTAL E INFORME DEL ARTÍCULO 11 DEL TRLOTENC. T.M. SANTA CRUZ DE LA PALMA. EXPTE. 2009/0687.**

TENERIFE

12. **PLAN PARCIAL LA CUESTA-1. TRÁMITE DE CONSULTA SOBRE EL DOCUMENTO DE APROBACIÓN INICIAL. T.M. SAN CRISTOBAL DE LA LAGUNA. EXPTE. 2007/1812**
13. **MODIFICADO CONDICIONES DIA "OBRAS COMPLEMENTARIAS DE MEJORA Y RECUPERACION AMBIENTAL Y PAISAJISTICA DE LA TF-1 y PRIMER TRAMO DE LA CIRCUNVALACION DEL AREA METROPOLITANO FASE B**

FUERTEVENTURA

14. **PLAN INSULAR DE ORDENACIÓN DE FUERTEVENTURA. TRÁMITE DE APROBACIÓN DE LA MEMORIA AMBIENTAL E INFORME DEL ART.27 RPC. ISLA DE FUERTEVENTURA. EXP 2009/0888.**

LANZAROTE

15. **PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE TEGUISE. MEMORIA AMBIENTAL. T.M. TEGUISE. EXP 2012/1425**

GRAN CANARIA

16. **REVISIÓN PARCIAL DEL P.R.U.G. DE PARQUE NATURAL DE PILANCONES, AMBITO DE LOMOS DE PEDRO AFONSO. TRÁMITE DE APROBACIÓN DEFINITIVA. T.M. SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA. EXP 2013/1095.**

(05-AC-14-05-26.DOC)

17. PLAN ESPECIAL DE INFRAESTRUCTURA ELÉCTRICA C.T. BARRANCO DE TIRAJANA. APROBACIÓN DE LA MEMORIA AMBIENTAL E INFORME ART. 27 RPC. T.M. SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA. EXP. 2006/0210

18. MODIFICACIÓN PUNTUAL NO CUALIFICADA DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA DEL PGO DE SANTA MARÍA DE GUÍA, EN SECTOR INDUSTRIAL DE LLANO ALEGRE. INFORME COTMAC PREVIO A LA APROBACIÓN DEFINITIVA. T.M. SANTA MARÍA DE GUÍA. EXP 2010/0307.

19. ASUNTOS DE URGENCIA

1 ASUNTOS DE PRESIDENCIA

El Presidente Domingo Berriel Martínez, dio cuenta en ASUNTOS DE PRESIDENCIA de la subsanación por parte de la Consejería de Obras Públicas, Transportes y Política Territorial (Viceconsejería de Ordenación Territorial- Dirección General de Ordenación del Territorio) de los condicionantes a los que quedó supeditada la publicación del Acuerdo de la COTMAC de 30 de julio de 2013 de aprobación definitiva y parcial del Plan General de Ordenación de Santa Cruz de Tenerife (EXP. 2007/0525), correspondiendo al titular de la Consejería ordenar la publicación.

2 RATIFICACION, SI PROCEDE DEL ACTA ANTERIOR: 04/14, DE 28 DE ABRIL DE 2014

A continuación pregunta el Presidente si se ratifica el acta nº 04/14 de 28 de Abril de 2014.

Sin ninguna otra intervención, **SE ADOPTÓ EL SIGUIENTE ACUERDO:**

UNICO: Ratificar el acta de esta Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias correspondiente a la sesión nº 04/14 de 28 de Abril de 2014.

3 DACION DE CUENTA. RESOLUCION Nº 214 DE LA VICECONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE POR LA QUE SE DECLARA NO SOMETER AL PROCEDIMIENTO DE EVALUACIÓN DE IMPACTO AMBIENTAL DEL PROYECTO DENOMINADO “DESGUACES DE BUQUES EN EL PUERTO DE ARINAGA” T.M AGÜIMES . EXP 2013/0791-ANEII.

Por la Secretaría de la Comisión se da cuenta del contenido de la resolución.

A continuación, sin que se produjera ninguna intervención **SE ADOPTÓ EL SIGUIENTE ACUERDO:**

PRIMERO. Tomar conocimiento de la Resolución nº 214 de 10 de abril de 2014, de la Viceconsejería de Medio Ambiente, por la que se decide no someter al procedimiento de Evaluación de Impacto Ambiental el proyecto denominado “**DESGUACES DE BUQUES EN EL PUERTO DE ARINAGA, EN EL T.M. DE ARINAGA, ISLA DE GRAN CANARIA**” (EXPTE 2013/0791-ANEII)” en los términos previstos en el Texto Refundido de la Ley de Evaluación de Impacto Ambiental de Proyectos, aprobado mediante Real Decreto Legislativo 1/2008 de 11 de enero.

SEGUNDO. Dar traslado del presente acuerdo a la Viceconsejería de Medio Ambiente, a efectos de que se practique las notificaciones y publicaciones que procedan.

(05-AC-14-05-26.DOC)

4 DACION DE CUENTA. RESOLUCION Nº 237 DE LA VICECONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE POR LA QUE SE DECLARA NO SOMETER AL PROCEDIMIENTO DE EVALUACIÓN DE IMPACTO AMBIENTAL DEL PROYECTO DENOMINADO “VENTA AMBULANTE EN EL NUCLEO COSTERO DE EL GOLFO, P.N. DE LOS VOLCANES, ZONA DE ESPECIAL PROTECCIÓN PARA LAS AVES”.T.M. YAIZA . EXP 2013/3659-ANEII

Por la Secretaria de la Comisión se da cuenta del contenido de la resolución.

A continuación, sin que se produjera ninguna intervención **SE ADOPTÓ EL SIGUIENTE ACUERDO:**

PRIMERO. Tomar conocimiento de la Resolución nº 237 de 23 de abril de 2014, de la Viceconsejería de Medio Ambiente, por la que se decide no someter al procedimiento de Evaluación de Impacto Ambiental el proyecto denominado “**VENTA AMBULANTE EN EL NUCLEO COSTERO DE EL GOLFO, P.N. DE LOS VOLCANES, ZONA DE ESPECIAL PROTECCIÓN PARA LAS AVES**”.T.M. YAIZA . **EXP 2013/3659-ANEII**” en los términos previstos en el Texto Refundido de la Ley de Evaluación de Impacto Ambiental de Proyectos, aprobado mediante Real Decreto Legislativo 1/2008 de 11 de enero.

SEGUNDO. Dar traslado del presente acuerdo a la Viceconsejería de Medio Ambiente, a efectos de que se practique las notificaciones y publicaciones que procedan

5 DACIÓN DE CUENTA. EJECUCIÓN DE SENTENCIA DE 27/04/2012 DEL TSJC, DICTADA EN EL RCA 2688/2003 Y SENTENCIA DE 14/03/2014 DEL TS DICTADA EN EL R.C. 2583/2012, CONTRA ACUERDO DE LA COTMAC DE 09/03/2005 DE APROBACIÓN DEFINITIVA Y PARCIAL DE LA ADAPTACIÓN BÁSICA DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA. T.M. LAS PALMAS DE GRAN CANARIA. EXP 006/2008

Por la Secretaria de la Comisión se da cuenta del contenido de las sentencias.

A continuación, sin que se produjera ninguna intervención **SE ADOPTÓ EL SIGUIENTE ACUERDO:**

PRIMERO. Tomar conocimiento de la Sentencia de 27 de abril de 2012 dictada por el Tribunal Superior de Justicia de Canarias, Sala de lo Contencioso Administrativo, Sección Segunda, que desestima el recurso contencioso administrativo nº 2688/2003 interpuesto por la Asociación de Vecinos Ciudad Alta (AVECALTA) contra los siguientes actos: Orden de la Consejería de Política Territorial y Medio Ambiente de 26 de diciembre de 2000 por la que se aprueba de forma definitiva y parcial el PGO de Las Palmas de Gran Canaria, de 29 de enero de 2001 por la que se completa la publicación del acuerdo anterior, y de 30 de agosto de 2001 por la que se resuelve parcialmente el requerimiento interpuesto por el Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria contra las órdenes citadas anteriormente, todas ellas en cuanto al ámbito APR-09; acuerdo del Pleno del Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria de 31 de octubre de 2003 por el que se aprobó definitivamente el Plan Especial El Canódromo (APR-09); y acuerdo de la COTMAC de 9 de marzo de 2005 por el que se aprueba de forma definitiva y parcial la Adaptación Básica del PGO de Las Palmas de Gran Canaria, en cuanto al ámbito API-13. Sin imposición de costas.

SEGUNDO. Tomar conocimiento de la Sentencia de 14 de marzo de 2014 dictada por el Tribunal Supremo, Sala de lo Contencioso Administrativo, Sección Quinta, en el recurso de casación n.º 2583/2012, que declara haber lugar al recurso de casación, casando y dejando sin efecto la Sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Canarias y, en cuanto al fondo, estima en parte el recurso contencioso-administrativo, declarando la nulidad de la revisión del Plan General de Ordenación Municipal de Las Palmas de Gran Canaria aprobada definitivamente por Orden de la Consejería de Política Territorial y Medio Ambiente del Gobierno de Canarias de 26 de diciembre de 2000 en cuanto a la categorización de los terrenos del ámbito del Canódromo

(05-AC-14-05-26.DOC)

como suelo urbano no consolidado y en todo lo que se refiere a la ordenación del denominado "Ámbito de Ordenación Diferenciada APR-09"; así como la nulidad del Plan Especial de Ordenación "El Canódromo" aprobado definitivamente por acuerdo del Pleno del Ayuntamiento de Las Palmas de 31 de octubre de 2003. Sin imposición de costas.

TERCERO. Dar traslado al Servicio Técnico de Planeamiento Urbanístico Oriental para que identifique los documentos afectados por el fallo de la sentencia en el ejemplar obrante en esta Administración, a los efectos de estampillar la correspondiente diligencia de nulidad, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 104 de la Ley de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa.

No obstante, hacer constar que el Plan General de Ordenación del año 2000 fue derogado y sustituido por la Adaptación Básica de dicho Plan General aprobada en el año 2005, planeamiento que no ha sido objeto de enjuiciamiento según la Sentencia del Tribunal Supremo de 14 de marzo de 2014. E, igualmente, dicha Adaptación Básica fue derogada y sustituida por la Adaptación Plena del Plan General de Ordenación de Las Palmas de Gran Canaria, aprobada por Acuerdo de la COTMAC de 29 de octubre de 2012.

CUARTO. Notificar el presente acuerdo al Tribunal Superior de Justicia de Canarias, a la Dirección General del Servicio Jurídico y al Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria. Asimismo, a efectos de su conocimiento, dar traslado a los Servicios Jurídico Administrativo de Planeamiento Urbanístico Oriental, de Estrategia e Información Territorial y de Régimen Jurídico de la Consejería de Obras Públicas, Transportes y Política Territorial.

QUINTO. Publicar el presente acuerdo en el Boletín Oficial de Canarias.

DACIÓN DE CUENTA. EJECUCIÓN DE SENTENCIA DE 09/12/2009 DEL TSJC, DICTADA EN EL RCA 0088/2007, Y SENTENCIA DE 05/07/2013 DEL TS DICTADA EN EL R.C. 2390/2010, CONTRA ACUERDO DE LA COTMAC DE 20/07/2006 DE APROBACIÓN DEFINITIVA Y PARCIAL DEL P.G.O. DE GÁLDAR. T.M. GÁLDAR. EXP 0005/2010

Por la Secretaría de la Comisión se da cuenta del contenido de las sentencias.

A continuación, sin que se produjera ninguna intervención **SE ADOPTÓ EL SIGUIENTE ACUERDO:**

PRIMERO. Tomar conocimiento de la Sentencia de 9 de diciembre de 2009 dictada por el Tribunal Superior de Justicia de Canarias, Sala de lo Contencioso Administrativo, Sección Segunda, que estima parcialmente el recurso contencioso administrativo nº 88/2007 interpuesto por Doña Fermina Rodríguez Padilla y Doña Emilia Rodríguez Padilla contra el Acuerdo de la COTMAC de 20 de julio de 2006 por el que se aprueba de forma definitiva y parcial el Plan General de Ordenación de Gáldar, en cuanto al particular interesado. Sin imposición de costas.

SEGUNDO. Tomar conocimiento de la Sentencia de 5 de julio de 2013 dictada por el Tribunal Supremo, Sala de lo Contencioso Administrativo, Sección Quinta, en el recurso de casación nº 2390/2010, que declara haber lugar al recurso de casación, casando y dejando sin efecto la Sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Canarias y, en cuanto al fondo, desestima el recurso contencioso-administrativo. Sin imposición de costas.

TERCERO. Notificar el presente acuerdo al Tribunal Superior de Justicia de Canarias, a la Dirección General del Servicio Jurídico y al Ayuntamiento de Gáldar. Asimismo, a efectos de su conocimiento, dar traslado a los Servicios Jurídico Administrativo de Planeamiento Urbanístico Oriental, de Estrategia e Información Territorial y de Régimen Jurídico de la Consejería de Obras Públicas, Transportes y Política Territorial.

(05-AC-14-05-26.DOC)

CUARTO. Publicar el presente acuerdo en el Boletín Oficial de Canarias.

7 DACIÓN DE CUENTA. EJECUCIÓN DE SENTENCIA DE 30/03/2010 DEL TSJC, DICTADA EN EL RCA 0256/2007, Y SENTENCIA DE 10/12/2013 DEL TS DICTADA EN EL R.C. 7133/2010, CONTRA ACUERDO DE LA COTMAC DE 20/07/2006 Y 01/12/2006 DE APROBACIÓN DEFINITIVA Y PARCIAL DEL P.G.O. DE HARÍA. T.M. HARÍA. EXP 0066/2010

Por la Secretaria de la Comisión se da cuenta del contenido de las sentencias.

A continuación, sin que se produjera ninguna intervención **SE ADOPTÓ EL SIGUIENTE ACUERDO:**

PRIMERO. Tomar conocimiento de la Sentencia de 30 de marzo de 2010 del Tribunal Superior de Justicia de Canarias, Sala de lo Contencioso-Administrativo, Sección Segunda, que estima el recurso contencioso-administrativo nº 256/2007 interpuesto por Dª Karim Gudrun Rittmeyer contra los Acuerdos de la COTMAC de 20 de julio y 1 de diciembre de 2006 por el que se aprueba de forma definitiva y parcial el Plan General de Ordenación de Haría. Sin imposición de costas.

SEGUNDO. Tomar conocimiento de la Sentencia firme de 10 de diciembre de 2013 del Tribunal Supremo, Sala de lo Contencioso-Administrativo, Sección Quinta, que resuelve haber lugar al recurso de casación nº 7133/2010 casando y anulando la Sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Canarias de 30 de marzo de 2010 y desestima el recurso contencioso-administrativo interpuesto por Dª Karim Gudrun Rittmeyer contra los Acuerdos de la COTMAC de 20 de julio y 1 de diciembre de 2006 por el que se aprueba de forma definitiva y parcial el Plan General de Ordenación de Haría. Sin imposición de costas.

TERCERO. Notificar el presente acuerdo al Tribunal Superior de Justicia de Canarias, al Ayuntamiento de Haría y a la Dirección General del Servicio Jurídico del Gobierno de Canarias. Asimismo, y a efectos de su conocimiento, dar traslado a los Servicios Jurídico Administrativo de Planeamiento Urbanístico Oriental, de Régimen Jurídico y de Estrategia e Información Territorial de la Consejería de Obras Públicas, Transportes y Política Territorial.

CUARTO. Publicar el presente acuerdo en el Boletín Oficial de Canarias.

DACIÓN DE CUENTA. EJECUCIÓN DE SENTENCIA DE 27/03/2009 DEL TSJC, DICTADA EN EL RCA 0272/2006, Y SENTENCIA DE 13/12/2013 DEL TS DICTADA EN EL R.C. 1400/2011, CONTRA ACUERDO DE LA COTMAC DE 10/07/2006 DE APROBACIÓN DEFINITIVA Y PARCIAL DEL PLAN ESPECIAL DEL PAISAJE PROTEGIDO DE PINO SANTO (C-23). T.M. LAS PALMAS DE GRAN CANARIA, SANTA BRÍGIDA, TEROR Y SAN MATEO. EXP 0009/2014

Por la Secretaria de la Comisión se da cuenta de las sentencias.

A continuación, sin que se produjera ninguna intervención **SE ADOPTÓ EL SIGUIENTE ACUERDO:**

PRIMERO. Tomar conocimiento de la Sentencia de 27 de marzo de 2009 del Tribunal Superior de Justicia de Canarias, Sala de lo Contencioso-Administrativo, Sección Segunda, que estima parcialmente el recurso contencioso-administrativo nº 272/2006 interpuesto por el Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria contra el Acuerdo de la COTMAC de 10 de julio de 2006 por el que se aprueba de forma definitiva y parcial el Plan Especial del Paisaje Protegido de Pino Santo (C-23) en lo concerniente a los Asentamientos Rurales de La Milagrosa El Mainez 1 y 2, El Pintor Alto 1 y 2, Lomo de la Cruz y Riscos Negros. Sin imposición de costas.

(05-AC-14-05-26.DOC)

SEGUNDO. Tomar conocimiento de la Sentencia firme de 13 de diciembre de 2013 del Tribunal Supremo, Sala de lo Contencioso-Administrativo, Sección Quinta, que resuelve no haber lugar al recurso de casación n.º 1400/2011 interpuesto contra la Sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Canarias de 27 de marzo de 2009 e impone las costas a la parte recurrente, en cuantía máxima limitada a cuatro mil euros (4.000€) por todos los conceptos.

TERCERO. Dar traslado al Servicio Técnico de Ordenación del Suelo Rústico y Espacios Naturales Protegidos para que identifique los documentos afectados por el fallo de la sentencia en el ejemplar obrante en esta Administración, a los efectos de estampillar la correspondiente diligencia de nulidad, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 104 de la Ley de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa.

CUARTO. Notificar el presente acuerdo al Tribunal Superior de Justicia de Canarias, al Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria, Santa Brígida, Teror y San Mateo, al Cabildo Insular de Gran Canaria y a la Dirección General del Servicio Jurídico del Gobierno de Canarias. Asimismo, y a efectos de su conocimiento, dar traslado a los Servicios Jurídico Administrativo de Planeamiento Territorial, Jurídico de Ordenación del Suelo Rústico y Espacios Naturales Protegidos, de Régimen Jurídico y de Estrategia e Información Territorial de la Consejería de Obras Públicas, Transportes y Política Territorial.

QUINTO. Publicar el presente acuerdo en el Boletín Oficial de Canarias.

PLAN HIDROLÓGICO INSULAR DE LA PALMA. MEMORIA AMBIENTAL. IS. LA PALMA. EXPTE. 2012/2012

Expone el asunto Paloma Galeán y Ricardo G. Pérez. Dirección General de Ordenación del Territorio.

A continuación, sin que se produjera ninguna intervención al respecto, **SE ADOPTÓ POR LOS PRESENTES CON DERECHO A VOTO EL SIGUIENTE ACUERDO:**

PRIMERO. De conformidad con lo previsto en el artículo 27.1.e)II del Reglamento de Procedimientos de los Instrumentos de Ordenación del Sistema de Planeamiento de Canarias, aprobado por Decreto 55/2006, de 1 de mayo, **APROBAR** la **MEMORIA AMBIENTAL** del Plan Hidrológico Insular de La Palma (EXP. 2012/2012) si bien de forma **CONDICIONADA** a la subsanación de las siguientes modificaciones:

Que se regularicen las modificaciones siguientes en el Informe de Sostenibilidad Ambiental:

1. Completar el listado de especies de flora vascular y de las especies de fauna de la isla de La Palma con el correspondiente análisis referido al estatus de protección de dichas especies.
2. Corregir dicho plano N°3.3 para incorporar las citadas Áreas de Sensibilidad Ecológica.
3. Corregir las medidas ambientales de tal forma que resulten como condicionantes de la ordenación.
4. Aportar como información cartográfica el plano de la evaluación de los efectos ambientales del plan.
5. La actuación del sistema de saneamiento de Roque de Los Muchachos ha sido identificada y evaluada por el ISA como una determinación generadora de efectos significativos sobre la geología, suelo, vegetación, paisaje, usos del suelo y áreas protegidas por lo que para su correcta evaluación deberá precisar los emplazamientos, trazados concretos y alternativas, no pudiendo remitirse a estudio pormenorizado.



(05-AC-14-05-26.DOC)

6. Modificar todos los apartados del ISA para hacer una referencia dirigida al epígrafe concreto donde se incorporan los nuevos contenidos aportados en la Adenda del ISA (criterio establecido en el apartado 2.4 del Documento de Referencia).

Que se realicen las modificaciones siguientes en la Memoria Ambiental:

1. Desestimar la "alegación nº1" de la Sugerencia realizada por la Cámara Insular de Aguas de La Palma (Referencia A/ISA/01/Registro nº 2012001333) que en la Propuesta de Memoria Ambiental aparece como estimada y, por tanto, proceder a su corrección dentro de su apartado 4.- *Análisis del resultado de las consultas realizadas y de su toma en consideración*, y más concretamente el apartado 4.1.- *Aportaciones relacionadas directamente con el ISA*.
2. Justificar en el apartado 5.2. sobre *Evaluación de los efectos derivados del programa de actuación* de la Memoria Ambiental la no identificación de las actuaciones en *Aguas Costeras* (apartado 5.4.2, Memoria de Ordenación) como parte las determinaciones que puedan tener efectos significativos sobre el medio ambiente.
3. Concretar en el 5.2. sobre *Evaluación de los efectos derivados del programa de actuación* de la propuesta de Memoria Ambiental, cuales son los efectos ambientales del PHILP según sean los factores ambientales afectados y su caracterización, no pudiéndose remitir dicho contenido a un documento externo a la propia Memoria Ambiental.
4. Establecer en el apartado 6 de la Memoria Ambiental sobre *Determinaciones finales a incorporar en el PHP*, todas aquellas medidas ambientales que, en forma de condicionantes a la ordenación, deban incluirse en la memoria y/o planos de ordenación, y/o normativa del PHILP.

SEGUNDO. El documento corregido deberá remitirse a la COTMAC a los efectos de que conste fehacientemente la corrección de la Memoria Ambiental con carácter previo a la aprobación definitiva del Plan Urbanístico Insular de La Palma por el órgano ambiental.

TERCERO. En relación con las cuestiones sustantivas territoriales del documento que acompaña a la Memoria Ambiental, y de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 27.1.c) Reglamento de Procedimientos de los Instrumentos de Ordenación del Sistema de Planeamiento de Canarias, aprobado por Decreto 55/2006, de 9 de mayo, reiterar lo ya informado en el Acuerdo de la COTMAC de fecha 25 de noviembre de 2013 sobre el mismo expediente.

CUARTO. Notificar el presente acuerdo al Consejo Insular de Aguas de La Palma y al Cabildo Insular de La Palma y publicar el dispositivo primero en el Boletín Oficial de Canarias.

10 PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE SANTA CRUZ DE LA PALMA. TRÁMITE DE APROBACIÓN DEFINITIVA. T.M. SANTA CRUZ DE LA PALMA. EXPTE. 2006/1950

Expone el asunto Jerónimo Pérez y Tomás Bayo. Dirección General de Ordenación del Territorio.

Tras la exposición del dictamen de la ponencia técnica occidental toma la palabra Salvador Guerra de Paz (Ayuntamiento).

Manifiesta que en relación con los suelos urbanos, el dictamen dice que no reúne las condiciones establecidas mientras que en su opinión, quedó claro en la ponencia técnica que en un informe del ayuntamiento quedaba acreditado que los suelos eran urbanos, independientemente del ámbito de gestión en el que se encontraban. Eran ámbitos muy concretos, aislados y rodeados de suelo urbano compacto y que se podía justificar esa condición. Por tanto, considera que en el acuerdo que se adopte no se debe afirmar que esos suelos carecen de las condiciones de suelo urbano sino que se deberá justificar.

(05-AC-14-05-26.DOC)

De otro lado, aclara lo siguiente: *"En relación con el informe de Costas. Costas ha informado al plan general en cuatro ocasiones y se han ido corrigiendo los aspectos subsanables. No obstante hay tres aspectos que se observan en el último informe con los que no estamos de acuerdo y que por tanto no los hemos corregido y quiero ponerlo en conocimiento de la COTMAC. En primer lugar hay tres ámbitos distintos de suelo; uno es un suelo urbano consolidado denominado Maldonado, donde hay una manzana de edificación donde han delimitado la línea del dominio público justo pegado a la fachada marítima de esas edificaciones. Con lo cual nosotros hemos hecho un retranqueo en la manzana de seis metros para respetar la servidumbre de tránsito y el resto de la manzana habrá que ordenarla mediante un estudio de detalle, en este caso, mediante un plan especial, para que se tramite conforme a la Disposición Adicional correspondiente de la Ley de Costas. A eso reacciona Costas diciendo que está bien, pero que los usos que están ahí contemplados no están previstos en la Ley de Costas (porque evidentemente esa manzana está metida en zona de servidumbre) y que por tanto no cabe. Nosotros suponemos que lo que pide Costas es que se conviertan en usos vinculados al litoral pero que lo financiemos nosotros. Evidentemente nosotros no tenemos esa capacidad. El plan general no puede hacer esa operación porque se escapa de sus posibilidades económicas (...)*

De otro lado, está una zona más al Norte, donde nosotros delimitamos un suelo como Urbano No Consolidado. Aparece una operación de uso hotelero y unas dotaciones para el recinto de Congresos municipal y obtener ese suelo de esa manera. Ese suelo era urbano en el plan general vigente a la entrada en vigor de la Ley de Costas. Plan General que se aprobó en 1970 y que se cambió con el nuevo Plan que se encuentra vigente, que es del año 92. Es cierto que, este plan general vigente, clasificó el suelo como urbanizable programado, pensando en una reconversión de todo ese sector del barranco del Carmen, pero, lo que no es menos cierto, es que el suelo urbano era consolidado, estaba consolidado por la urbanización y además estaba clasificado por el Plan General vigente, y, en aplicación directa de la Ley de Costas, la servidumbre aplicable es de 20 metros, que es la que hemos señalado en el plan general." Cree que la COTMAC debería pronunciarse al respecto.

Continúa analizando un tema que califica de "menor rango" y que se refiere al suelo urbanizable de Milka, (zona industrial). Dice que "es un sector de suelo urbanizable que el Plan General vigente lo delimitó, se redactó el Plan Parcial y ya estaba vigente la Ley de Costas. Se estableció su línea de rivera de mar. En función de eso se redactó el Plan Parcial que está aprobado. En este momento, está bien avanzada la urbanización y Costas con el último deslinde ha cambiado la línea de rivera de mar y obliga a aplicar una servidumbre que puede poner en entredicho, o puede dificultar o imposibilitar los aprovechamientos edificatorios establecidos. Me parece peligroso el tema de quién va a asumir esas indemnizaciones."

Finaliza su exposición en cuanto a lo que tiene que ver con el informe de Costas y pasa a abordar los asentamientos agrícolas (refiere el punto 26 del dictamen). Al respecto considera que en su opinión quedó claro en la ponencia técnica que se aceptaba tal cual estaban en el Plan. Piensa que el acuerdo adoptado en ponencia fue que se admitía los usos residenciales tal cual estaban fijados en el documento que se trae para su aprobación definitiva. No obstante, afirma que no está reflejado en el dictamen.

Por último analiza el tema de los convenios urbanísticos. Indica que, en el Plan General, todas las actuaciones de dotación tienen convenio urbanístico firmado y forman parte del cuerpo del Plan General salvo una. Dice que el acuerdo que se había adoptado en Ponencia Técnica fue que esos convenios urbanísticos se podían convertir en convenios de gestión y únicamente les sería de aplicación, en el caso de que no se firmaran esos convenios, la ordenación urbanística que tienen en el vigente Plan General.

Toma la palabra Domingo Berriel. Señala- en relación con el informe de Costas- que en la parte que se refiere al dominio público y servidumbres de tránsito, no es posible una discusión por ser un informe vinculante. Añade que sólo lo que esté en la zona de servidumbre puede ser discutido, si bien hay que tener en cuenta que la Demarcación de Costas recurrirá y no se obtendrá un informe favorable. Sugiere al

(05-AC-14-05-26.DOC)

Ayuntamiento que en la siguiente fase justifique por escrito por qué considera que no debe cumplir esas observaciones teniendo en cuenta el riesgo que deriva de no ajustarse al informe de Costas.

A continuación, el Presidente aborda el tema relativo a los suelos urbanos. Indica al Ayuntamiento que si no está de acuerdo con lo que se contiene en el dictamen lo que debe hacer es justificarlo legalmente porque se trata de una cuestión de prueba. Considera que hay que tener perfectamente justificado que cumple con los requisitos exigidos pues, insiste, se trata de una cuestión objetiva.

El Ayuntamiento pide que no se diga categóricamente que no reúne las condiciones de suelo urbano, sino que se diga que deberá justificarse. Domingo Berriel concluye diciendo que se trata de una cuestión de redacción y que desde la COTMAC lo que se dice es que no está suficientemente justificado. Se acuerda corregir esa redacción en este sentido.

Salvador Guerra vuelve a retomar el tema del informe de Costas. Aclara en relación con lo que dijo Domingo Berriel que efectivamente solo están hablando de servidumbre. No se trata de Servidumbres de tránsito ni de dominio público. Quiere que quede aclarado este tema porque, para el Ayuntamiento, no tiene sentido volver a solicitar un informe a Costas. Sugiere que se elimine el apartado 4.4.1 del dictamen.

Jerónimo Pérez no está de acuerdo pues señala que en ese apartado se hace constar que en el expediente figura un informe de Costas desfavorable y ese dato no se puede obviar. El Ayuntamiento considera que es un dato propio de informe jurídico no del Acuerdo de la COTMAC.

Domingo Berriel a la vista de lo que se ha expuesto considera que el Ayuntamiento debe justificar por escrito por qué considera que no debe cumplir con esas observaciones y remitir esa justificación a Costas para que se emita nuevo informe. Si aún así Costas mantiene su postura, señala que se tendría que abrir el procedimiento de concertación que prevé la Ley de Costas. El Ayuntamiento insiste en que ya hicieron esa argumentación al informe de Costas de 2011 y el Ministerio no contestó. Aclara que en 2012 Costas emitió otro informe en los mismos términos, es decir, como si el Ayuntamiento no hubiera dicho nada por medio.

En este momento toma la palabra. Dice que como el tema de la delimitación de los suelos urbanos en el litoral fue objeto de la reforma de la Ley de Costas que tiene lugar en 2013 y, en su opinión, habría que agotar una posibilidad más. Indica que el criterio que establece ahora Costas en la DT 1ª de la reforma es distinguir en las situaciones a 29 de julio de 1988 con planeamiento y sin planeamiento. En los que no hubiera planeamiento dice que será la administración urbanística competente previo informe de Costas, la que tendrá que determinar si se cumplen todos los requisitos bien por servicio o por concentración de la edificación.

El Ayuntamiento responde en relación con la observación realizada por la Letrada que, al amparo de la modificación de la Ley de Costas y dentro de plazo establecido, la Corporación municipal se ha dirigido a Costas explicando sus argumentos y no han contestado.

Para concluir con este debate el Presidente considera que lo importante en este punto es determinar si se debe o no pedir nuevo informe a Costas en base a esas consideraciones que ha esgrimido en la sesión el Ayuntamiento. En su opinión cree que sí debe pedirse y advertir que de no acceder a lo solicitado se da por enterado de que se inicia la apertura de ese procedimiento de concertación, del cual se dará traslado a la COTMAC. Así se acuerda.

En relación con los asentamientos agrícolas contemplado en el apartado 26 del dictamen. Jerónimo Pérez dice que en realidad la redacción del párrafo viene arrastrada de informes anteriores y quiere matizar que la justificación que se pide no es tanto de la delimitación si no de la posibilidad de implantación de nuevas viviendas. Sugiere que se elimine el último párrafo de ese apartado 26.

(05-AC-14-05-26.DOC)

El Presidente considera que una cosa es reconocer los asentamientos agrícolas y otra es qué normativa se le va a dar a esos asentamientos para que permitan o no nuevas edificaciones en función de si debe estar agotada esa posibilidad no. Entiende que una cosa es la delimitación y otra distinta que se permitan nuevos usos residenciales en esos asentamientos agrícolas. Insiste en que debe existir una justificación.

Salvador aclara que los asentamientos son los que son y además la mayoría están colmatados, con lo que la posibilidad de esponjamiento es mínima. Desde el Ayuntamiento se han hecho estudios y los números que resultan son razonables y dentro de unos niveles aceptables. Considera difícil llegar a un estudio aún más pormenorizado.

Domingo Berriel considera que tratándose de una excepción que se imponga en suelo rústico una vivienda, procede que haya una expresa justificación y retomando la propuesta del técnico informante propone suprimir el último párrafo del apartado 26 que comienza *"Por otro lado, la delimitación (...) hasta "en el documento"*.

A continuación se aborda la cuestión relativa a los convenios. El Ayuntamiento (equipo redactor) señala que existen actuaciones sometidas a convenios de planeamiento, actuaciones sometidas a convenios de gestión y otras que incluso tienen ambas cosas. La diferencia fundamental- explica el redactor- es que los convenios de planeamiento necesariamente tiene que estar firmados antes de aprobarse el plan general porque están vinculados al mismo (o al instrumento que corresponda). Sin embargo en los de gestión, entienden que no tienen que estar firmados con anterioridad porque corresponden a una etapa de gestión. Afirma que esta diferencia es sustancial.

El Presidente considera que los de gestión, que se aplazan a un momento posterior, tienen que llevar unas condiciones previas en el planeamiento.

El Redactor afirma que sí. Explica que esos convenios están con sus correspondientes fichas y operan de una manera bastante sencilla. Aclara que la cuestión que se suscitó en la ponencia técnica es qué ocurriría si nunca se llegara a aprobar. La respuesta que da el Ayuntamiento es que se queda en las condiciones actuales. Insiste el Ayuntamiento que esto es para actuaciones muy concretas de suelo urbano consolidado.

Juan José Santana interviene para matizar que la Ordenanza es una. No cabe una Ordenanza "A" y si no firma convenio, una Ordenanza "B". Aclara que sí cabría la posibilidad de que a través de una actuación de dotación se pueda regular un cambio de edificabilidad, de incremento de altura etc, pero insiste en que forma parte de la Ordenanza. Es decir, lo que se permite es, dice Juan José Santana, que obtengan más o menos aprovechamiento a partir de acogerse o no a un convenio.

Esto se entiende así por parte del Ayuntamiento y se concluye en redactar el punto 8 de manera que responda a esta interpretación.

A continuación, a propuesta del redactor, se suprimen los puntos 1 y 3 del apartado 40, pues considera que quedaron suficientemente aclarados en la ponencia técnica. A pesar de que el Ayuntamiento dice que se aclaró en ponencia técnica el contenido del apartado 43, la mesa acuerda que se mantenga y se aclare en la siguiente fase.

A continuación, sin más intervenciones **SE ADOPTÓ POR LOS PRESENTES CON DERECHO A VOTO EL SIGUIENTE ACUERDO:**

PRIMERO. De conformidad con lo previsto en el artículo 43.2.d) del Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio y Espacios Naturales de Canarias, aprobado por Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de mayo, y en el artículo 46 del Reglamento de Procedimientos de los Instrumentos de Ordenación del

(05-AC-14-05-26.DOC)

Sistema de Planeamiento de Canarias, aprobado por Decreto 55/2006, de 9 de mayo, SUSPENDER la aprobación definitiva del Plan General de Ordenación de Santa Cruz de La Palma (EXP. 2006/1950), al objeto de subsanar las siguientes deficiencias:

A) CONSIDERACIONES DERIVADAS DEL INFORME JURÍDICO EMITIDO EN FECHA 14 DE MAYO DE 2014.

7. El PGO debe remitirse a los instrumentos de ordenación de los espacios naturales sin entrar a clasificar ni categorizar estos Espacios.
8. El documento técnico carece de la documentación relativa a la información urbanística.
9. No se da cumplimiento al Acuerdo del Consejo de Gobierno de Canarias de 29 de diciembre de 2012.
10. En relación con los siguientes informes sectoriales:

10.1. Informe de la Dirección General de Sostenibilidad de la Costa y del Mar del Ministerio de Medio Ambiente de 27 de noviembre de 2012. El Ayuntamiento debe remitir nuevamente a la Dirección General de Costas una justificación expresa de los motivos por lo que no se han observado todos los condicionantes establecidos en dicho informe, comunicándole a Costas que de no aceptarse dicha justificación se procederá a abrir el procedimiento previsto en el artículo 117 de la Ley de Costas. De la apertura, en su caso, de este procedimiento deberá darse traslado a esta Comisión.

10.2. Informe del Cabildo Insular de La Palma de 17 de mayo de 2013, a excepción del reparo 85 de dicho informe en relación a la línea límite de edificación, que será de 12 metros, y a excepción de los reparos derivados de los Servicios de Medio Ambiente y de Cultura y Patrimonio Histórico del citado Cabildo, que se refieren a cuestiones de la evaluación ambiental, pues la Memoria Ambiental ya está aprobada.

10.3. Deberá solicitarse informe a la Dirección General de Infraestructura Viaria en materia de carreteras.

11. El régimen de fuera de ordenación se ha de adaptar a lo contemplado en la Ley 1/2013, 25 abril, de modificación del Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias, aprobado por Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de mayo que ha supuesto la modificación del régimen de fuera de ordenación al suprimir el número 4 del artículo 44 e introducir el artículo 44 bis.

(05-AC-14-05-26.DOC)

12. Deberá contemplarse en la normativa urbanística lo dicho por el Texto Refundido de la Ley de Suelo respecto a las Actuaciones de Dotación.

13. Deberá aclararse la referencia a la titularidad privada de los sistemas locales que se hace en el apartado 2.5. de la Memoria de Ordenación, ya que, en todo caso, existe confusión sobre la titularidad y dominio de los mismos, al no existir el concepto de sistema local, aunque del contenido de la Memoria del Plan se pudiera entender que la referencia a Sistemas Locales lo es en realidad a las cesiones de espacios libres, dotaciones y equipamientos previstas en el artículo 36 del T.R.

14. Las Actuaciones de dotación, sobre Suelo Urbano Consolidado, que se pretenden deberán de someterse a un Convenio Urbanístico de Planeamiento o de Gestión, en su caso, al afectar al estatuto jurídico de la propiedad. Además deberán regularse en la normativa conforme a lo establecido en el TR de la Ley de Suelo de 2008 para cada uno de ellos.

B) CONSIDERACIONES DERIVADAS DEL INFORME TÉCNICO EMITIDO EN FECHA 14 DE MAYO DE 2014.

15. La plaza del muelle sigue dibujándose en el Plano OE-5 Sistemas Generales Estructurantes.

16. La DOG 50 sobre riesgos debe ser cumplida en su totalidad.

17. Se ha de especificar el espacio territorial al que se le deben aplicar a los artículos 99.4 y 94.5 de la normativa estructural.

18. La justificación de la Adscripción de suelo urbano no consolidado y de suelo urbanizable sectorizado a V.P.P, que en ambos casos es del 37,50% de la edificabilidad residencial propuesta para cada clase de suelo, conforme a lo establecido en el PIOLP, no se cumple si se mantienen las determinaciones de compatibilidad de usos en los sectores ZOR 2 La Encarnación y ZOR 3 Timibucar.

19. Se mantienen discrepancias entre los coeficientes de aprovechamiento aplicados en el PGO y en el SUCIC. Así, mientras que en el PGO se distinguen coeficientes de tipología y uso, en el SUCIC se aplica la unidad a todos los coeficientes de usos y tipologías.

20. Sigue sin hacerse mención al plazo para presentar los instrumentos de ordenación en sectores no ordenados directamente por el PGO.

En cuanto a los Anexos de Ordenación de los Sectores Ordenados directamente por el PGO, mientras que El ZOR 2 Timibucar, remite su programación a lo establecido en el PGO, se aprecia que los hitos del ZOR 1 La Encarnación no concuerdan con los del Reglamento de Gestión ni con los del

(05-AC-14-05-26.DOC)

PGO:

- Presentación del proyecto de urbanización: 1 año desde la aprobación del PGO.
- 1.
- Presentación del Proyecto de Reparcelación: 6 meses desde la aprobación del proyecto de urbanización.
- 2.
- Ejecución de obras: 8 años desde la aprobación del proyecto de reparcelación.

21. En cuanto a la zona de Huerta Nueva o El Roque y el entorno del Risco de la Concepción, se reclasifican como suelo rústico zonas que no reúnen las características legales para su consideración como suelo urbano (UCO 5). Aún así, no resulta adecuado categorizar SUC la vía que bordea el UNO-3 o la ladera que se sitúa junto al espacio libre, que se deberían recategorizar como suelo rústico.

En cuanto al denominado UCO 2, se mantiene su clasificación y además se amplía su superficie en detrimento del suelo rústico de protección de infraestructuras, que delimita la servidumbre de la carretera LP-20 (Vía Exterior).

22. No se justifica suficientemente que el suelo urbano no consolidado reúne las condiciones establecidas en los art. 50. y 51. del TRLOTENC para su clasificación como tal en los siguientes ámbitos:

- | | |
|---------|---------|
| - UNO 3 | - UNO 4 |
| - UNO 5 | - UNO 7 |
| | - UNO 8 |

23. El suelo UNO 4 se mantiene igual que en el documento anterior, sin que se hallan llevado a cabo las subsanaciones solicitadas, salvo que se ha señalado la parcela para la VPP. Se sigue computando ELPL dentro de la servidumbre de la LP-20.

24. El UNO 7 y UNO 8 se mantiene igual que en el documento anterior sin que se hayan efectuado las subsanaciones solicitadas.

25. En el Suelo Urbano no consolidado UNO 2:

- Se deberá justificar que la vía sobre la que se apoya la UA es vía urbana o calle, no formando parte de la LP-101.
- En cuanto a la superficie total, cumplimenta los estándares establecidos en el art. 36 del TxRf, pero destina la totalidad de los mismos a Espacios Libres.

(05-AC-14-05-26.DOC)

- En cualquier caso, en el PGOU vigente forma parte de una UA (que no consta que se haya desarrollado), con una tipología de edificación extensiva (similar a edif. Abierta). El PGO propone aumentar la edificabilidad respecto al mismo (Res intensiva y 5 plantas).
- La ordenación pormenorizada deberá definir el borde de encuentro con el SUC, puesto que en los planos aportados se queda una franja en blanco.
- En caso de no justificar lo señalado en el primer párrafo de esta observación, se deberá destinar a Espacio Libre la franja de protección de la carretera (y no sólo el dominio público de la misma).

26. Se ha de justificar, con la documentación acreditativa, la clasificación como suelo urbano consolidado el ámbito de la Quinta Verde y su entorno de protección, conforme al expediente de declaración del mismo como bien de interés cultural.

27. En el ZOR 1 (Miranda) debe replantearse su ordenación, de forma que se reserve la franja de protección de la carretera LP-4 como ELP, aunque no pueda ser computable a efectos de los estándares de cesión obligatoria a pesar de que ahora no se ordena pormenorizadamente, por lo que pasa a denominarse ZSR 1 Miranda. No obstante, al igual que el ZSR 2 Barranco del Carmen, en los planos de ordenación pormenorizada se incorpora su ordenación, aunque en la NOP se dice que esta ordenación tiene carácter indicativo. En cualquier caso, es la misma ordenación que se informó anteriormente salvo que, si bien se mantiene fuera del Sector la calzada de la carretera, parte de su dominio público está incluida en el mismo.

El Sector ZSR 1 (Barranco del Carmen) se diseña sobre la cuenca de un barranco, por lo que se debe proceder a estudiar los riesgos de avenidas con carácter previo a su ordenación, tal y como establece la DOG 50.2. El documento sigue remitiendo al Plan Parcial el análisis de riesgos. No obstante tal y como establece la DOG 50, las situaciones de riesgo deben quedar resueltas desde el Plan General, el PIOLP zonifica este recinto dentro de los ámbitos urbanos y asentamientos rurales pero lo considera cauce de riesgo muy alto, como en el Análisis Preliminar de Riesgos del PGO, el Barranco de El Carmen se detecta como uno de los puntos conflictivos del municipio.

29. En aquellos espacios litorales que no se encuentren ocupados por infraestructuras ni clasificados como suelos urbanos, se debe señalar la zona de influencia de litoral de 500 metros (DOG 57.4.).

30. Se mantienen partes del dominio público de las carreteras dentro de los Sectores de Suelo Urbanizable.

31. Se estima que el PGO analizado no garantiza la continuidad de las cuencas ya que, en varios casos, al encontrarse con núcleos urbanos, se califican como espacios libres para su tratamiento como parques urbanos. En cualquier caso, sin un análisis detallado de los riesgos de avenidas, escorrentías y drenajes naturales (DOG 50.4.) no parece procedente la ocupación de los mismos. En relación con este aspecto y con el cumplimiento de la DOG 50.4 se deben establecer los criterios de diseño para evitar o minimizar los riesgos, tanto en las áreas urbanas existentes como en los ámbitos y sectores a ocupar, y adoptará determinaciones para la corrección de las situaciones existentes.
32. Conforme a la DOG 54.3, el planeamiento general limitará el crecimiento residencial en los asentamientos agrícolas a implantaciones excepcionales en aquellos asentamientos en que el planeamiento expresamente lo justifique por su aislamiento y lejanía de los núcleos urbanos.
33. Se ha de recoger en la normativa respecto a los Asentamientos Rurales lo preceptuado por el PIOLP que establece que “la superficie mínima de parcela para que puedan constituir una unidad apta para la edificación deberá ser el doble de la que el planeamiento correspondiente establezca como mínima para el asentamiento.”
34. En concordancia con lo establecido en el art. 142.2. del RGU, el planeamiento debe incluir la relación de fincas afectadas y sus propietarios cuando los terrenos de los sistemas generales se deban obtener por expropiación u ocupación directa.
35. En el Programa de Actuaciones y Estudio Económico Financiero no se incluye el del PEO de viviendas censadas al amparo del Decreto 11/1997. En cuanto al Estudio Económico Financiero, se observa que no se valoran los Sistemas Locales (p.e. los localizados en asentamientos rurales).
36. Siguen detectando discrepancias entre el Anexo ZOR 1 La Encarnación y el PGO en cuanto a los hitos de la Programación, que son diferentes; el plazo de ejecución de la ordenación, que el Anexo lo establece en 8 años y el PGO en 4 años, y en el Presupuesto de ejecución de las obras que se refleja en el Estudio Económico Financiero: 4.000.000 € en el PGO y 5.259.071,62 en el Anexo.
37. El sector ZOR 1, Mirca – Miranda viene no ordenado por lo que, al no contener Anexo de Ordenación Pormenorizada, no se hacen observaciones al mismo. No obstante, puesto que el PGO mantiene la ordenación anterior, bien con carácter indicativo, el Plan Parcial que se redacte para ordenar definitivamente el sector deberá tener en consideración los reparos manifestados en el Dictamen de la PoTc de 16 de febrero de 2012.

38. Observaciones al Anexo del ZOR 2, La Encarnación:

- En las cédulas urbanísticas se prevén, para las parcelas destinadas a VPO, otros usos compatibles con éste. La edificabilidad residencial destinada a la construcción de viviendas protegidas debe cumplir la superficie asignada por el PGO, sin que se pueda alterar la misma puesto que, de no hacerlo, se podrían vulnerar los estándares legales que el PGO repercute en todo el Suelo Urbanizable y Urbano no Consolidado Residencial del municipio.

3.

- No se establece la edificabilidad de la parcela educativa, por lo que se podría entender que es la superficie total de la parcela, descontando retranqueos y con dos plantas de altura. Sería procedente aclarar este aspecto. No obstante, se hacen dos matizaciones al respecto: La primera en cuanto a que se debe tratar como Dotación, en lugar de Equipamiento; la segunda, en cuanto a que el PGO le asigna unas condiciones diferentes a estas instalaciones, por lo que sería procedente aclarar si estas diferencias son deliberadas por el Ayuntamiento y, por tanto, justificar esta decisión. Al seguirse considerando como Equipamiento en la documentación del Anejo se considera subsanado este aspecto.

4.

- En el Plano de Ordenación, hay un “verde” que no tiene definición en la leyenda (se aplica en los planos a las rotondas y a otros espacios libres. Así mismo, los cuadros numéricos que aparecen en este plano no se pueden leer.

5.

- Se incluye un listado de propietarios con referencia catastral de las parcelas y porcentaje de participación. No obstante, no se indica la titularidad de las carreteras que se incluyen en el sector.

6.

- En cuanto a la ordenación pormenorizada del sector:

7.

- Se detectan errores y contradicciones entre las fichas particulares de cada parcela y los cuadros resumen de la ordenación: Sistema de Actuación público por cooperación en el Plan Parcial y Privado en las cédulas; viviendas de protección que son públicas en unos cuadros y privadas en otras.

- o El número de viviendas por parcela que se refleja en el plano nº 3 de ordenación no coincide con las que se señalan en el resto de la documentación del anejo.

8.

- o También se aprecia una discrepancia entre las determinaciones de la Cédula Urbanística

(05-AC-14-05-26.DOC)

de la parcela 2, que se mantiene como vivienda libre y el resto de las determinaciones del documento que la califica como VPP.

39. Respecto al Anexo del ZOR 3, Timibúcar:

- Se mantiene la posibilidad de trasvasar edificabilidad entre parcelas a través de Estudios de Detalle, instrumentos que no tienen competencia para alterar la edificabilidad.
- Se han delimitado dos unidades de actuación (Ex-novo), al incluir en este sector la superficie de suelo que en la anterior fase del PGO se denominaba AU 7 El Rosario. La diferencia de aprovechamiento entre ambas unidades (UA 1: 1,239 uda/m²s; UA 2: 1,450 uda/m²s) supera el 15% establecido en el art. 23.3 del Reglamento de Gestión, sin que se incluya justificación alguna de esta diferencia.

9.

- Se destinan 4 parcelas a Viviendas de Protección Pública (VPP), en edificios de 6 plantas y con una edificabilidad total de 9.175,6 m²c (el 37.50% de la edificabilidad residencial del sector, que es la que le asigna el PGO). Al determinarse como compatible el uso comercial para la planta baja, al detraer esta superficie del cómputo total de la edificabilidad residencial con destino a VPP, no se cumple el estándar fijado por el PGO para el Sector y, por extensión, para el municipio.

10.

- Son compatibles las Oficinas y los equipamientos en Plantas Bajas y Primera, además de los despachos profesionales en todas las ubicaciones. La superficie destinada a todos estos usos se deben detraer de la superficie computada como residencial VPP.

11.

- Al calcular los aprovechamientos de las parcelas, no se tienen en cuenta otros usos admitidos, como el comercial. Así, toda la edificabilidad de las parcelas que se destinan a VPP se calculan con el coeficiente de uso de las VPP (1,00), sin tener en cuenta que la edificabilidad que se destina a uso comercial se debe calcular con el coeficiente 1,80, que es el que le asigna el PGO. En consecuencia, se altera tanto el aprovechamiento total como el medio del sector, lo que afecta incluso al cálculo de la cesión del 10% del aprovechamiento al Ayuntamiento.

12.

- 40.** La AU 1, Marquito, ahora denominada se desarrolla sobre terrenos que en el PGOU vigente se califican como espacio libre de protección, por lo que es nueva toda su edificabilidad (18.468,25 m²c, con una edificabilidad bruta media de 2,80 m²c/m²s). Dado que la pendiente media del terreno

(05-AC-14-05-26.DOC)

oscila entre el 62 % y el 75% se estima que, en consonancia con la DOG 112.3.a), se debe evitar su ocupación por la edificación y/o urbanización.

13.

41. La AU 2 Pilar anteriormente AU 4, y la AU 3 que no se delimita si bien se incorpora la misma ordenación pormenorizada que se planteaba en el documento anterior, en el PGOU vigente están calificadas como dotaciones y Espacios Libres Públicos, por lo que el incremento de edificabilidad es total. Aunque son prácticamente contiguas (entre ambas se deja una zona de Espacio Libre Público, aunque no se detecta en el Programa de Actuación que se prevea la obtención de este suelo), la AU 3 tiene una edificabilidad de 1,41 m²c/m²s, mientras que la AU 4 tiene 3,07 m²c/m²s. Además, se destina a usos lucrativos el subsuelo de los Espacios Libres de cesión (garaje – aparcamiento).

14.

42. La AU-3 Timibúcar se clasifica en el PGOU vigente como Suelo Rústico, por lo que la edificabilidad que se le asigna (2.353,72 m²c) es completamente nueva. Al igual que en las AU anteriores, al Espacio Libre de cesión se le otorga aprovechamiento lucrativo (aparcamiento). En cualquier caso, la pendiente de este espacio libre, no parece la adecuada para el uso y disfrute público. Dada su colindancia con la carretera LP 202, se estará a lo que informe el órgano competente respecto a los retranqueos de la edificación a la vía.

15.

43. La AU 4 Vendaval, anteriormente AU 6, Contigua a la AU 5, la separa un tramo de la carretera LP-202. En el PGOU, este suelo está clasificado como urbano (tiene una parcela edificable con 3 plantas en edificación cerrada) pero se aumenta la edificabilidad respecto al mismo (se le asigna 1,45 m²c/m²s). También tiene usos lucrativos bajo EELLPP. En el documento aprobado inicialmente e informado por la COTMAC en 2007, se delimitaba una Unidad de Actuación en Suelo Urbano no Consolidado (UNO 5) y se informó que no tenía condiciones para considerarse como suelo urbano. Al igual que la anterior, dada su colindancia con la carretera LP 202, los retranqueos de la edificación a la vía serán establecidos por el órgano competente.

16.

44. Se incorporan a la documentación del PGO siete convenios urbanísticos: cuatro de ellos se corresponden con Actuaciones Urbanísticas en SUC (AU-2, AU-4, AU-6 y AU-7), dos de ellos con los sectores de Suelo Urbanizable Sectorizados Ordenados Miranda y Timibúcar y otro de ellos con una actuación en SUC que no se engloba en ninguna de las actuaciones anteriores (La Encarnación – El Planto). Puesto que en el recinto de ordenación al que se refiere este último también se incrementa la edificabilidad respecto a la que le asigna el PGOU vigente, se hacen extensivas al mismo las mismas observaciones planteadas en el presente informe para las AU. Además, sería procedente revisar la ordenación propuesta en este recinto puesto que se prevén zonas de edificación que no

(05-AC-14-05-26.DOC)

tienen acceso por viario público sino por el Espacio Libre Público de Cesión obligatoria del Sector ZOR 2 (La Encarnación).

17.

45. El informe de Costas es desfavorable en la Unidad de Actuación denominada UNO 1 (Maldonado) puesto que, al no ser urbano con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley de Costas, la Servidumbre de Protección del Dominio Público Marítimo - Terrestre es de 100 metros. En consecuencia, los usos propuestos por el PGO (que clasifica el suelo como urbano con destino turístico y una franja de Protección del DPM-T de 20 metros) incumplen la Ley de Costas en cuanto a los usos permitidos en la Servidumbre de Protección del DPM-T. En el PGO vigente (1990), esta franja se encuentra clasificada como urbanizable (Programado Residencial, en su mayor parte, y no programado industrial, el resto).

18.

46. Respecto al Anexo de Ordenación Pormenorizada del SUCIC:

19.

- Se siguen detectando discrepancias entre ambos documentos tal y como se expone en el informe técnico.

20.

- Las fichas de las Actuaciones Urbanísticas contienen la edificabilidad y el aprovechamiento, tanto del PGOU vigente como de la propuesta del PGO en trámite. No obstante, no se incorpora la valoración del incremento de aprovechamiento y de las cargas urbanísticas.

21.

47. En el Estudio Económico Financiero y Programa de Actuación del SUCIC las Actuaciones Urbanísticas denominadas AU-1. Reordenación Manzana de la Chatarra, AU-2.1. Parque Cuesta de la Encarnación y entorno y AU-2.2. Entorno tramo inicial de la Cuesta de la Encarnación, en el Anexo de la Normativa se plantean como Actuaciones de Dotación, aunque la nº 2, en el Estudio Económico Financiero, se mantiene con financiación pública. Se debe aclarar esta discrepancia.

22.

48. El Estudio Económico Financiero y Programa de Actuación debe especificar la Administración a cuyos presupuestos se cargan todas y cada una de las actuaciones propuestas.

49. No consta informe de la Consejería de educación que justifique la disminución o alteración de dotaciones escolares (parcela del IES Alonso Pérez Díaz).

50. La AI 6, antigua OP-4, Reordenación de la Plaza San Fernando. Museo del Mar. Aparcamiento, al igual que el antiguo Hospital Dolores, parece que es suelo de titularidad pública, aunque en el documento no se especifica la Administración a la que pertenece. Así mismo, tampoco se dan

(05-AC-14-05-26.DOC)

especificaciones ni parámetros para las edificaciones a construir. Sin embargo, en la valoración del EEF que se aporta, se asigna financiación privada y pública a la partida denominada Ejecución o Rehabilitación. Se deberán aclarar estos términos, puesto que resulta contradictoria la financiación privada en suelos de titularidad pública.

51. La OP .4, antigua, OP-7, Nuevo edificio de la escuela insular de música y nueva plaza hacia la avenida de Las Nieves, con aparcamiento subterráneo no incluye en el Estudio Económico Financiero partidas para su expropiación ni para indemnizaciones, por lo que se intuye que se trata de suelo de titularidad pública. Por tanto, en este supuesto, se debe especificar en el documento la Administración propietaria del suelo y su consentimiento para la ordenación que se propone. En caso contrario, si se trata de suelos de titularidad privada, hay que incluir en el EEF la valoración de obtención de estos terrenos.

52. La Plaza del Muelle no se puede incorporar por el PGO al Sistema General de Espacios Libres Públicos puesto que, al formar parte de la zona de servicio del Puerto de Santa Cruz de La Palma (tal y como se recoge en el informe del Ministerio de Fomento de 16 de septiembre de 2011), corresponde su ordenación al Plan Especial de Ordenación del Puerto.

53. La ordenación pormenorizada del recinto de la Quinta Verde no consta como indicativa.

SEGUNDO. De conformidad con lo previsto en el artículo 46.b) del Reglamento de Procedimientos de los Instrumentos de Ordenación del Sistema de Planeamiento de Canarias, aprobado por Decreto 55/2006, de 9 mayo, **ESTABLECER UN PLAZO MÁXIMO DE SEIS MESES** para subsanar las deficiencias advertidas.

TERCERO. Notificar el presente acuerdo al Ayuntamiento de Santa Cruz de La Palma y al Cabildo Insular de La Palma.

11 PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN DEL CONJUNTO HISTÓRICO-ARTÍSTICO DE SANTA CRUZ DE LA PALMA. TRÁMITE DE APROBACIÓN DE LA MEMORIA AMBIENTAL E INFORME DEL ARTÍCULO 11 DEL TRLOTENC. T.M. SANTA CRUZ DE LA PALMA. EXPTE. 2009/0687

Expone el asunto Jerónimo Pérez y Maria del Carmen Marrero.

El equipo redactor interviene para aclarar algunos puntos que en su opinión no han quedado correctamente reflejados en el dictamen y que son los siguientes:

En relación con el punto 10 dice que se está pidiendo una aclaración que ya está hecha. La información ya está en las fichas y el plano que se pide no aporta nada y solicita que se elimine.

Se acuerda suprimirlo.

En relación con el punto 12 solicita que se elimine pues ya no hay confusión tras aclarar lo del SUCIC en el punto anterior relativo al Plan General. Se acuerda eliminarlo.

El punto 14 debe adaptar su redacción a lo informado antes sobre los convenios de gestión. Se acuerda darle

(05-AC-14-05-26.DOC)

la siguiente redacción:

"En las Actuaciones urbanísticas de ejecución directa (AU) se dan determinaciones de cesión de terrenos y urbanización de los sistemas locales, con carácter previo a la edificación lucrativa, que afectan a los derechos de los propietarios del SUC que se establece en el art. 73. del TRLOTENC. Además, se plantea la posibilidad de suscribir Convenios urbanísticos de planeamiento y de gestión en que se concreten las obligaciones y compromisos adquiridos por la propiedad del suelo, recordándose que los de planeamiento deben ser previos al PEPCH."

El Punto 15, el redactor dice que es un dispositivo farragoso que aporta confusión al acuerdo y por tanto no debería mantenerse en esos términos. Aclara que se trata de un caso muy singular con una topografía muy difícil de resolver con un edificio de protección integral que da a la calle Real y otra posibilidad de ampliación a la parte de arriba. Lo que piden es que se solicite se aclare en la ficha correspondiente cuáles son las condiciones de situación de la edificación de la protegida y de la nueva y cuál es el contenido de las limitaciones que se imponen.

Se acuerda dar la siguiente redacción: En la AU-2, puesto que se le asigna a la edificación el Nivel máximo de Protección, resulta procedente establecer parámetros de ordenación que resuelvan el encuentro entre ambas edificaciones.

De acuerdo con lo debatido en el punto anterior en relación con la actuaciones de dotación se ajusta la redacción del punto 6 del dictamen.

A continuación, sin mayor debate **SE ADOPTÓ POR LOS PRESENTES CON DERECHO A VOTO EL SIGUIENTE ACUERDO:**

PRIMERO. De conformidad con lo previsto en el artículo 27.1.e)I. 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 Especial de Protección del Conjunto Histórico-Artístico de Santa Cruz de La Palma (EXP. 2009/0687).

SEGUNDO. De conformidad con lo previsto en el artículo 11 del Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio y Espacios Naturales de Canarias, aprobado por Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de mayo, y 33 del Reglamento de Procedimientos de los Instrumentos de Ordenación del Sistema de Planeamiento de Canarias, aprobado por Decreto 55/2006, de 9 de mayo, **INFORMAR** en sentido **FAVORABLE CONDICIONADO** el Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico-Artístico de Santa Cruz de La Palma (EXP. 2009/0687), en los términos que se señalan a continuación:

C) CONSIDERACIONES DERIVADAS DEL INFORME JURÍDICO EMITIDO EN FECHA 14 DE MAYO DE 2014.

54. Deberán justificarse los coeficientes asignados a los distintos usos y tipologías conforme al artículo 60 del TRLOTTC.

55. Deberá completarse el régimen de fuera de ordenación conforme a lo establecido en la Ley 1/2013, 25 abril, de modificación del Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias, aprobado por Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de mayo que ha supuesto la modificación del régimen de fuera de ordenación al suprimir el número 4 del artículo 44 e introducir el artículo 44 bis.

56. La documentación debe de incorporar informe o memoria de sostenibilidad económica que pondere el impacto de la actuación en las Haciendas Públicas afectadas por la implantación y el

(05-AC-14-05-26.DOC)

mantenimiento de las infraestructuras (Art.15.4 y Art.3 del Reglamento de Valoraciones, Texto refundido 2/2008 y Real Decreto 1492/2011).

57. Debe de desaparecer del artículo 4.3 la mención: “se aplicará el régimen y las condiciones urbanísticas y de aprovechamiento que resulten de las disposiciones legales de aplicación.
58. Debe de desaparecer del artículo 27.5 la mención al Plan Director de Intervención.
59. Las Actuaciones de dotación sobre Suelo Urbano Consolidado que se pretenden deberán de someterse a un Convenio Urbanístico de planeamiento o de gestión, en su caso, al afectar al estatuto jurídico de la propiedad.
60. Se ha de solicitar informe a Ministerio de Fomento, en cuanto a sus competencias exclusivas en materia de Puertos y Aviación Civil.

D) CONSIDERACIONES DERIVADAS DEL INFORME TÉCNICO EMITIDO EN FECHA 14 DE MAYO DE 2014.

61. Deberá razonarse la asignación de coeficientes a los distintos usos y tipologías edificatorias conforme se establece en el art. 60 del TxRf.
62. Han de desaparecer las discrepancias existentes entre los documentos de Plan General e Ordenación y del Plan Especial en cuanto a la localización y denominación de los Sistemas Generales y Locales.
63. Se ha de justificar convenientemente que la ordenación propuesta no vulnera la edificabilidad máxima prevista en el artículo 34 del TRLOT.

64. En las fichas de las Actuaciones Urbanísticas:

- No se incorpora la valoración del incremento de aprovechamiento y de las cargas urbanísticas.
- No se incorporan Convenios con los propietarios del suelo afectado por estas actuaciones.
- Se asigna la unidad como coeficiente de aprovechamiento para todos los usos y tipologías.

No se justifica la mayor necesidad de dotaciones y espacios libres. De hecho, las actuaciones planteadas disminuyen las dotaciones propuestas por el PGOU vigente.

En las Actuaciones urbanísticas de ejecución directa (AU) se dan determinaciones de cesión de terrenos y urbanización de los sistemas locales, con carácter previo a la edificación lucrativa, que afectan a los derechos de los propietarios del SUC que se establece en el art. 73. del TRLOTENC. Además, se plantea la posibilidad de suscribir Convenios urbanísticos de planeamiento y de gestión en que se concreten las obligaciones y compromisos adquiridos por la propiedad del suelo, recordándose que los de planeamiento deben ser previos al PEPCH.

66. En la AU-2, puesto que se le asigna a la edificación el Nivel máximo de Protección, resulta procedente establecer parámetros de ordenación que resuelvan el encuentro entre ambas edificaciones.
67. Respecto a las OP-6 (Ch) – Reconversión del antiguo Parador como Dotación Administración Pública y OP-7 (Ch)- Reordenación de la manzana del Cabildo Insular – Subdelegación Insular –

(05-AC-14-05-26.DOC)

Autoridad Portuaria, no se localiza en el expediente el informe o autorización de las administraciones afectadas, salvo la del Cabildo Insular.

68. En el programa de actuación sólo valora las actuaciones “puntuales” que menciona. El art. 31.c) de la Ley 4/1999 (Contenido básico de los PEPCH) establece que el PEPCH debe programar las inversiones necesarias para adecuar el entorno a las previsiones del plan: ornato, viales y pavimentos, mobiliario urbano, señalizaciones, cromatismos y demás elementos ambientales... Por otro lado, se detecta que se valoran tanto las actuaciones públicas como las privadas que propone. Sin embargo, no se establece la Administración a la que corresponde financiar las mismas. Por otro lado, se propone la creación de varios organismos de gestión (Consejo Municipal de Patrimonio Histórico; Oficina de Gestión del Conjunto Histórico y de su entorno de interés cultural) sin que se incluya en el Estudio Económico Financiero los costes de constitución y funcionamiento de los mismos.
69. Respecto a la corrección de errores: se introducen algunos cambios en las alturas de las edificaciones en el Plano de Ordenación O-6 Alturas. No obstante, no se trasladan estas modificaciones al Plano de Análisis y Diagnóstico, que mantiene las misma edificabilidad en los distintos Subámbitos que allí se señalan. Por tanto, sería procedente revisar estos datos.

SEGUNDO. Notificar el presente acuerdo al Ayuntamiento de Santa Cruz de La Palma y al Cabildo Insular de La Palma y publicar el dispositivo primero en el Boletín Oficial de Canarias. Las Palmas de Gran Canaria

12 PLAN PARCIAL LA CUESTA-1. TRÁMITE DE CONSULTA SOBRE EL DOCUMENTO DE APROBACIÓN INICIAL. T.M. SAN CRISTOBAL DE LA LAGUNA. EXPTE. 2007/1812

Expone el asunto María Ángeles Morales y Concepción Ule.

Tras la exposición y sin que se produzca ninguna intervención, el presidente confirma los términos del acuerdo si bien se dirige al Director General de Infraestructura Viaria y le solicita que desde su Dirección General emita nuevo informe y lo remita de nuevo al Ayuntamiento y en dicho informe concrete las dimensiones que debe tener la vía que deberá respetar el Plan Parcial La Cuesta-1, ello sin perjuicio del mantenimiento de la edificabilidad que tiene asignada según los parámetros del Plan General vigente.

Acordado, sin mayor debate **SE ADOPTÓ POR LOS PRESENTES CON DERECHO A VOTO EL SIGUIENTE ACUERDO:**

PRIMERO. De conformidad con lo previsto en el artículo 11 del Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio y Espacios Naturales de Canarias, aprobado por Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de mayo, y 33 del Reglamento de Procedimientos de los Instrumentos de Ordenación del Sistema de Planeamiento de Canarias, aprobado por Decreto 55/2006, de 9 de mayo, **INFORMAR** en sentido **DESFAVORABLE** el **Plan Parcial La Cuesta-1 (EXP. 2007/1812)** en su fase de Aprobación Inicial, debido a que el Plan Parcial modifica el ámbito del sector delimitado por el Plan General alterando, consecuentemente, la ordenación estructural respecto al Plan General vigente, lo que contraviene los artículos 32 y 35 del Texto Refundido de las Leyes de Ordenación Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias; y debido al informe desfavorable emitido por el Consejo Insular de Aguas.

(05-AC-14-05-26.DOC)

Todo ello sin perjuicio de que además se subsanen los siguientes condicionantes:

1. Que se dé cumplimiento a las observaciones señaladas en los informes que sirven de base al informe propuesta y, derivadamente, a la adopción del presente acuerdo para el cumplimiento del artículo 36 del Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio y Espacios Naturales de Canarias y del artículo 23 del Reglamento de Gestión y Ejecución del Sistema de Planeamiento de Canarias.
2. Que se subsanen los siguientes errores materiales detectados, con el fin de dotar de una mayor coherencia al documento:

- En la página 9 del documento se indica que la superficie del sector, previo al levantamiento topográfico es de 51.252,91 m²s, sin embargo la superficie que establece el Plan General para el Sector es de 51.338 m²s. Lo mismo sucede en la página 60.
- En la página 57 del documento se señala que *tal como ha sido señalado en el apartado anterior* el coste de las infraestructuras asciende a 2.645.546,05 euros, sin embargo no se puede comprobar qué partidas componen tal cantidad.

Deberá solicitarse informe a la Dirección General de Aviación Civil.

SEGUNDO. La Dirección General de Infraestructura Viaria (Viceconsejería de Infraestructura y Planificación) deberá emitir nuevo informe en el que se concrete las dimensiones que debe tener la vía que deberá respetar el Plan Parcial La Cuesta-1, ello sin perjuicio del mantenimiento de la edificabilidad que tiene asignada según los parámetros del Plan General vigente.

TERCERO. Notificar el presente acuerdo al Ayuntamiento de San Cristóbal de La Laguna y al Cabildo Insular de Tenerife.

13 MODIFICADO CONDICIONES DIA "OBRAS COMPLEMENTARIAS DE MEJORA Y RECUPERACION AMBIENTAL Y PAISAJISTICA DE LA TF-1 y PRIMER TRAMO DE LA CIRCUNVALACION DEL AREA METROPOLITANO FASE B

Expone el asunto Juan Ventura Medina Aguiar Director General de Infraestructura Viaria y explica las razones de la modificación consistentes fundamentalmente en que el condicionante no tiene carácter ambiental, como así ratifica en la sesión Pedro Cuesta, Director general de Protección de la Naturaleza, existe además una absoluta indisponibilidad económica y desde el punto de vista de la seguridad vial, podría incluso ser perjudicial un elemento artístico que provoque distracción. La obra afirma hay que recepcionarla sin más dilación y propone suprimir esa actuación consistente en motivo folclórico en el muro de Candelaria.

A continuación, sin mayor debate **SE ADOPTÓ POR LOS PRESENTES CON DERECHO A VOTO EL SIGUIENTE ACUERDO:**

(05-AC-14-05-26.DOC)

PRIMERO. Mediante acuerdo de la COTMAC de fecha 26/07/2000 se aprobó la declaración de impacto ambiental del proyecto denominado "TERCER CARRIL DE LA TF-1, TRAMO SANTA CRUZ DE TENERIFE A GÜÍMAR, P.K. 0+000 AL 25+600", promovido por la Consejería de Obras Públicas, Vivienda y Aguas del Gobierno de Canarias, en los términos municipales de Santa Cruz de Tenerife, El Rosario, Candelaria, Arafo y Güímar," en la Isla de Tenerife. En su condicionante nº 13 se disponía: *"Deberá elaborarse un Proyecto de Recuperación Ambiental e Integración Paisajística de la vía, que también incluirá los puntos que finalmente se seleccionen como vertederos de los excedentes inertes de obra cuyo documento final deberá remitirse a la C.O.T.M.A.C para ser informado una vez sea elaborado y antes de la finalización de la obra"*.

SEGUNDO. Del Proyecto de Obras Complementarias de Mejora y Recuperación Ambiental y Paisajística de la TF-1 y Primer Tramo de la circunvalación del área metropolitana (FASE B), se dio cuenta a la COTMAC el 30 de julio 2009. En dicho proyecto se contempla la ejecución de un mural en Candelaria con motivo ornamental de cubrimiento.

Vista la propuesta de la Dirección General de Infraestructura Viaria de fecha 13 de mayo de 2014, por la que se solicita se suprima dicho motivo ornamental por razones de indisponibilidad presupuestaria así como de seguridad vial, y teniendo en cuenta el informe emitido por la Dirección General de Protección de la Naturaleza de fecha 20/05/2014, en el que se concluye que dicha actuación no tiene carácter ambiental, se acuerda **ELIMINAR** el motivo ornamental del mural de Candelaria.

TERCERO. Notificar el presente acuerdo a la Dirección General de Infraestructura Viaria.

PLAN INSULAR DE ORDENACIÓN DE FUERTEVENTURA. TRÁMITE DE APROBACIÓN DE LA MEMORIA AMBIENTAL E INFORME DEL ART.27 RPC. ISLA DE FUERTEVENTURA.
EXP.2009/0888

Comienza la exposición Teresa Navarro, Jefa de Servicio Técnico de Planeamiento Territorial quien da una idea general del documento. A continuación Mateo Garrido, técnico de la Dirección General de Ordenación del Territorio procede a explicar el informe sobre la Memoria Ambiental del Plan Insular. Finalizada esta exposición, Teresa Navarro aborda las cuestiones de ordenación. Se concluye la exposición previa con el análisis de la ordenación urbanística que realiza María Antonia García.

A continuación Lucila de León, del Cabildo de Fuerteventura, comienza a abordar los temas más discutidos en ponencia técnica y sobre los que quiere volver a incidir. Se refiere en primer lugar al apartado 7.5.1 (Agando). Solicitaba el Cabildo en ponencia técnica que se eliminara, del apartado de Viabilidad técnica, la remisión a la DGO 134.3 puesto que se considera que el criterio de localización del cumplimiento es la DGO 79.5 ya que este suelo estratégico nace de la voluntad de implantar en una primera etapa un SG público para la investigación y desarrollo (I+D+I), actividad científica y económica ligada al medio marino. Lucila de

(05-AC-14-05-26.DOC)

León solicita en esta sesión que se aclare esta observación pues a su juicio parece que se estuviera cuestionando los usos compatibles dentro de la elección de este suelo como estratégico.

Teresa Navarro aclara que en ningún caso dicen que los usos no sean suficientes para justificar el carácter aislado. Explica que se trata de justificar la solvencia desde un punto de vista técnico, económico y ambiental de la actuación. La directriz 79 de sistemas públicos, no pide prácticamente nada sobre la accesibilidad y dotación de infraestructuras, mientras que la directriz 134.3 impone que se garantice toda la solvencia de infraestructuras, accesibilidad y cercanía al eje principal viario. Insiste que para los técnicos que han informado este documento *"lo correcto es aplicar la 134.3 porque se implanta de forma excepcional a la vista del carácter industrial que tiene que tener porque si no, no se le puede aplicar la directriz 71 de los suelos aislados."*

Queda aclarado el punto y se queda en los mismos términos del dictamen.

A continuación, Lucila de León aborda el apartado 8.6.5 relativo al "ritmo y límites de crecimiento" (página 82 del dictamen). Solicitan que confirmen que con lo señalado en este apartado se consideran como urbanizables y/o rústicos los señalados. Lo plantean porque en las últimas reuniones que se mantuvieron en relación con el Plan General Supletorio todavía no estaba del todo clara la situación jurídica de determinados suelos. Explica que se citan unos determinados informes y unas sentencias que avalan la situación jurídica concreta de determinados suelos que están en la actualidad cuestionándose y quiere que se le de traslado al Cabildo de esa documentación.

A continuación, la técnico del Cabildo se refiere a la "ventana portuaria de Gran Tarajal" (página 121 del dictamen). Quiere que conste que a raíz del informe recibido del Ministerio de Agricultura, Alimentación y Medio Ambiente (MAGRAMA) y en cumplimiento del mismo, no podrá ser reconocido como ventana portuaria y se le exige al Cabildo que hagan desaparecer las zonificaciones del medio marino por no ser competentes.

Domingo Berriel señala que efectivamente en el medio marino la comunidad autónoma no debe planificar nada, así que podemos decir dónde va el puerto. Lucila de León aclara que como es zona ZEC, todo lo que se plantea se entenderá como recomendación y desde el Ministerio se les pide que cumplan con las estrategias marinas.

José Ricart considera en relación con la competencia que lo que no debe dejar de hacer el Plan Insular es aplicar el artículo 18. En su opinión se deben fijar criterios y será el alcance de esos criterios lo que, quizá, el Estado cuestione, pero considera que no deben renunciar al ejercicio de competencias.

Se acuerda recoger en acta esta observación que hace el Cabildo y mantener el dictamen en sus mismos términos.

A continuación se aborda el contenido del apartado relativo a "Zona A2. Majanicho." (página 54 del dictamen) y se manifiesta que derivado de la eliminación por la ponencia técnica de dos párrafos contenidos en el informe propuesta, quedan en el dictamen dos párrafos que por coherencia deberían suprimirse también. Concretamente se eliminan los párrafos tercero y cuarto: desde "Es necesario reseñar(...)" hasta "(...) la capacidad de carga de la pieza".

Lucila de León trata a continuación el párrafo segundo del punto 8.2.1 (página 12 del dictamen). Recuerda lo debatido en ponencia técnica sobre la expresión "revisión íntegra del modelo insular". Indica que revisión íntegra va en contra del TRLOTENC y del RPC porque ambos hablan de la necesaria reconsideración del modelo o de las determinaciones estructurales.

José Ricart aclara que el que sea una revisión parcial es el resultado de la selección de una de las alternativas, pero a priori se hace un replanteamiento a nivel insular, con la reconsideración del modelo, aplicación de directrices y del Texto Refundido. Añade que para el caso de futuras sentencias si se anulase o lo que fuese

(05-AC-14-05-26.DOC)

el Plan vigente y se sigue planteando que esto es una revisión del plan vigente, se anularía también.

Dado que el Cabildo insiste en que en lo que no están de acuerdo es el término jurídico de “revisión íntegra”, pues afirma que no existe como tal, considera que como el reglamento deja claro que cuando se procede a la revisión, lo que es necesario es la reconsideración del modelo de la ordenación estructural para ver en cuál requiere adaptación y cuál no, considera que ese término es inapropiado y debe redactarse con los términos del reglamento sin inventar nuevos términos.

La mesa está de acuerdo en dar la siguiente redacción: *“La adaptación a Directrices solo puede hacerse desde la necesaria reconsideración del modelo o de las determinaciones estructurales, cuestión distinta es que la alternativa seleccionada en el ejercicio discrecional de las competencias del planificador opte por ser una continuidad del modelo actual del PIOFV. En cualquier caso habrá de referirse al Plan Insular de Ordenación.”*

Por último, se aborda el contenido del apartado relativo a la Zona D. Asentamientos Rurales. (Página 18 del dictamen).

Tras recordar que en ponencia técnica se acordó suprimir el contenido del paréntesis del tercer párrafo que decía *“en su caso rezonificar”* y dado que por error se mantiene en el dictamen, se acuerda en esta sesión corregir dicho error y suprimirlo del acuerdo que se adopte. En coherencia con ello y dado que de acuerdo con lo manifestado por el Cabildo, el contenido de los párrafos 4 y 5 viene a requerir que se rezonifique si bien con otras palabras, la mesa acuerda suprimirlos del acuerdo.

A continuación, sin mayor debate **SE ADOPTÓ POR LOS PRESENTES CON DERECHO A VOTO EL SIGUIENTE ACUERDO:**

PRIMERO. De conformidad con lo establecido en el artículo 27.1 e) II 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 CONDICIONADA** a la incorporación de las correcciones o modificaciones a las que se refiere el **apartado 8.1** del informe técnico-jurídico de fecha 9 de mayo de 2014, y que se transcribe a continuación:

8.1.1. Cumplimiento del Acuerdo de COTMAC de 18 de Diciembre de 2012.

Habiéndose subsanado los aspectos relativos a la exposición y evaluación de alternativas de modelo de zonificación PORN, deberán subsanarse las demás cuestiones indicadas en el presente informe al objeto de dar cumplimiento al citado acuerdo y poder así continuar con la tramitación.

8.1.2. Análisis del proceso de evaluación.

Dado que se han observado nuevas aportaciones en aspectos significativos como la ubicación de centrales eléctricas, además de falta de concreción en lo referente a elementos del modelo, a destacar, la definición del eje Norte Sur y las infraestructuras viarias, el recurso agua, y la implantación de infraestructuras renovables, debe indicarse que la evaluación ambiental estratégica sobre los nuevos elementos o los insuficientemente definidos deberá ser aportada.

Si bien el proceso de evaluación se observa robusto sobre la propuesta de zonificación PORN, a excepción de la utilización del criterio único sobre la realidad ejecutada, se han observado incoherencias dentro de la aplicación de la metodología impuesta por el Decreto 6/97 que deberán ser corregidas, así como aportados los contenidos mínimos exigidos por la Ley 42/2007.

8.1.3. Valoración del Informe de Sostenibilidad y de su calidad.

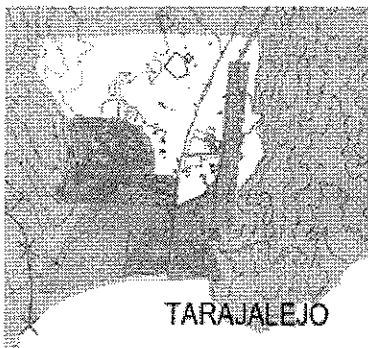
Nueva documentación aportada en el ISA 2013.

(05-AC-14-05-26.DOC)

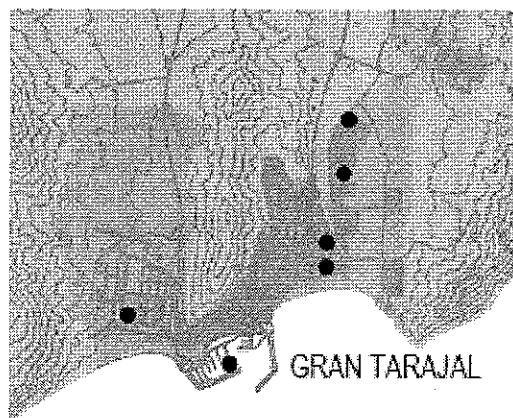
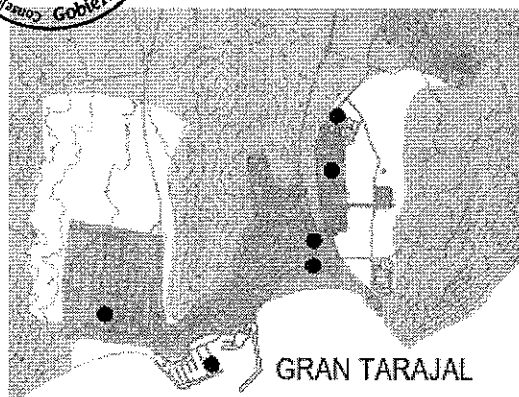
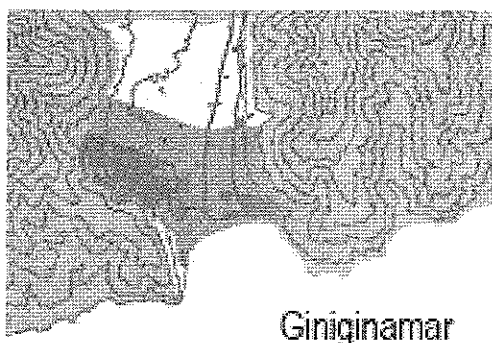
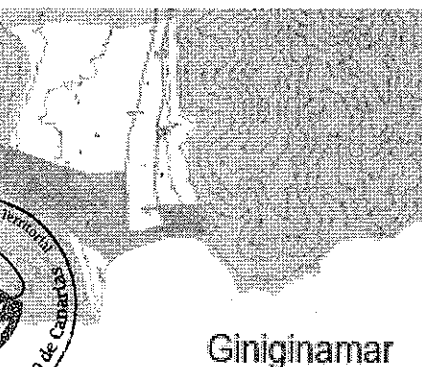
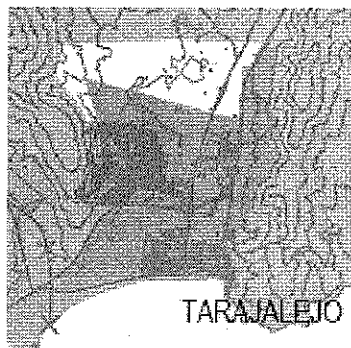
Estudiada la documentación aportada observa que se ha presentado un propuesta de Memoria Ambiental acompañada de varias Memorias en lo que se considera una aportación típica de un avance. Estas memorias son de nueva aportación su contenido es diferente al presentado en los documentos homónimos en fases anteriores. El ISA 2013 pretende justificar las anteriores aportaciones Informativas y Diagnóstico-Justificativas. Memorias no entregadas en la aportación de julio de 2013, pero si entregadas en la presente fase Memoria Ambiental 2014.

Al objeto de resaltar las diferencias entre la documentación de 2013 y 2014 se aportan los siguientes ejemplos:

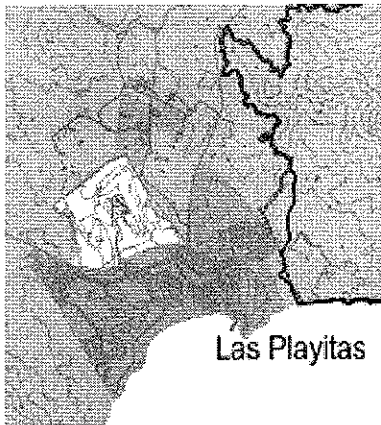
Plano de zonificación PORN 2013



Plano de zonificación PORN 2014

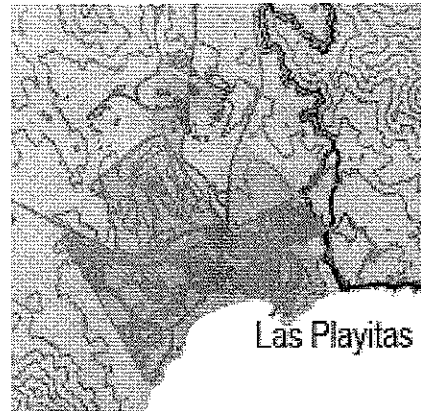


(05-AC-14-05-26.DOC)



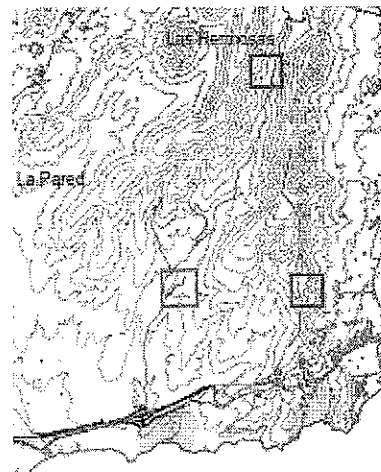
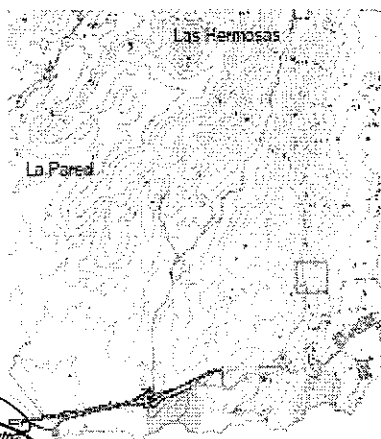
Las Playitas

Plano de impactos ambientales 2013



Las Playitas

Plano de impactos ambientales 2014

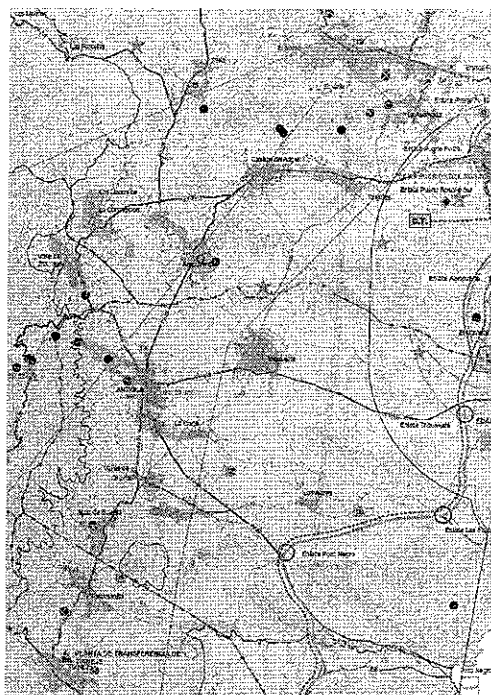
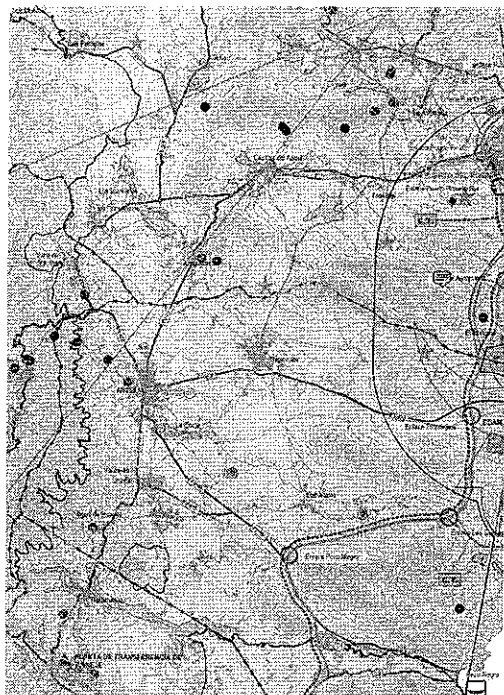


Por razones no justificadas, el ISA2013 deja de reflejar impactos detectados en planos anteriores. Ya se indicó en informes anteriores que debía justificarse la exclusión de este plano de los efectos sobre la dinámica sedimentaria del campo de molinos eólicos del istmo de Jandía.

Plano de Ordenación estructural ISA2013

Plano de Ordenación estructural MA2014

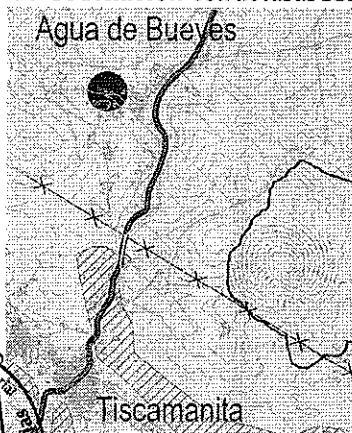
(05-AC-14-05-26.DOC)



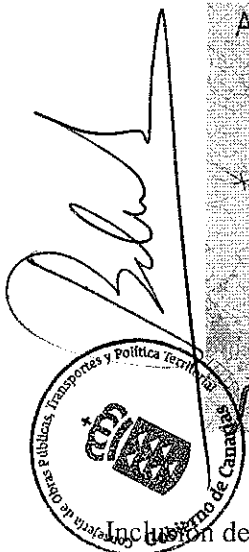
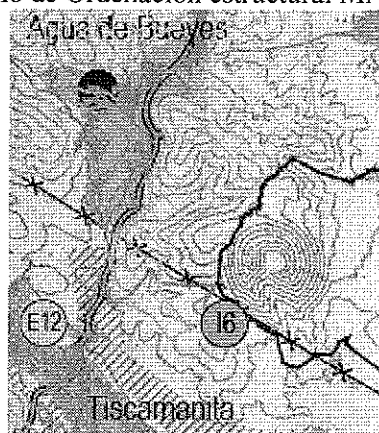
Independientemente de la representación del sistema rural y urbano (color rojo) se observan múltiples diferencias entre ambos planos. De forma detallada:

Inclusión de campo de tiro de Tiscamanita (punto lila I6) así como del punto E12 Centro de interpretación de la ruta de los molinos de Tiscamanita:

Plano de Ordenación estructural ISA2013



Plano de Ordenación estructural MA2014

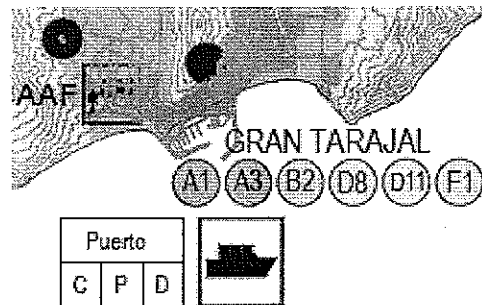
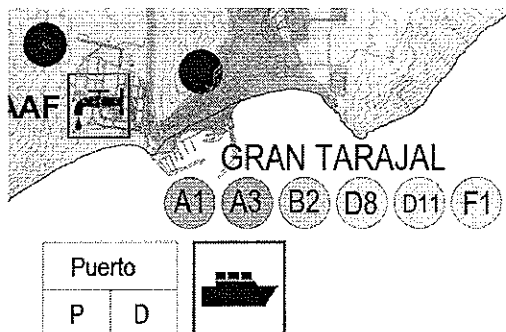


Inclusión del puerto comercial en Gran Tarajal:

Plano de Ordenación estructural ISA2013

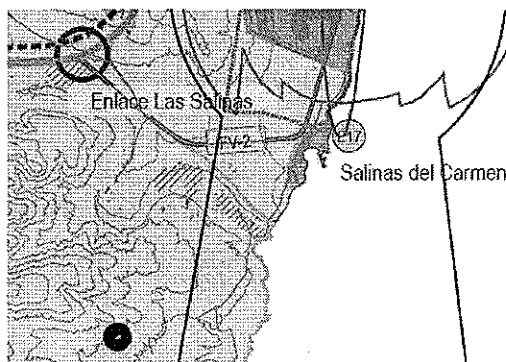
Plano de Ordenación estructural MA2014

(05-AC-14-05-26.DOC)

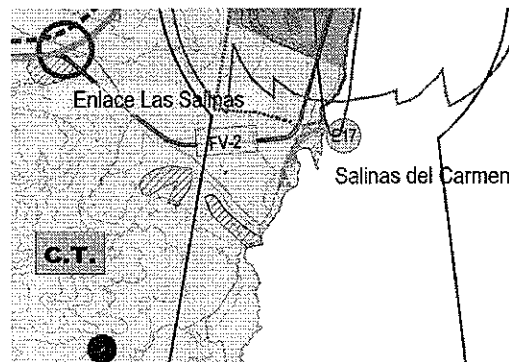


Eliminación de la alternativa central eléctrica en Las Salinas:

Plano de Ordenación estructural ISA2013



Plano de Ordenación estructural MA2014

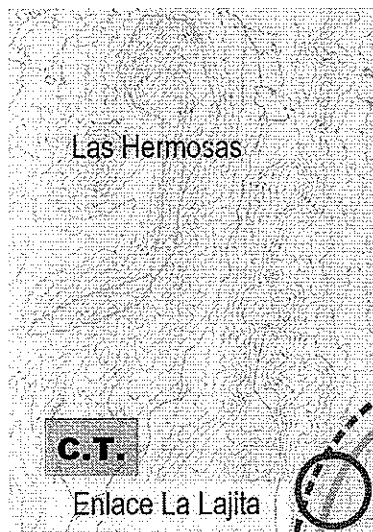


Reubicación de la alternativa central eléctrica Las Hermosas:

Plano de Ordenación estructural ISA2013



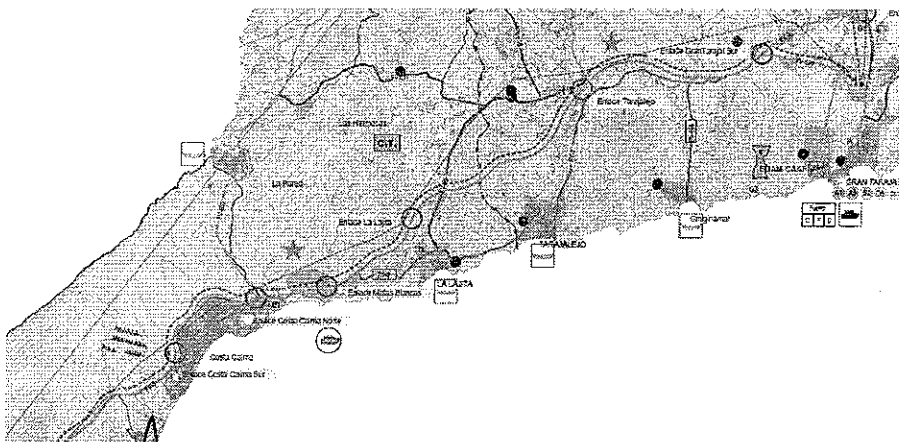
Plano de Ordenación estructural MA2014



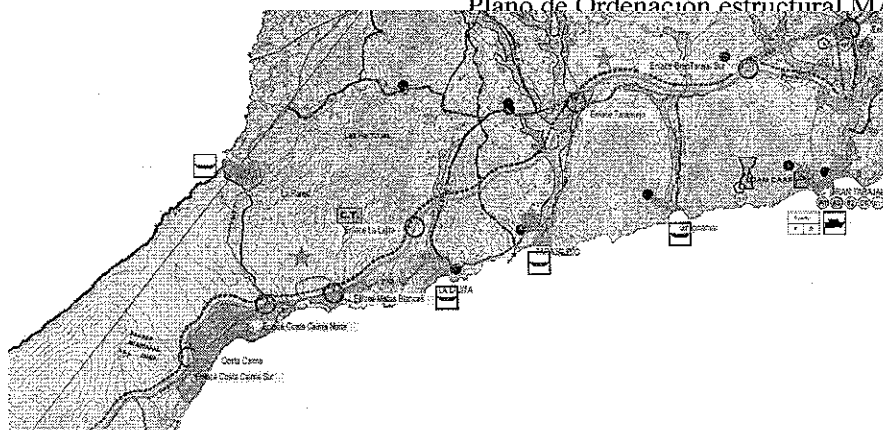
Eliminación de la propuesta de "Red eléctrica de alta tensión" Risco el Paso a Gran Tarajal (Línea roja discontinua):

(05-AC-14-05-26.DOC)

Plano de Ordenación estructural ISA2013



Plano de Ordenación estructural MA2014

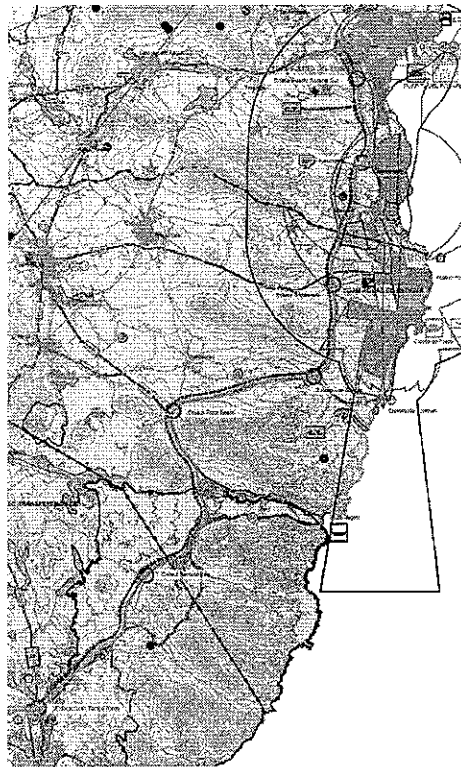
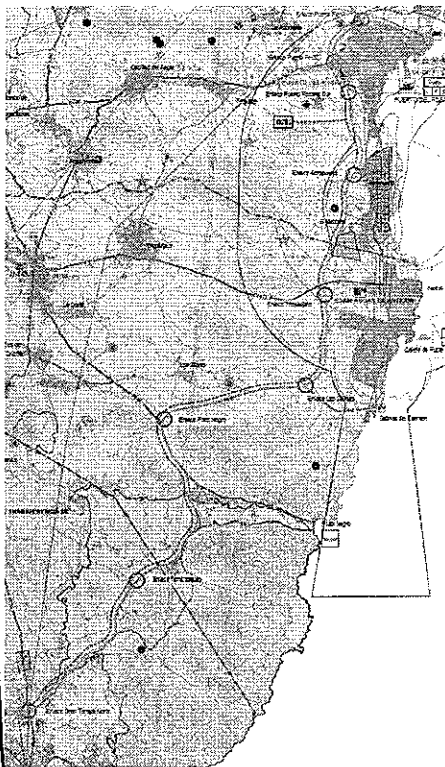


Eliminación de la propuesta de "Red eléctrica de alta tensión" Risco Gran Tarajal a Puerto del Rosario:

Plano de Ordenación estructural ISA2013

Plano de Ordenación estructural MA2014

(05-AC-14-05-26.DOC)



A modo de conclusión, para finalizar este apartado, este proceder, el introducir modificaciones en las propuestas en la fase de memoria ambiental y sin su debida evaluación ambiental, es contrario a lo indicado en la Ley 9/2006, "Artículo 7. Evaluación ambiental" donde en su punto 3, se indica que la evaluación ambiental debe realizarse durante el proceso de elaboración de los planes, por lo que deberá aportarse una evaluación ambiental de todos los cambios realizados (se entiende que pueden existir más de los indicados) con la presentación de la nueva documentación.

Alternativas.

La sistemática del planteamiento de alternativas se describe en el punto "7. Alternativas analizadas" desarrollado en la Memoria Justificativa de la propuesta de Memoria Ambiental. En el citado punto 7 se procede, por primera vez en todo el expediente, a reconocer este hecho procediéndose de forma sistemática a indicar el momento procedimental de presentación de alternativas para cada uno de los elementos que conforman la propuesta de Plan Insular.

En los elementos tratados:

Plan de Ordenación de los Recursos Naturales.

página 121.

Sistema urbano. Estratégicos.

página 125.

Sistema urbano Turístico

página 125.

Sistema urbano Núcleos de residencia y servicios

página 130.

(05-AC-14-05-26.DOC)

<i>Sistema rural</i>	página 131.
<i>Sistema Infraestructuras</i>	página 131.
<i>Infraestructuras energéticas</i>	página 132.
<i>Infraestructuras viarias</i>	página 133.
<i>Infraestructuras portuarias y aeroportuarias</i>	página 133.
<i>Otras infraestructuras</i>	página 134.
<i>Servicios públicos</i>	pagina 134.

Se ha procedido, de forma sistemática, a la presentación de tres alternativas más la alternativa 0, a la vez que se indica el momento procedimental en el que se expone cada una de ellas. En la página 129 de la propuesta Memoria Ambiental se reconoce este hecho de forma explícita al indicar sobre el proceso de evaluación ambiental:

3.- Quizás la forma de llevar a cabo el proceso no ha sido la más horotodoxa, incorporando documentos, anexos o apartados explicativos o complementarios en cada nueva exposición pública pero se han ido solventando la mayor parte de los problemas de carácter ambiental y protección del medio natural que se pueden encontrar en la isla.

A modo de ejemplo se muestra lo referido a los suelos estratégicos en la página 125:

7.1.2.1.1. Estratégicos

Alternativa 0: El documento en vigor, tras la Revisión Parcial del PIOF para el emplazamiento de un parque tecnológico en Los Estancos, reconoce esta ubicación como único suelo D estratégico.

Alternativa 1: El documento de Avance delimitó como suelos estratégicos, además del vigente de Los Estancos, el entorno próximo del aeropuerto, la zona de La Hondura y los suelos de Llanos de la Higuera y Cuchillete, correspondiendo estos últimos a los industriales reconocidos por el planeamiento municipal, por lo que no representan nueva incorporación de suelo.

Alternativa 2: El documento que acompaña al ISA 2012, recoge como suelos estratégicos, además del vigente de Los Estancos, los de La Hondura y Aeropuerto, ambos remitidos a planeamiento de desarrollo, y ubicados de forma concreta los de Llanos de La Higuera, El Cuchillete y Agando. Si bien ni los remitidos a planes territoriales ni los segundos se zonificaron como suelo D, cuestión advertida por informe de ponencia técnica.

Alternativa 3: El último documento, anexo al ISA 2013, delimita de forma concreta el completo de los suelos estratégicos reconocidos, por un lado el vigente de Los Estancos, y por otro el de La Hondura, Aeropuerto, Llanos de La Higuera y Agando. Planteándose tan solo alternativas antes anteriormente remitidos a planeamiento de desarrollo.

Las consecuencias de este proceder, es decir, de la aportación consecutiva de diferentes propuestas de

(05-AC-14-05-26.DOC)

alternativas en diferentes ISAS, es la necesidad de una evaluación ambiental conjunta, dado que la Ley 9/2006 establece que se procederá de forma conjunta al análisis de las alternativas tal como indica el Anexo I, punto h.

Analizado el ISA 2013 se observan que únicamente se analizan alternativas de zonificación PORN, las ubicaciones de la central térmica y algunos tramos del corredor viario Norte-Sur. Esta situación es reconocida por el promotor del Plan en tanto procede a indicarlo en la propuesta de Memoria Ambiental en la página 128, *“el proceso de análisis de Alternativas.....se ha hecho de forma aislada sin una exposición conjunta”*. El tratamiento realizado sobre las alternativas de zonificación PORN en el ISA 2013 es el que hubiera debido aplicarse al resto de elementos en esta fase, dando por buena la evaluación del resto de elementos realizada en los ISAs anteriores.

Además, estudiada la aportación documental y tal como se ha observado en la descripción de alternativas en la memoria justificativa, la propuesta de Memoria Ambiental se acompaña de varias memorias en lo que se considera una aportación típica de un avance. Estas memorias de información, diagnóstico, justificación y ordenación son de nueva aportación y su contenido es diferente y modifica las anteriores, no siendo posible discernir en que medida.

Esta nueva aportación documental se produce en la fase de propuesta de memoria ambiental y no en la del información pública del ISA, por lo que afectos del proceso de evaluación ambiental, ésta documentación no ha sufrido publicidad alguna. Por ello, será necesario en la siguiente fase de información pública modificar el ISA, que contemple y valore la documentación aportada, además de exponer de forma conjunta todas las alternativas de todos los elementos.”

8.1.4. Resultado de las consultas realizadas y su toma en consideración.

A continuación se procede al análisis del contenido de la propuesta de Memoria Ambiental punto “4. *Análisis del resultado de las consultas realizadas y su toma en consideración”*.

La propuesta de Memoria Ambiental aporta (páginas 129 a 139) el contenido referido al proceso de consultas y su toma en consideración. Éste se organiza de la siguiente forma:

4.1. *Análisis de las sugerencias realizadas.*

4.2. *Análisis de los informes recibidos.*

4.2.1. *Informes de Ayuntamientos.*

4.2.2. *Otros informes.*

4.3. *Toma en consideración.*

Análisis de las contestaciones a las sugerencias realizadas.

Tal como se indica en el punto 4.1, el contenido de las sugerencias, así como su valoración y contestación se encuentra en un documento Anexo, el cual se analiza a continuación.

Si bien no está reglado de forma específica el contenido de las contestaciones, según se expresa en el “Artículo 20. Consultas” de la Ley 9/2006 el órgano promotor responderá motivadamente a las observaciones y alegaciones que se formulen en las consultas, a cuyos efectos elaborará un documento en el que se justifique cómo se han tomado en consideración aquéllas en la propuesta de plan o programa.

(05-AC-14-05-26.DOC)

Visto el contenido del anexo se observa que se ha realizado un resumen de las sugerencias realizadas, sin embargo, excepto en la primera alegación, no se aporta la justificación de la contestación y una conclusión. Si bien se presentan comentarios o indicaciones sobre el grado de estimación de la sugerencia éstos no son claros en el sentido de identificar si la aceptación de la sugerencia es parcial, total o se procede a su desestimación.

De forma general, respecto a los criterios justificativos de las respuestas por parte del promotor no se aplica una estructura o metodología que permita la identificación de la justificación de la respuesta realizada, sin que queden claros los criterios seguidos para su contestación.

En la Propuesta de Memoria Ambiental, punto “7. *Alcance de las modificaciones resultantes y conclusiones*” página 88, se especifica, que fruto de las sugerencias se realizarán 18 modificaciones, sin embargo no es posible establecer una relación de identificación entre las citadas modificaciones y las 379 sugerencias recibidas.

Análisis de las contestaciones a los informe recibidos.

El contenido de este apartado se desarrolla en dos puntos, el 4.2.1. *Informes de Ayuntamientos* y 4.2.2 *Otros informes*, de la propuesta de Memoria Ambiental.

Tal como se indica en el punto 4.2.1, el contenido de las sugerencias, así como su valoración y contestación se encuentran en un documento Anexo, el cual se analiza a continuación.

Las observaciones generales realizadas sobre el trámite de las sugerencias ciudadanas son igualmente aplicables al tratamiento realizado sobre los informes recibidos por parte de las corporaciones locales.

Según se observa en el punto “7. *Alcance de las modificaciones resultantes y conclusiones*” no se puede establecer una relación entre los informes aportados por los Ayuntamientos de Pájara, Antigua y la Oliva y las modificaciones realizadas.

En el punto 4.2.2 *Otros informes* se analizan los informes recibidos en los mismos términos que en el citado Anexo.

Análisis del punto “4.3 Toma en consideración”.

El contenido de este punto es el mismo que el contenido del punto “7. *Alcance de las modificaciones resultantes y conclusiones*”, el cual ha sido comentado en los apartados anteriores. En ambos casos, por razones, cuya justificación no se ha podido localizar, se indica que “*las modificaciones resultantes propuestas son únicamente relativas a la mejora, aclaración o correcciones de parte del contenido del documento de Anexo al ISA*”.

Por lo tanto, según se indica, debe indicarse que de las 379 aportaciones, más los informes aportados por las administraciones, no se ha deducido ni una sola modificación en el ISA propiamente dicho. Dada la cantidad de alegaciones e informes debe considerarse más bien un criterio de trabajo el no relacionar las alegaciones o informes con el ISA. Debe remarcarse que la exposición pública del ISA se realiza para dar publicidad al proceso de EAE, es decir la selección de alternativas y su evaluación ambiental.

Además debe remarcarse que, analizado el punto “7. *Alcance de las modificaciones resultantes y conclusiones*” se observa que todas las referencias a las modificaciones propuestas, fruto del periodo de exposición pública, se orientan a documentos pasados, de fases anteriores, los denominados “*Anexos*” y sus correspondientes planos, desechando la posibilidad de acometerlas en la presente entrega de documentación

(05-AC-14-05-26.DOC)

máxime cuando toda la documentación aportada en la presente fase es de nueva creación.

La nueva aportación documental consta de memorias de Información y Diagnóstico, Justificación y Ordenación, así como un nuevo conjunto de planos, sobre los que no se indica la proyección de ninguna modificación.

Habiendo el promotor realizado el periodo de información pública y habiendo estimado algunas de las sugerencias aportadas parece lógico que as lleve a cabo en todas las partes del documento que fuere necesario, sin embargo las difiere a documentos de fases anteriores. Debería aclararse este extremo, así como las consecuencias de la “*Toma en consideración*” sobre el nuevo lote documental aportado, aspectos que no se aportan en la presente propuesta de Memoria Ambiental.

8.1.5. Análisis de los impactos significativos derivados el Plan.

Siendo este uno de los puntos centrales de la propuesta de Memoria Ambiental debe indicarse que el análisis aportado debe ser ampliado de forma que se reconozcan, al menos, los efectos más importantes derivados de la aplicación del plan, relativos a la residencialización del medio rural, los efectos sobre la dinámica sedimentaria derivados del modelo de ocupación costera (Este de isla) y los posibles efectos sobre la Red Natura 2000, aspectos todos ellos indicados dentro del proceso de evaluación.

8.1.6. Determinaciones finales a incorporar a la propuesta del Plan.

El contenido correspondiente a este apartado se aporta en el punto “6. *Determinaciones finales a tener en cuenta a la hora de desarrollar el planeamiento y que deben incorporarse al PIOF*” desde la página 141 a la 174.

Analizado el contenido se observa que éste es copia exacta del punto “7. *Medidas*” del ISA2013 y que no se aporta el contenido propio de este apartado consistente en el desarrollo del resultado del periodo de exposición pública, que de alguna forma se encuentra indicado en el anexo a la propuesta de Memoria Ambiental de valoración a las sugerencias e informes, que de forma justificada, fuera incluida por el promotor del Plan. Además de todas aquellas medidas que fuera necesario implementar fruto del análisis del punto anterior.

No existe proporcionalidad entre las medidas propuestas y los efectos detectados, dado que las medidas propuestas se encuentran redactadas con términos como “procurará”, “tomará en cuenta”, “estudiará”, “evaluará”, “en la medida que el modelo lo permita”, “planteará”, “en caso de ser posible”. Podría analizarse caso por caso, pero no parece acertado, que el impacto de implantación de una zona industrial pueda reducirse por el hecho de cerrar el recinto con un “cinturón verde”, que el impacto concreto, detectado como crítico de las zonas turísticas sobre la dinámica sedimentaria se pueda aminorar con una previsión de ordenación a desarrollos futuros, dado que los actuales ya están impactando, o lo indicado sobre el problema del disperso edificatorio donde se indica que “*Las medidas son:*” que se incorporen o articulen medidas.

Ya se ha indicado con anterioridad que se han detectado varios problemas concretos, graves que son las afecciones a la Red Natura 2000, los impactos sobre la dinámica sedimentaria, la residencialización del medio rural, el proceso expansivo de la edificación, así como la ocupación de la franja litoral (de Corralejo a Morro Jable por la costa Este). No se observa que las medidas propuestas estén a la altura de los problemas detectados.

(05-AC-14-05-26.DOC)

No se indica justificación alguna de las razones por las que el promotor entiende que este apartado debe ser completado con la copia de las medidas ambientales indicadas en el ISA. Medidas, que como se indicó en el informe sobre el ISA no se encuentran desarrolladas a la escala adecuada ni son proporcionales a los impactos detectados.

En cualquier caso, si estas determinaciones hubieran sido tenidas en cuenta debieran estar reflejadas en las nuevas memorias aportadas y no lo están.

Una vez realizado el análisis de los efectos significativos, en el punto anterior, debiera concluirse la viabilidad ambiental de la propuesta a partir de las determinaciones que fueren necesarias implementar en el presente punto.

SEGUNDO. Conforme a lo dispuesto en el artículo 27.1.c) del Reglamento de Procedimientos de los Instrumentos de Ordenación del Sistema de Planeamiento de Canarias, aprobado por Decreto 55/2006 de 9 de mayo, **INFORMAR** con carácter preceptivo y no vinculante sobre las cuestiones territoriales y urbanísticas del documento, en sentido **CONDICIONADO** a la observación de las cuestiones contenidas en el **apartado 8.2 del informe técnico-jurídico** de fecha 9 de mayo de 2014, que se transcriben a continuación:

8.2.1. Modelo de revisión parcial.

Aunque a lo largo del documento se explica y valoran las alternativas de modelo analizadas en el ISA 2013 y que son las expuestas en el apartado anterior, en la memoria justificativa (pág. 54 y ss.) se confunde la alternativa seleccionada basada en un modelo continuista de revisión parcial del PIOFV vigente, frente al objeto de la revisión que necesariamente debe ser global al tratarse de una adaptación a Directrices.

La adaptación a Directrices solo puede hacerse desde la necesaria reconsideración del modelo o de las determinaciones estructurales, cuestión distinta es que la alternativa seleccionada en el ejercicio discrecional de las competencias del planificador opte por ser una continuidad del modelo actual del PIOFV. En cualquier caso habrá de referirse al Plan Insular de Ordenación.

Por tanto, en el apartado anterior deben revisarse aquellos apartados del documento que se refieren a la revisión parcial como único objeto del plan, incluidas las carátulas de los planos y el título del instrumento.

8.2.2. Zonificación PORN.

Consideraciones generales.

En general, se observa que el documento de ordenación que acompaña a la memoria ambiental da, en general, una adecuada respuesta a las consideraciones realizadas en el informe de diciembre de 2012 de esta Dirección General respecto de los criterios de zonificación.

Consideraciones singulares.

Sin embargo, debemos hacer una consideración singular sobre algunos ámbitos de ordenación, cuya zonificación no responde, en principio, a los criterios del Decreto 6/97 a la vista de los valores ambientales, el estado de conservación del suelo y la propuesta de ordenación.

A continuación se hace un repaso de estos ámbitos de ordenación aclarando para cada uno de ellos los motivos de discrepancia.

Zona Ba

En la descripción y definición de los espacios reservados de los procesos de urbanización por razones ambientales se incluyen los denominados Corredores Ecológicos, cuya ordenación de los usos y actividades permitidos y prohibidos serán los mismos que para las zonas Ba pero con unas limitaciones específicas que se detallan. Esto sin embargo no coincide con la propia zonificación PORN del plano específico, cuya zonificación varía entre A, Ba y mayoritariamente Bb. Se comprobará de cara a la aprobación inicial el régimen de usos restringido para estos corredores, que garantiza sin objetivo y finalidad.

Zona Bb.

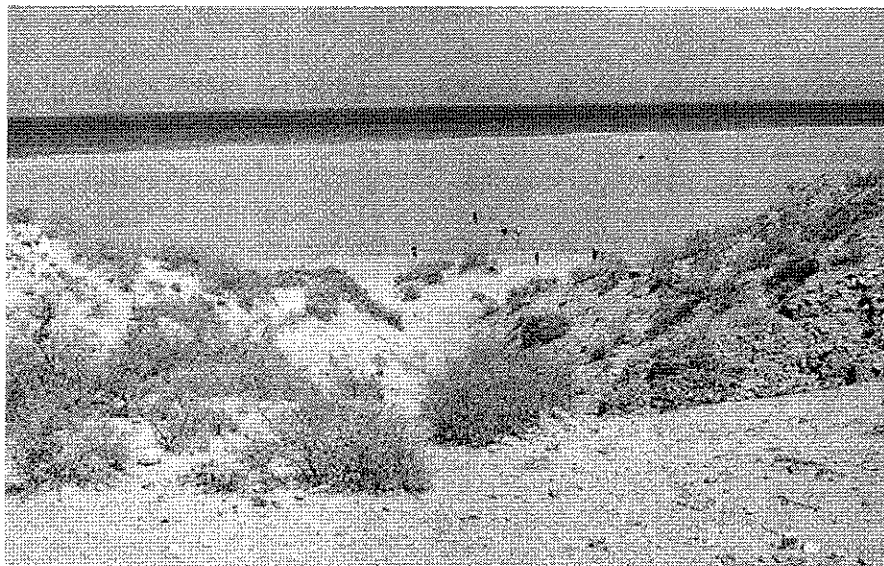
- En la descripción de alternativa se fija como criterio de zonificación el que se zonifican como Bb aquellos suelos C del PIOFV vigente que cuentan con valores ambientales. Este particular no cumple con lo dispuesto en el artículo 8 del D 6/97, que reserva a los suelos con valores ambientales la zonificación A o, en su caso, la Ba. En los términos del D 6/97 la zonificación Bb debe reservarse a los suelos que *alberguen actividades productivas de tipo tradicional o que, por su morfología, accesos y demás factores del proceso productivo, sea susceptible de albergarlas*, esto es, las actividades propias del sector primario y que no necesariamente deben ser compatibles con los valores ambientales en presencia que deban ser preservados. Debe tenerse en cuenta que actividades como la agropecuaria o extractiva, entre otras, pueden tener efectos significativos en el medio ambiente no compatibles normalmente con la protección de valores ambientales singulares.

Por ello, deberá reconsiderarse el criterio genérico de zonificación, debiendo en todo caso limitar los usos del sector primario en aquellas zonas de mayor valor ambiental, ya sea mediante trama superpuesta, criterios de localización, subzonificación u otro mecanismo que permita, en caso de mantener esta zona, preservar los valores ambientales frente a actividades que pudieran generar impactos significativos.

Seguimos el criterio anterior, se ha zonificado Bb la Playa de la Barca, que merece una especial consideración por razones evidentes de valor ambiental y paisajístico que nada tienen que ver con las actividades del sector primario propias de la zona Bb.

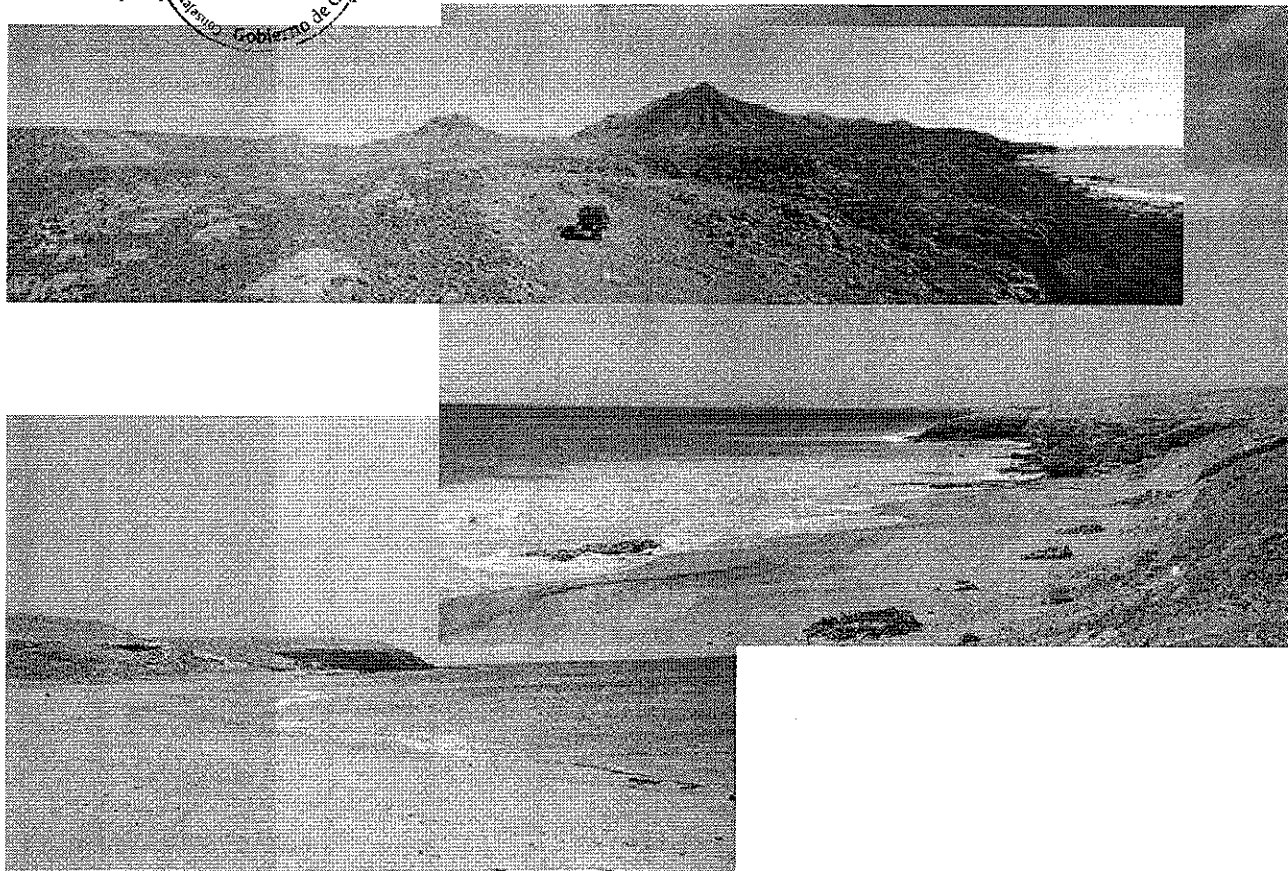


(05-AC-14-05-26.DOC)



Playa de la Barca

- También siguiendo el criterio general anterior de zonificar Bb lo que en el PIOFV vigente era zona C con valor ambiental, se ha zonificado Bb la franja de costa al sur de Morro Jable, que al igual que en el caso anterior, merece una mención especial a la vista de los valores ambientales y paisajísticos que no son propios de los usos productivos de la zona Bb.



(05-AC-14-05-26.DOC)

- Como ya se analizará más adelante en relación al sistema rural, se hecha en falta una mayor concreción de las determinaciones del plan en la zona Bb, ya que se trata de una zona muy extensa de la isla, susceptible de albergar muy diversos usos de alcance y afección ambientales muy diversos. En cualquier caso, se comprobará este particular de cara a la aprobación inicial.

Zona C.

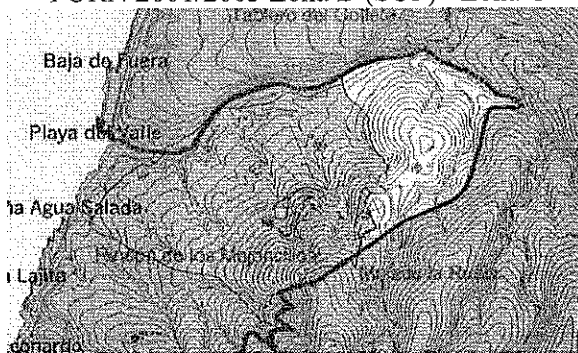
- Siguiendo el criterio del D 6/1997 la zona C se ha reservado para aquellas partes del territorio que son susceptibles de albergar diversos equipamientos, construcciones o instalaciones puntuales de interés general. Así puede observarse la delimitación de estos suelos entre otros, en las traseras de núcleos urbanos para completar mediante actuaciones de interés general, además de lógicamente los equipamientos, construcciones o instalaciones puntuales de interés general definidos en el plan. Sin embargo, debe ajustarse la definición literal de la zona C a lo que establece el referido D 6/1997.

Pero además, conforme a la definición dada por el artículo 8 y recogida por el documento que acompaña a la Memoria Ambiental del plan (pagina 60 de la memoria de ordenación) en esta zona pueden producirse, en determinadas condiciones, núcleos turísticos rurales o edificación dispersa, agricultura innovadora, actividades mineras y extractivas vertidos de tierra y escombros etc. Deben revisarse los usos que pueden darse en esta zona que deben ajustarse y ser compatibles con el objeto final de la zonificación.

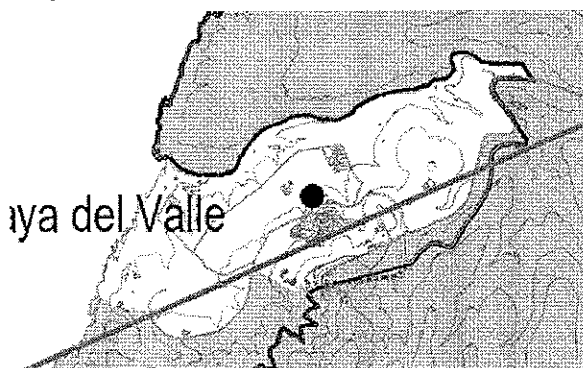
Por otro lado, frente a este criterio general de delimitación de la zona C, sorprende la zonificación de la franja litoral de 500 metros en el entorno de Parque Holandés (entre El Jablito y el Espacio Natural Protegido de Dunas de Corralejo y entre Las Caletas y la zona D de Rosa del Lago), que salvo la franja de suelo frente a la zona D de Parque Holandés, el resto no tiene determinación alguna en el plano de ordenación estructural que pudiera motivar esta zonificación.

Tampoco existe motivación y coherencia en la zonificación C de Santa Inés. Si bien se trata de un suelo desclasificado por las directrices que pasa a ser suelo rústico de protección territorial, nada dice que este suelo, a la vista de los valores ambientales en presencia deba tener la zonificación C prevista para equipamientos, construcciones o instalaciones puntuales de interés general y que por su puesto no hay una relación directa entre la zonificación C y esta categoría de suelo rústico. Por lo que deberá revisarse la zonificación de este área.

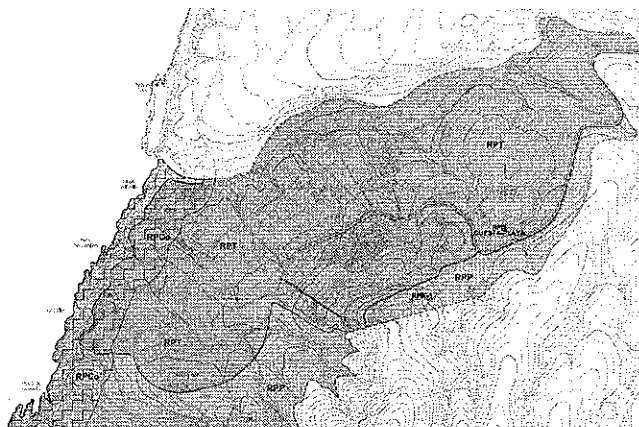
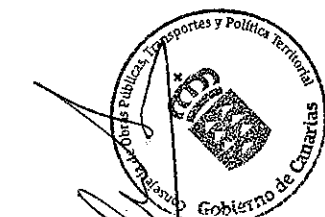
Santa Inés 2003: incluido en la Zona Turística.
PORN 2001/2003 Zona D (SUP)+ Zona C



Santa Inés: No incluido en la Zona Turística
PORN 2014: Aumento Zona C incluido litoral.



(05-AC-14-05-26.DOC)



Clasificación de suelo del plan general.

- Tampoco se justifica la zonificación C en los 500 m de franja litoral contiguo a la propuesta del suelo estratégico de Agando, tanto por la carencia de determinaciones en el plan, como por los valores ambientales en presencia, además de por incumplimiento de la DOG 57.4.
- Zona C en Urbanización Los Lagos, El Cotillo. Aunque más adelante en el apartado de ordenación turística se reitere lo aquí expuesto, por coherencia con las observaciones a la zonificación se expone aquí también su contenido:

El documento asigna zona C a los terrenos que fueron objeto de una transformación incipiente de "urbanización" y que a día de hoy presentan un problema de ilegalidad de ciertas edificaciones no amparadas por el planeamiento, con la siguiente casuística:

- 5 Edificaciones residenciales aisladas en dominio público marítimo terrestre.
- 4 Complejos de apartamentos parcialmente en dominio público marítimo terrestre y parcialmente en servidumbre de protección.
- 3 Edificaciones residenciales aisladas en servidumbre de protección.
- 1 Complejo de apartamentos en suelo rústico común zona C PIOFv.
- 5 Edificaciones residenciales aisladas en suelo rústico común zona C PIOFv.

El documento de ordenación, ante dicho problema, argumenta la siguiente justificación:

Como estrategia de mejora y transformación del entorno se prevé que el planeamiento general procure la búsqueda de fórmulas que permitan la implantación de equipamientos de playa en la zona de Los Lagos del Cotillo, a modo de recualificación de la misma.

Los Lagos está excluido de la zona turística y de la zonificación D del PORN; el mantenimiento como zona C del PORN para que se "procure" por el PGO de La Oliva la implantación de equipamientos de playa, resulta cuanto menos ajeno a la realidad del problema que existe en dicha zona y no impide en modo alguno

(05-AC-14-05-26.DOC)

la reclasificación de dichos suelos en un futuro. Se trata de una pieza de más de 40 Ha, cuyo potente aspecto en cartografía se contradice con lo precario de su transformación real y la potencia con que la dinámica sedimentaria permanece. Debe reducirse la zona "C" al posible equipamiento que se proponga y no eludir el problema trasladándolo al futuro PGO.



Imagen de la invasión del dominio marítimo-terrestre.



Zona D. Asentamientos Rurales.

Pero además de lo anterior, y en concreto en relación a los criterios de zonificación, merece una mención especial la zonificación que la propuesta de ordenación realiza sobre los asentamientos rurales.

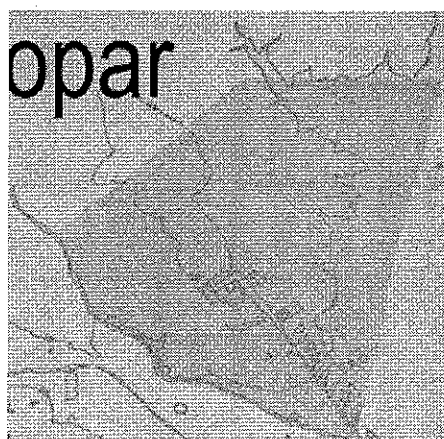
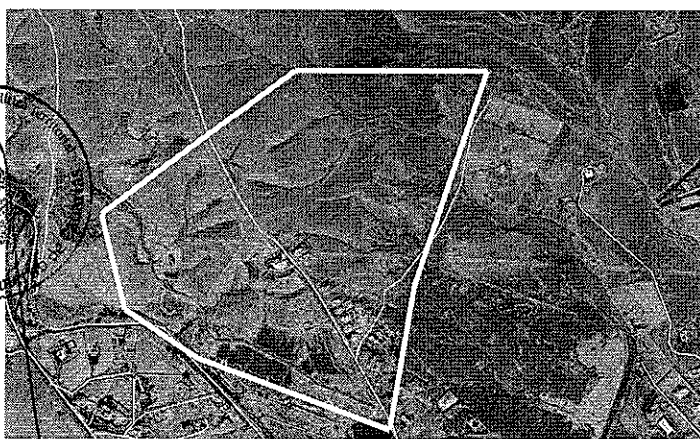
El Decreto 6/97 dice sobre la zona D lo siguiente *"Incluirá los suelos clasificados como urbanos, urbanizables y asentamientos rurales, así como aquellos que por determinación del planeamiento puedan llegar a serlo"*. Se trata por tanto de una zonificación mixta, ambiental-urbanística. En materia urbanística, es necesario entender que el Decreto habla de suelos "clasificados" urbanísticamente, no de "zonificados" ambientalmente, por lo que la previsión de zonificación debe basarse en aquello que estén clasificados o tenga previsto llegar a estarlo. Y en materia ambiental hay que destacar que debe prevalecer siempre la determinación ambiental sobre la territorial, por lo que cualquier zona que contenga valores ambientales a proteger deba ser zonificada como A o B (nunca como zona D).

Tal y como se lee en el documento, la zonificación propuesta coincide íntegramente con la vigente zonificación del Plan Insular, entendiendo que esta zonificación, desarrollada en aplicación del Decreto 6/97, al haber sido aprobada y validada nada cabe concluir sobre su legalidad. A este respecto, como cuestión ambiental previa, es necesario poner de manifiesto, que la zonificación D extensiva del Plan Insular vigente no se definió en base a las determinaciones del Texto Refundido ni de las Directrices no estando adaptada a ninguno de los dos textos legales.

(05-AC-14-05-26.DOC)

El análisis de la propuesta de zonificación de los asentamientos rurales debe ser reexaminada de acuerdo con criterios ambientales y territoriales: presencia de valores ambientales prevalentes y criterios territoriales, y entre estos últimos, el determinante es el de la preexistencia. El TR y las DOG no permiten las clasificaciones extensivas de “terrenos aptos” para ser clasificados como asentamientos rurales o agrícolas; exigen la existencia de tales asentamientos. Por tanto, siendo la zonificación y los criterios de preexistencia, reconocimiento y ordenación, los elementos que deben garantizar de forma conjunta la adaptación a las DGO y TR, deberá garantizarse que la propuesta final cumple el mandato legal previsto en la DGO.

Además, los suelos que “puedan llegar a serlo” tienen que cumplir idénticas condiciones, y las tienen que cumplir desde la zonificación del PORN, aunque el planeamiento territorial o urbanístico pueda concretar o desechar la clasificación dentro del ámbito máximo definido por el PORN en la zonificación D, de acuerdo con los criterios de reconocimiento de asentamientos establecidos en el PIO. En este sentido, la zona D no es ni puede ser una zona “residual” respecto de las A, B y C para el posterior ejercicio de las competencias de ordenación del planeamiento territorial o urbanístico.



Debe realizarse una consideración especial a la propuesta de asentamiento rural de Guisgüey y Las Parcelas, que en los términos del acuerdo de la COTMAC de fecha 28 de abril de 2014 no pueden tener tal consideración.

Zona D. Asentamiento rural de Cofete.

En el documento de ordenación que acompaña a la Memoria Ambiental se puede leer lo siguiente: *“Igualmente se reconoce, con carácter excepcional, el asentamiento rural preexistente de Cofete, en cumplimiento de lo dispuesto en la Disposición Adicional novena de la LMU, con la tipología y densidad edificatoria que tiene reconocida en el momento actual, sin perjuicio de la pormenorización que realice, en su caso, el instrumento regulador del espacio natural.”*

Según manifiesta en la memoria de la propuesta de declaración del ayuntamiento de Pájara con fecha diciembre 2004, del poblado de Cofete y su entorno como Bien de Interés Cultural, categoría de sitio etnológico, se muestra como el primer asentamiento humano permanente en la península de Jandía, manifestándose en la actualidad como un testimonio singular del modo de vida rural tradicional del municipio.

(05-AC-14-05-26.DOC)



Situación actual

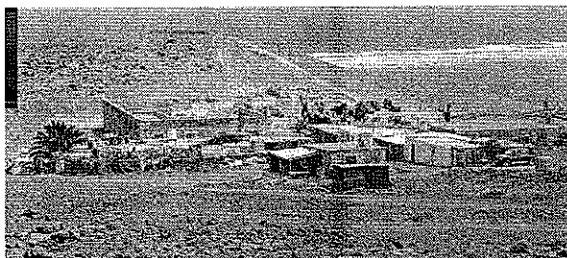


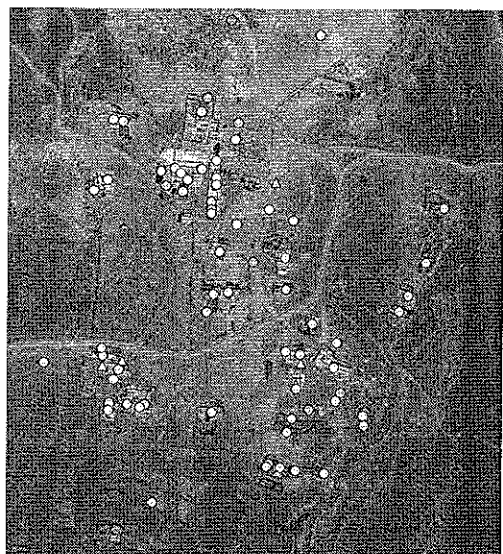
Imagen (Google Earth)

Por otro lado, según el artículo De Rosario Cerdeña Ruiz bajo el epígrafe “Apuntes históricos sobre Cofete” del año 2004, el poblado se formó entre la segunda y tercera década del siglo XIX, motivados por los planes de colonización de la Dehesa y las buenas condiciones para la explotación agrícola de la vertiente de sotavento. Según datos del artículo referido en el censo de 1950 solo se registraban en Cofete seis familias, que también acabaron emigrando. En la actualidad, refiere el artículo, sólo viven en Cofete cuatro familias de forma permanente, todas descendientes de antiguos habitantes del lugar, tres en el propio pueblo, y una en la denominada “Casa Winter”. En la época estival se establece en el pueblo la familia que regenta el único bar que allí existe, al que acuden turistas que transitan por la zona, y una media de cuarenta familias durante los fines de semana.

Se desprende pues de estas referencias el interés que contiene el poblado por sus valores etnográficos en su configuración histórica, tanto en la tipología del núcleo original, como en los vestigios del entorno. Más dudosa es la preexistencia de un asentamiento permanente en el ámbito basándonos en los datos referidos anteriormente a fecha de 2004, en los que residen en el núcleo tres familias, y en la realidad edificada del mismo que refleja más una situación de ocupación marginal o de fines de semanas o estival.


En el año 1994, se aprueba la Ley de Espacios Naturales de Canarias que declara el Parque Natural de Jandía, que por definición no admite el uso residencial, sin embargo el anexo a la Ley establece compatible excepcionalmente el uso residencial en el suelo urbano del Puerto de La Cruz, clasificado por el PGOU de Pájara. Dicho planeamiento no reconoce actividad residencial alguna en Cofete. La Ley 12/1994 establecía la no prescripción de las infracciones urbanísticas en los Espacios Naturales de modo que las edificaciones posteriores a 1990 no se pueden considerar en situación legal de fuera de ordenación.

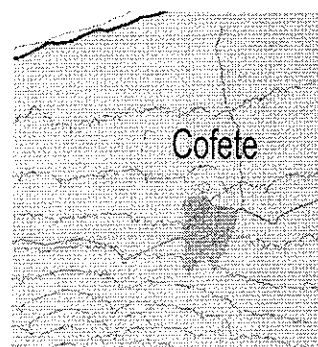
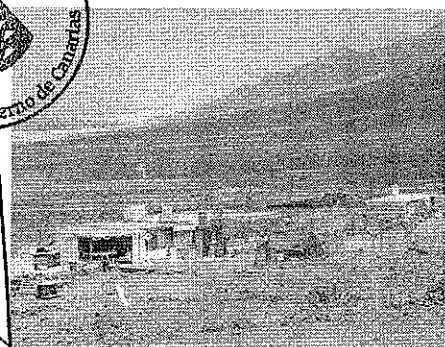
(05-AC-14-05-26.DOC)



La actividad edificatoria en el núcleo en los últimos años se traduce en numerosos expedientes de la APMUN, tal y como se refleja en la imagen.

No obstante, la L 6/2009 de medidas urgentes en su disposición adicional novena recoge “3. La localidad de Puerto de la Cruz y el asentamiento rural preexistente de Cofete se considerarán compatibles con el Parque con carácter excepcional.”


[Signature]



Se desprende que la ley reconoce el uso residencial del poblado de Cofete, a efectos de que el planeamiento del ENP pueda admitir dicho uso como excepcional para poder categorizar el asentamiento rural, si bien, dicho reconocimiento debe fundamentarse en la preexistencia del uso residencial permanente y no como un núcleo de segunda residencia que parece responder más a la realidad tal y como se ha expuesto. El PIOFV adolece de un estudio profundo de la situación actual del núcleo, máxime para un ENP con la categoría de Parque Natural, que justifique la zonificación como zona D ni la delimitación propuesta a efectos de categorizar el asentamiento. Por ello, en el marco de las competencias del plan insular, la propuesta de zonificación que se formula deberá justificar suficientemente los límites de la referida zonificación D en función de los propios objetivos ambientales del PIOFV como instrumento de ordenación de recursos naturales y el cumplimiento de la DOG 63. Es por ello que se deberá ajustar la delimitación a las edificaciones preexistentes, si bien posibilitando en cualquier caso la ubicación de dotaciones mínimas necesarias, dada la excepcionalidad prevista en la citada Ley de medidas urgentes que permite la consideración de este asentamiento. Será, además, necesaria la valoración ambiental de alternativas, máxime cuando el legislador canario estableció su compatibilidad obviando dichas garantías.

Zonificación marina.

Avda. de Anga, 35 – 6º

Tels. 922 47.36.40 – Fax. 922.47.37.38
38001 SANTA CRUZ DE TENERIFE

(05-AC-14-05-26.DOC)

A diferencia de otros Planes Insulares de Ordenación plenamente vigentes, caso de Gran Canaria, que optaron por el establecimiento de zonificación marina, el presente instrumento de ordenación en virtud de lo dispuesto en el artículo 18 del TR relativo al contenido necesario, de los Planes Insulares dispone que contendrán, al menos, las determinaciones exigidas por la legislación vigente para los Planes de Ordenación de los Recursos Naturales y, en particular, las necesarias para garantizar la conservación de los recursos naturales, entendiendo por conservación la preservación o utilización ordenada, en su caso, con base al criterio de desarrollo sostenible. En particular deberán incluir la descripción, previsiones, criterios, directrices limitaciones, normas, definiciones y determinaciones exigidas en el citado artículo 18 del TR.

En relación con lo anterior, preceptos plenamente vigentes, el plan habrá de incorporar, el establecimiento de los criterios para la defensa, mejora y ordenación del espacio litoral y espacios naturales marinos, incluyendo un listado de actividades susceptibles de desarrollarse por los mismos y en su entorno y, en su caso, las medidas específicas que deban ser tomadas por la Administración competente. Además de las previsiones a las que se refiere los artículos 6, 36.1 y la disposición adicional primera de la Ley 42/2007, de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad.

El Decreto 6/1997, de 21 de Enero, por el que se fijan las determinaciones formales para la elaboración de los Planes de Ordenación de los Recursos Naturales, establece como su contenido y objeto el de fijar las determinaciones formales o metodológicas para la elaboración de los Planes de Ordenación de los Recursos Naturales.

En base a las disposiciones contenidas en las normas anteriormente descritas, se deduce la legitimación de este Plan para llevar a cabo el establecimiento de dichos criterios en el espacio litoral y marino de Puertoventura.

Compatibilidad de usos y zonificación.

Dada la falta de concreción técnica de las determinaciones del plan a falta del documento normativo propio de la aprobación inicial, se verificará en esa fase la adecuada compatibilidad y articulación de las decisiones de ordenación (plano de estrategia de ordenación y acciones sectoriales) y la zonificación propuesta.

En ese sentido, se echa en falta el ejercicio de establecer subzonas dentro de las zonas del D 6/97 que pueda permitir un mayor grado de concreción en la normativa sobre las decisiones del PIOFV, ya que existen usos a potenciar, con limitaciones o prohibidos que chocan frontalmente con las definiciones de las Zonas, como ejemplo en la Zona A se potencian infraestructuras y equipamientos viarios, telecomunicaciones, energéticos, etc. o en las Zonas Bb, en la que coexisten o pueden coexistir innumerables actividades con diversa afección ambiental o territorial, no sólo las que regula el propio plan, sino aquellas que pudieran darse a través de autorización o aprobación del Gobierno de Canarias (entre otros, PAT, art. 63.9 del TR, art. 6-bis de la Ley del Sector Eléctrico de Canarias).

8.2.3. Crecimiento residencial y en especial lo relativo a los asentamientos.

Crecimiento residencial.

(05-AC-14-05-26.DOC)

Capacidad de carga insular.

En la memoria de información del plan se analiza la evolución demográfica de la isla desde el año 2001 hasta el 2011 basado en los datos del ISTAC (páginas 363 y ss.). Según éstos, el crecimiento ha sido constante, si bien, a partir del año 2009, coincidiendo con la crisis económica se produce un estancamiento del mismo, pasando de un crecimiento medio de aproximadamente 4500 personas al año, a tan sólo 325 en el año 2010 y 580 en el año 2011.

Además, se presenta la evolución de estos datos por municipio y la densidad de población de la isla, que en el año 2011 asciende a 63 habitantes/km². Pero además de estos datos, y a efectos de la conformación del modelo territorial, es relevante la presentación de la distribución de la densidad de población por municipios, como sigue:

De los datos que se analizan, se concluye que a la vista de la situación económica de la Comunidad Autónoma, la proyección de la población para los próximos años se basará principalmente en el crecimiento vegetativo de la isla, entre la diferencia entre nacimientos y defunciones. Sin embargo, se barajan unas expectativas de crecimiento de unas 2500 personas anuales, frente a las 500 de media que veíamos al principio, sin que quede claro del análisis que se realiza la justificación entre la realidad y las expectativas de crecimiento.

Según esa expectativa de crecimiento anual de 2500 personas de media, esto es, un incremento anual sostenido del 1,025%, se formula una previsión para el año 2019 de carga residencial para la isla de 124.144 personas (página 166 y ss. del diagnóstico) y de 137.000 para el año 2030, cifra que además se ve incrementada por la población temporal o turista, estimada en el plan, a una ocupación media del 70%, en 80.500 turistas, lo que arroja una carga global de la isla de 217.500 habitantes en el año 2030.

En documento en vigor establecía una capacidad de carga de la isla de 200.000 habitantes partiendo de unos datos de población de derecho en el año 2011 de 125.000 habitantes, lo que no se ha alcanzado, ya que la cifra de población del año 2011 según fuentes del ISTAC fue de 104.000 habitantes.

Con estos datos, el plan, en un modelo de crecimiento aparentemente continuista según la memoria de ordenación, aumenta la capacidad de carga fijada en el anterior plan en 17.500 habitantes de derecho y en 5.500 turistas más, sin que del anterior modelo se cumplieran las previsiones de crecimiento.

A la vista de estos datos, en la memoria de ordenación (página 16) se fija como criterio indicativo que el planeamiento general controlará el desarrollo del suelo urbanizable sectorizado hasta una capacidad total que no exceda de las previsiones de capacidad poblacional establecido en el marco del nuevo documento de población residente de 137.000 personas.

Como vemos, mientras que en el avance de 2009 se establecía un techo poblacional máximo por núcleo de población, el ISA 2013 y el documento que acompaña la propuesta de memoria ambiental establece un mecanismo de control de la capacidad del modelo indicativo y general, que además queda remitido a la esfera municipal que carece de la visión global insular.

Frente a lo dispuesto en la DOG 66.2.a) que confiere al planeamiento insular la capacidad de fijar límites máximos a la extensión o capacidad de la clasificación de suelo urbanizable por el planeamiento general, el PIOFV opta por un modelo de zonificación de máximos sin establecer un límite de crecimiento por núcleo de población o municipio, sino que remite a la esfera municipal y control autonómico el cumplimiento de la DOG 67.1 de justificación del crecimiento previsto en el horizonte del plan.

De lo anterior debe concluirse, que el documento de aprobación inicial deberá concretar el mecanismo de

(05-AC-14-05-26.DOC)

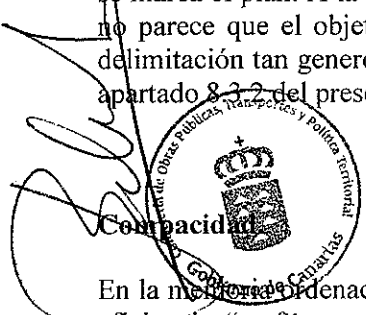
seguimiento de la evolución poblacional de la isla, que en todo caso debe corresponder al Cabildo, que tiene la capacidad de visión global insular, dado que de superarse los límites fijados estaríamos ante un supuesto de revisión del instrumento al superarse la capacidad de carga del modelo.

Coherencia del modelo.

Como se analizara anteriormente, el modelo propuesto de crecimiento residencial presupone un crecimiento homogéneo y controlado de los municipios, basado únicamente en el crecimiento vegetativo. Sin embargo, mientras que en la práctica totalidad de los municipios se amplía muy poco la zona D precisamente en coherencia con el objetivo de crecimiento fijado, se observa un fuerte crecimiento de la zona D en el municipio de La Oliva de carácter residencial, que no responde al modelo global propuesto y para el que no se ha encontrado motivación para establecerlo al margen de las propias expectativas municipales.

Además de lo anterior, y en concreto para El Cotillo, el PIOFV propone un crecimiento aparentemente desproporcionado en relación al núcleo preexistente, que no se ha cuantificado, y sin que se dote de mayores servicios o infraestructuras para hacer viable su propuesta.

Por último, el crecimiento vegetativo constante que sustenta el modelo de contención en general de los núcleos residenciales no justifica el fuerte crecimiento y colmatación que podría darse a la vista de los límites de la zonificación de los asentamientos rurales, motivada ésta, por un lado, en que coinciden con el PIOFV vigente y en que el crecimiento responderá al crecimiento vegetativo de la isla en los porcentajes que se marca el plan. A la vista del escaso crecimiento que se ha dado en los últimos años en los asentamientos, no parece que el objetivo de crecimiento vegetativo de los asentamientos pueda ser motivación para una delimitación tan generosa y que además no cumple con los criterios de la DOG 63.1 sobre delimitación (ver apartado 8.3.2 del presente informe).



En la mencionada Ordenación (pág. 16) se establecen, en aplicación de la DOG 69, los siguientes parámetros de eficiencia *“se fija, para los suelos urbanizables residenciales, una densidad mínima de 200 hab/ha, lo que arroja una edificabilidad bruta mínima que oscila entre los 0,50m²c/m²s y los 0,6m²c/m²s. Estas cifras proporcionan una repercusión de cincuenta metros cuadrados de suelo bruto por cada habitante, cifra razonable con las tipologías edificatorias de los núcleos preexistente y que garantizan un uso moderado del recurso suelo. Se permitirán cifras inferiores en el caso de afecciones por servidumbres aeronáuticas o por características orográficas”*.

Se trata de un estándar relativamente elevado, sin que quede claro, ni resuelto, el efecto de este dato sobre el planeamiento vigente ni en general para la isla, además de su aplicación y seguimiento.

Asentamientos.

Aunque forman parte del sistema rural en aplicación de la DOG 53 al no tratarse de núcleos urbanos y estar excluidos los procesos de urbanización, se ha considerado, por su relevancia territorial y su influencia en el modelo territorial de la isla, tratarlos en este apartado, ello como complemento de lo expuesto en el apartado 8.3.2 del presente informe.

Asentamientos rurales.

Analizada la propuesta de ordenación que acompaña la memoria ambiental, se observa que la propuesta de asentamientos es idéntica al PIOFV vigente. Dado que los criterios de zonificación ya fueron analizados en un apartado anterior de este informe, se analiza en este apartado las tipologías propuesta de asentamiento, así como los criterios de delimitación y reconocimiento.

Criterios de reconocimiento. Se prevé, según se lee en el documento, mantener los criterios previstos en el PIOFV vigente, actualizando determinados parámetros en función de la nueva situación edificatoria y a lo aprobado en comisión de seguimiento del plan sobre la identificación de la dispersión en los asentamientos de forma que este factor no impida la identificación de los mismos. Sin embargo, no se ha podido localizar en la documentación aportada las concretas modificaciones sobre los referidos criterios.

La descripción que el documento hace sobre los tres tipos de asentamientos detectados se sustenta únicamente en términos de densidad, identificando los núcleos concentrados y otras dos tipologías que se definen exactamente igual salvo en la cuantificación de la densidad. Se indica, además, que el único parámetro fijado, el de la densidad, es orientativo permitiendo al planeamiento general establecer variaciones a la misma en base al análisis pormenorizado de la evolución de los núcleos.

Parámetros de densidad	PIOFV vigente Tomo III (Pag.45)	Propuesta PIOFV
Asentamiento rural concentrado	9 viv/ha dentro de perímetro	5 viv/ha de media
Asentamiento rural con extensiones y agricultura intersticial	2.5 viv /ha dentro de perímetro	2,5 viv/ha de media
Asentamientos dispersos con agricultura intersticial	1.1 viv /ha dentro de perímetro	1,9 viv/ha de media

Se debe señalar que el parámetro de densidad, aunque supone una característica cuantificable en datos objetivos, es consecuencia de la morfología del asentamiento en cuanto a la relación entre la parcela y lo edificado, y es esta relación, su manera de organizarse, la existencia de viales o caminos, la organización de los accesos a parcelas, su relación con la topografía del terreno y la vinculación o no con que las parcelas agrícolas estén o no en activo, lo que determina los parámetros que fijen criterios para el reconocimiento de esas tipologías de los asentamientos a las que parece que el documento quiere hacer referencia. El documento deja abierto al estudio y análisis de los núcleos para que sea el planeamiento municipal quién realmente establezca los criterios de delimitación y reconocimiento de los asentamientos rurales en el marco de una delimitación amplia de la zona D. Por otro lado, se señala que a los criterios establecidos se suman los acordados en Comisión de seguimiento sin reflejar a qué parámetros se refiere.

La densidad por si sola se considera un criterio insuficiente, que debería ir anudada a la preexistencia de caminos públicos, así como al posible establecimiento de un fondo máximo de posición de la edificación y a unos máximos de separación entre edificaciones a efectos de la edificación coherente del núcleo rural, de manera que las densidades resultantes tras la ordenación no permitan la implantación de crecimientos desproporcionados. En este sentido, resulta conveniente establecer el mismo escenario de desarrollo

(05-AC-14-05-26.DOC)

poblacional previsible que se establece de manera global por el plan insular en su horizonte temporal, descartando con ello la posibilidad de crecimientos desproporcionados no asumibles tan siquiera con el crecimiento endógeno del asentamiento.

Debe especificarse que deben ser excluidos de la delimitación que los ámbitos en los que concurren valores ambientales a proteger, sin perjuicio de la protección agraria que merecen los elementos patrimoniales rurales (gavias, eras, natero, etc).

Criterios de ordenación. La modificación operada por el artículo 26 de la LMU sobre la DOG 63 fija la motivación única que puede esgrimirse por el planeamiento urbanístico para alterar las condiciones generales de delimitación de los asentamientos. Ésta debe entenderse excepcional y motivada caso a caso, sin que pueda convertirse en regla general para el reconocimiento o delimitación de los asentamientos y que nada tiene que ver con la justificación de un límite máximo de zonificación PORN que no se ajusta a un estudio más detallado de las singularidades de cada asentamiento.

Se verificará en la normativa del documento de las siguientes fases de tramitación el cumplimiento de la DOG 63, especialmente sobre el carácter del asentamiento, que deberán tratarse *“como formas tradicionales de poblamiento rural, estableciendo como objetivo básico de su ordenación el mantenimiento de dicho carácter rural, evitando su asimilación y tratamiento como suelos urbanos o urbanizables en formación”*.

Según el TR artículo 18.7) y las DOG 63 y 64 el Plan Insular de Ordenación debe dar criterio para el reconocimiento y ordenación de los asentamientos rurales y agrícolas, según lo analizado el documento no cumple con dicha legislación, tal y como se explica a continuación.

Análisis cartográfico.

Como ya se viera anteriormente, el PIOFV establece distintos tipos de asentamiento donde se permite la implantación del uso residencial:

El asentamiento rural concentrado (Pájara, Roque, Toto, Valles de Ortega y Betancuria).

El asentamiento rural con extensiones y agricultura intersticial (Agua de Bueyes, La Ampuyenda, Antigua, Casillas del Ángel, Lajares, Llanos de la Concepción, La Oliva, Tetir, Tindaya, Tiscamanita, Tuineje, Vallebrón, Valle de Santa Inés, y Villaverde)

- El asentamiento rural disperso con agricultura intersticial (El Almácigo, La Asomada, La Caldereta, El cardón, Casillas de Morales, La Corte, Los Estancos, Guisguez, La Matilla, Las Pocetas, Tefia, Tesejerage, Tesjuate, El Time, Triquivijate, y Vega Rio Palmas)
- Y Otros asentamientos rurales no incluidos en ninguno de los anteriores pero que aparecen grafiados en la cartografía de zonificación PORN como Zona D (entre otros el Membrillo, Juan Gopar, los Alares, Cofete...).

Basándonos en la cartografía presentada con la memoria ambiental (plano O1 PORN y el plano J-1 Alternativas) se ha procedido a trasladar de forma aproximada los límites de estos asentamientos, así como los restantes suelos urbanos y urbanizables, al programa Mapa, midiendo la superficie de cada uno y también de forma aproximada, el número de edificaciones. Los resultados son los siguientes:

(05-AC-14-05-26.DOC)

	[ha]	Edificaciones contabilizadas
Asentamientos rurales concentrados	176,68	567
Asentamientos rurales con extensiones y agricultura intersticial	3.010,42	3933
Asentamiento rural disperso con agricultura intersticial	1332,23	1781
Otros asentamientos rurales	407,26	721
Total superficie asentamientos	4.974,30	
Restantes suelos urbanos y urbanizables	5.935,30	

De lo anterior se puede deducir lo siguiente:

- la superficie destinada a asentamientos en el sistema rural: 4.974,3 Ha total
- de la superficie medida en los asentamientos 3.663,9 Ha están libres de ocupación, lo que significa que un 73,66 % de la superficie de los asentamientos está libre de ocupación.

La superficie destinada a otros suelos urbanos y urbanizables es de 5.935,30 Ha en total.

La diferencia entre el suelo ocupado de asentamientos y el del suelo urbano y urbanizable es de tan sólo 961 Ha, por lo que cabe concluir que en Fuerteventura hay prácticamente tanta superficie de suelo urbano o urbanizable como de asentamiento zonificado.

Lo anterior evidencia una desproporción evidente en el modelo de ocupación del suelo residencial a través de la zonificación D de los asentamientos, teniendo en cuenta que el uso residencial en suelo rústico debe ser considerado como un uso excepcional a la vista del artículo 66.1 del TR.

Como ejercicio teórico se realiza además el siguiente análisis:

- Partiendo de que el PIOFV en información determina que no se procederá a modificar las determinaciones de suelo rústico, que establece en su artículo 103 que para los asentamientos concentrados la parcela mínima es de 350 m², para los asentamientos rurales con extensiones y para los de agricultura intersticial la parcela mínima será de 1000 m² y para los de disperso con agricultura intersticial la parcela mínima será de 2500 m²; se procedió a calcular cuantas edificaciones podrían ubicarse en dicha superficie.
- Para el cálculo se procedió a dividir la superficie total por la superficie de la parcela mínima en cada caso, lo que da como resultado un nº total de edificaciones que podrían ubicarse en cada uno de estos núcleos. A ese resultado se les restó las edificaciones contabilizadas lo que da como resultado la proporción de crecimiento de cada uno de los asentamientos. Salvo para Las Pocetas que ya supera el nº de edificaciones posibles según tamaño de parcela, todas ellas duplican su crecimiento.

Por lo tanto y en relación a los asentamientos rurales se observa:

(05-AC-14-05-26.DOC)

- Una alta tolerancia del disperso con unos ratios de superficie por m² por edificación más parecidos a las características de los asentamientos agrícolas. Según los casos, no hay casi diferencia tipológica entre un asentamiento rural y uno agrícola.
- Las determinaciones sobre viales en los asentamientos deberán ajustarse a lo dispuesto en la DOG 63.1.
- Otra imagen importante del asentamiento de FV lo conforman las gaviás, que deben ser preservadas en su conjunto y formar parte de los criterios de ordenación de los asentamientos (carta etnográfica del Cabildo).

Asentamientos agrícolas.

Criterios de reconocimiento. El plan habilita la Zona Bb del PORN para su reconocimiento. Permite también excepcionalmente para ámbitos que cumplan con los criterios marcados la delimitación en la Zona D de asentamiento rural.

Para el reconocimiento se tomará como base los valores agrarios y la existencia previa de al menos tres viviendas y se valorará la explotación agrícola y/o ganadera existente se encuentre en explotación o no.

El documento sin embargo no justifica el establecimiento de los parámetros referidos anteriormente respecto al número mínimo de viviendas y la necesidad de la explotación agraria, máxime cuando el régimen jurídico de los asentamientos agrícolas será el del suelo rústico de protección agraria (art. 55.c) del TR) en los que se admiten como uso complementario y vinculado del uso principal que será el agropecuario, el residencial. Del mismo modo la DOG 64 determina que la edificación residencial debe estar vinculada a dicha explotación no pudiendo establecerse una vivienda en una parcela agrícola sin explotación o abandonada.

Criterios de delimitación. Se deberán complementar los requisitos legalmente exigibles (DOG 64) con parámetros objetivos de ordenación (TR.18.7) para que el planeamiento general delimite dichos asentamientos y no determinar que los legalmente exigibles sean complementados por el planeamiento general.

El documento permite la implantación de establecimientos deportivos-comerciales de escasa dimensión vinculados al uso rural del suelo. Debe tenerse en cuenta lo expresado en la DOG 64.2 f) *donde en asentamiento agrícola "El planeamiento general no realizará reserva alguna con destino a espacios libres, dotaciones ni equipamientos."*

El análisis de la propuesta de zonificación de los asentamientos rurales debe ser reexaminada (y, en su caso, modificada) de acuerdo con criterios ambientales y territoriales: presencia de valores ambientales prevalentes (ya citado arriba) y criterios territoriales, y entre estos últimos, el determinante es el de la preexistencia. El TR y las DOG no permiten las clasificaciones extensivas de "terrenos aptos" para ser clasificados como asentamientos rurales o agrícolas; exigen la existencia de tales asentamientos. Por tanto, no pueden zonificarse como D terrenos que, aunque estén actualmente zonificados e incluso clasificados como asentamientos, por estar contenidos en un plan insular no adaptado, no cumplan las condiciones territoriales para serlo.

Tras el análisis realizado, en aplicación del TR artículo 18.7) y las DOG 63 y 64, el Plan Insular de Ordenación debe dar criterio para el reconocimiento y ordenación de los asentamientos rurales y agrícolas.

(05-AC-14-05-26.DOC)

Según lo analizado el documento no cumple con dicho marco normativo, tal y como se explica en el apartado 7.4.4 del presente informe, observándose en resumen lo siguiente:

- Se evidencia una desproporción evidente en el modelo de ocupación del suelo residencial a través de la zonificación D de los asentamientos, teniendo en cuenta que el uso residencial en suelo rústico debe ser considerado como un uso excepcional a la vista del artículo 66.1 del TR.
- Una alta tolerancia del disperso con unos ratios de superficie por m2 por edificación más parecidos a las características de los asentamientos agrícolas. Según los casos, no hay casi diferencia tipológica entre un asentamiento rural y uno agrícola.
- Las determinaciones sobre viales en los asentamientos deberán ajustarse a lo dispuesto en la DOG 63.1.
- Las gaviás, que deben ser preservadas en su conjunto y formar parte de los criterios de ordenación de los asentamientos (carta etnográfica del Cabildo).

8.2.4. Suelos estratégicos.

Agando.

Se trata de una propuesta de suelo estratégico aislado, cuyo encaje legal estaría basado en la aplicación de la DOG 71.2 que prevé la clasificación de suelo con carácter excepcional.

Viabilidad técnica. Se trata de la previsión de un suelo aislado, carente en estos momentos de todo tipo de infraestructuras y accesibilidad, por lo que deberá justificarse el cumplimiento de los criterios de localización que para estos suelos fija la DOG 134.3.

Viabilidad económica. Por su lado, conforme se expone en el documento, la gestión económica se propone a través de la empresa pública de los Estancos, que debe expropiar el suelo y asumir el desarrollo de la actuación. Por ello, en aplicación del artículo 15.4 del texto refundido de la ley del suelo (RDL 2/2008, de 20 de junio) y dada la cuantiosa inversión pública necesaria que hay que realizar, la documentación del instrumento de ordenación deberá incluir un informe o memoria de sostenibilidad económica, en el que se ponderará en particular el impacto de la actuación en las Haciendas Públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos.

Por ello, el Cabildo, como administración directamente afectada, deberá aportar el compromiso presupuestario, incluida la motivación de la conveniencia y oportunidad en el actual escenario económico, al no haber estudiado la disponibilidad de suelo apto en las inmediaciones de los puertos que cumplan ya con los requisitos de infraestructuras y accesibilidad.

Viabilidad ambiental. El ámbito objeto de la propuesta se encuentra dentro de la zona núcleo de la Reserva de la Biosfera, además se detecta un impacto severo, negativo irreversible por la evaluación ambiental (ver apartado 7 del informe técnico jurídico).

8.2.5. Respetto de la ordenación turística.

Alcance del presente apartado y documentación analizada.

(05-AC-14-05-26.DOC)

El presente epígrafe del Informe analiza específicamente el Modelo de Ordenación Turística contenido en el documento técnico que acompaña a la Propuesta de Memoria Ambiental de la Revisión Parcial y Adaptación del Plan Insular de Ordenación de Fuerteventura remitido por parte de la Consejera de Ordenación del Territorio del Cabildo de Fuerteventura el pasado 19 de diciembre de 2013 y ampliado el 2 de enero de 2014, para someterse al trámite del art. 27.1.c del RPC.

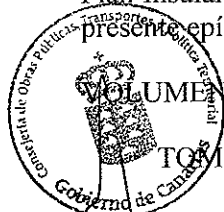
Con anterioridad, el documento del PIOFV fue objeto de Informe en el mismo trámite el pasado 11 de diciembre de 2012, en adelante Inf. MA. 2012; posteriormente el Cabildo sometió el ISA Subsanado (2013) a un nuevo periodo de Información Pública y Consulta a las administraciones afectadas por el plazo de dos meses, que finalizó el pasado 20 de septiembre de 2013, derivado de lo cual el documento recoge numerosos aspectos de las sugerencias recibidas. Además, la publicación de la Ley 2/2013, de 29 de mayo, de renovación y modernización turística de Canarias, ha simplificado notablemente el papel competencial del Plan Insular de Ordenación en materia turística. Por todo ello, junto con la verificación de la subsanación de algunos de los aspectos significados en el anterior Informe de la memoria ambiental de 2012, se apuntan otros derivados de la nueva ordenación y regulación propuesta.

Con motivo de la documentación técnica remitida acompañando a la Memoria Ambiental se ha procedido a una reorganización documental que el propio documento define como “integrador o refundido” en los siguientes términos:

Apartado 1.3.1. Justificación del contenido. Vol II – Tomo III Justificación. (pág. 49).

Tal y como se ha dejado expuesto en el apartado 1. de Introducción del presente documento, ahora denominado “Documento Técnico”, que acompaña a la Memoria Ambiental, es el resultado de los trámites de participación o de información pública, y de consulta, cuyo objeto no es otro que el de facilitar y unificar en un único documento toda la información, diagnóstico, justificación y ordenación que a lo largo de todo el procedimiento se ha puesto en información pública, a raíz de los distintos informes, consultas y sugerencias recibidas de modo que el resultado es un documento integrador o refundido.

Como documento autónomo se aporta el Anexo: “Estudio de capacidad de carga turística de la Revisión del Plan Insular de Ordenación de Fuerteventura” (87 páginas). La documentación concreta que se analiza en el presente epígrafe es la siguiente:



(....)

2. Modelo Territorial fruto de las modificaciones y nuevas acciones incorporadas.

2.1. Elementos del Modelo. Descripción general.

2.1.1. Sistema Urbano.

(....) 2.1.1.3. Espacios destinados a actividad económica. Esquema de distribución y priorización de los usos y actividades estructurantes del territorio insular.

2.1.1.3.1. Turístico.

a) Zonas Turísticas.

(05-AC-14-05-26.DOC)

- b) Productos y Equipamientos.
- c) Ritmos y límites de crecimiento.
- d) Criterios de sectorización.

TOMO V. ANEXO DE CAPACIDAD DE CARGA.

VOLUMEN III

PLANOS.

Se incluye un único plano de ordenación: "O.03 Zonas y Áreas Turísticas".

La documentación aportada en esta fase carece de Normativa, Estudio Económico Financiero y Programación de la ejecución pública del plan, no siendo preceptiva en esta fase de tramitación.



(05-AC-14-05-26.DOC)

Descripción del modelo de ordenación turística insular.

Se mantiene la argumentación relativa a la supeditación del modelo turístico a las propuestas acordadas de manera consensuada en las Comisiones de Seguimiento del PIOFv celebradas con fechas 12 de enero y 2 de febrero de 2012, aunque se reconocen salvedades debidas a la aplicación de las DOT (pág. 21 del Documento de Ordenación). Así, se mantienen inalteradas las propuestas que definen el modelo turístico insular con el alcance que citamos literalmente a continuación:

- a) *El Cotillo. Área consolidada y con capacidad de extensión condicionada a equipamiento turístico complementario.*
- b) *Majanicho. Área mixta con potencial turístico y con capacidad de reconversión a uso turístico. Condicionado a la implantación en el interior del sector de equipamiento complementario.*
- c) *Corralejo. Área consolidada y con capacidad de extensión limitada.*
- d) *Atalaya Dorada. Área mixta con potencial turístico y con capacidad de reconversión a uso exclusivo turístico. Condicionado a la implantación en el interior del sector de equipamiento complementario.*
- e) *Parque Holandés. Área de Reserva condicionada a la implantación del equipamiento de Puerto Deportivo.*
- f) *Rosa del Lago. Área con potencial turístico condicionado a la implantación del equipamiento turístico complementario.*
- g) *El Castillo. Área consolidada y con capacidad de extensión condicionada a equipamiento turístico complementario.*
- h) *Las Playitas. Área consolidada y con capacidad de extensión condicionada a equipamiento turístico complementario.*
- i) *Tarajalejo. Área consolidada y con capacidad de extensión condicionada a equipamiento turístico complementario.*
- j) *La Pared. Área consolidada y con capacidad de extensión limitada.*
- k) *Costa Calma- Matas Blancas. Área consolidada y con capacidad de extensión condicionada a equipamiento turístico complementario.*
- l) *Los Gorriones. Área condicionada a la rehabilitación por sustitución de las plazas del Hotel Los Gorriones. Se busca la mejora del producto así como actuaciones que permitan mejoras en el litoral costero.*
- m) *Esquinzo-Butihondo. Área consolidada y con capacidad de extensión condicionada a equipamiento turístico complementario.*
- n) *Morro Jable. Área consolidada y con capacidad de extensión limitada.*
- o) *Gran Valle, Morro Jable. Área de reserva condicionada a equipamiento turístico complementario.*

(05-AC-14-05-26.DOC)

Este acuerdo, que fue tomado bajo la perspectiva de la zonificación turística atendiendo a su condición de áreas consolidadas, de nueva implantación o de reserva, no ha sido actualizada a la luz de las nuevas competencias de la planificación insular tras la entrada en vigor de la ley 2/2013.

Alternativas del modelo turístico.

El análisis de alternativas debe enmarcarse en el cumplimiento de la DOG 54.1, que contempla como objetivo del sistema (ND) lo siguiente:

1. A nivel interinsular, la ordenación del territorio y de los recursos naturales definirá políticas de suelo dirigidas al equilibrio, sobre las siguientes bases:

a) Establecer en las islas de Lanzarote y Fuerteventura ritmos de crecimiento adecuados a su limitada capacidad de carga social y a la habilitación de las infraestructuras y servicios exigidas, al tiempo que preserven la fragilidad ambiental de Lanzarote y la amplia capacidad territorial de desarrollo de Fuerteventura.

Las alternativas contempladas en el documento barajan la posible extensión o disminución de las zonas turísticas vigentes en el PIOFv vigente, junto con su correspondiente capacidad de carga, con ligeras variaciones en cada caso. Así se han estudiado las siguientes alternativas:

Alternativa 0.

El documento del PIOFv en vigor reconoce como zonas turísticas las de El Cotillo, Corralejo, Llanos desde Montaña Roja a Puerto Lajas, Caleta de Fustes y Nuevo Horizonte, Tarajalejo-Agando-Las Playitas, Costa Calma, Esquinzo-Butihondo, Morro Jable, y Barlovento (Aguas Verdes y La Pared).

La implantación de nueva oferta alojativa quedaba condicionada al límite y ritmo señalado en el artículo 77, así como a condiciones de implantación de equipamientos complementarios específicos, cuyas nuevas plazas turísticas ascienden a 30.700 que sumadas a las 85.930 existentes, suponen 116.630 en total.

Alternativa 1 (Avance).

El documento de Avance señala como zonas turísticas o mixtas, El Cotillo, Corralejo, Parque Holandés, Rosa del Lago, Caleta de Fustes-Nuevo Horizonte, Costa Calma (incluyendo Matas Blancas y Los Gorriones), Esquinzo-Butihondo, Morro Jable. Con respecto al Plan Insular en vigor elimina las zonas de Las Playitas, Agando y Tarajalejo en el municipio de Tuineje, y las zonas de La Pared en Pájara y de Aguas Verdes en Betancuria. La capacidad de carga incluyendo plazas existentes y nuevas plazas, se estableció en 111.486 plazas con el siguiente desglose: El Cotillo fija un total de 2.376, para Corralejo un total de 23.629, para El Parque Holandés un total de 14.794, para Rosa del Lago 2.504, para Antigua (Caleta de Fustes-Nuevo Horizonte) 29.391, para Costa Calma 13.444, para Esquinzo-Butihondo 13.218, para Morro Jable 12.130.

Alternativa 2 (ISA 2012).

Permanecen como zonas turísticas respecto del Plan Insular en vigor El Cotillo, Corralejo, Parque Holandés-Rosa del Lago, Caleta Fustes-Nuevo Horizonte, Las Playitas-Tarajalejo, Costa Calma, Esquinzo-Butihondo, Morro Jable y Barlovento (La Pared). Esta alternativa elimina las zonas turísticas sin ejecutar y aisladas (Aguas Verdes y Agando), e incorpora áreas o zonas calificadas como turísticas por el planeamiento urbanístico y que se encuentran ejecutadas o en ejecución (Majanicho, Atalaya Dorada y complejo hotelero de Los Gorriones).

(05-AC-14-05-26.DOC)

El anexo al ISA (2012) en su apartado 9.1.1 señala las condiciones de desarrollo de cada una de las zonas fijando además los equipamientos complementarios adecuados. En cuanto a la capacidad de carga fija para El Cotillo 727, Majanicho 1.496, Corralejo-Atalaya Dorada 20.313, Parque Holandés 633, Rosa del Lago 1.921, Caleta de Fustes 31.971, Tarajalejo-Las Playitas 2.720, Costa Calma 19.072, Esquinzo-Butihondo 23.891, Morro Jable 9.179 y La Pared 863. Lo que suma un total de capacidad de carga insular de 112.786 plazas.

Alternativa 3 (ISA 2013).

El documento del ISA2013 al plantear la alternativa 3, propone a grandes rasgos las mismas zonas turísticas que el anterior, alternativa 2, incluyendo ciertas modificaciones derivadas de las sugerencias elevadas por ayuntamientos y adaptando el contenido a la Ley 2/2013 de renovación y modernización turística de Canarias. *“Así se eliminan las diferentes áreas a incluir en las zonas turísticas que queda remitida al planeamiento urbanístico, indicando la zonificación PORN con sus zonas D, Bb y C el carácter de cada área dentro de la zona turística”.*

El apartado 9.1.1 del anexo señala las nuevas plazas asignadas por áreas territoriales que se suman en cada zona a las existentes, fijando para El Cotillo-Majanicho 2.321 nuevas plazas, para Corralejo-Atalaya Dorada 3.801 nuevas plazas, para Parque Holandés-Rosa del Lago 3.712 nuevas plazas, para Caleta de Fustes-Nuevo Horizonte 4.342 nuevas plazas, Tarajalejo-Las Playitas 2.516 nuevas plazas, Costa Calma-Los Gorriones 5.578 nuevas plazas, Esquinzo-Butihondo 6.004 nuevas plazas, y para Barlovento-La Pared 547. Lo que supone un total de 28.820 nuevas plazas que se suman a las 85.930 existentes, dejando una capacidad de carga insular total de 114.750.

El Modelo seleccionado.

La definición del modelo turístico por el Plan Insular viene establecida por los siguientes aspectos básicos:

La definición de las zonas turísticas.

El PIO-F de 2003 en vigor considera las siguientes zonas aptas para uso turístico, delimitadas en los planos de ordenación turística:

Zona A: Cotillo.

Zona B: Corralejo.

Zona C-I: Llanos desde Montaña Roja a Puerto Lajas

Zona D: Caleta de Fuste y Nuevo Horizonte.

Zona E: Tarajalejo. Agando. Las Playitas.

Zona F: Costa Calma.

Zona G: Esquinzo - Butihondo.

Zona H: Morro Jable.

Zona I: Barlovento: Aguas Verdes; La Pared.

(05-AC-14-05-26.DOC)

En esa línea continuista, que ya hemos avanzado, el documento técnico que acompaña a la Memoria Ambiental 2014 plantea las siguientes zonas turísticas, que si bien mantienen las denominaciones 2012, ven alteradas algunas de sus delimitaciones, superficies y criterios de ordenación:

Zona A-1: Cotillo.

Zona A-2: Majanicho.

Zona B: Corralejo - Atalaya Dorada.

Zona C-1: Parque Holandés.

Zona C-2: Rosa del Lago.

Zona D: Caleta de Fuste - Nuevo Horizonte.

Zona E: Tarajalejo - Las Playitas.

Zona F: Costa Calma- Los Gorriones

Zona G: Esquinzo - Butihondo.

Zona H: Morro Jable.

Zona I: La Pared.

Estas zonas tienen su traslado a planimetría (plano de ordenación: "O.03 Zonas y Áreas Turísticas"); literalmente, se consideran áreas de renovación urbana las de Corralejo, Caleta de Fuste, Costa Calma y Morro Jable, tal y como establece la Disposición Adicional Tercera de la Ley 2/2013, de 29 de mayo, de renovación y modernización turística de Canarias, aunque éstas no tienen traslado a la cartografía.

La concreción de la oferta de ocio.

La propuesta considera prioritaria la potenciación de los usos turísticos complementarios para la recualificación de la oferta turística, tales como: centros de alto rendimiento deportivo, clínicas de salud o de belleza, parques temáticos de ocio de calidad, puertos deportivos, campos de golf, aeroclubs, equipamientos de congresos y convenciones, usos y actividades de espectáculo, ocio y esparcimiento, actividades deportivas-turísticas y otros análogos.

A falta del documento normativo que lo concrete, la memoria indica que se pretende permitir la implantación y ejecución de equipamientos turísticos complementarios tanto en suelo urbanizable como en rústico, sin localización expresa por parte del PIO, en zonas Bb y C del PORN,

Se establecerán las condiciones para que los planes generales promuevan para sus zonas turísticas otras actividades turísticas complementarias que ocupen grandes extensiones de suelo, como Golf, Puertos Deportivos Instalaciones destinadas a equipamiento socio sanitario. Instalaciones destinadas a deporte y aventura Instalaciones destinadas al ocio y cultura Aeroclubes o aeródromos y Parques Temáticos.

Ritmos y límites al crecimiento.

(05-AC-14-05-26.DOC)

El documento plantea la hipótesis de un crecimiento de la población originaria de la isla de un 0.03% anual en base a los datos de natalidad y mortalidad del INE. En cuanto al resto de los habitantes de la isla será el resultado de la diferencia del total de habitantes de la isla prevista en las previsiones demográficas, menos los habitantes originarios de la isla.

El estudio de la capacidad de carga se ha centrado en el análisis de las siguientes áreas territoriales, hasta definir el siguiente incremento de plazas:

Área Territorial	Municipio	Plazas Nuevas asignadas
Cotillo-Majanicho.	La Oliva	2.321
Corralejo- Atalaya Dorada.	La Oliva	3.801
Parque Holandés - Rosa del Lago	La Oliva-Puerto del Rosario	3.712
Caleta de Fuste - Nuevo Horizonte	Antigua	4.342
Tarajalejo -Las Playitas	Tuineje	2.516
Costa Calma-Gorriones.	Pájara	5.578
Esquinzo - Butihondo-Morro Jable.	Pájara	6.004
Barlovento-La Pared.	Pájara	547
Total		28.820

Total plazas existentes	Plazas nuevas	Total
85.930	28.820	114.750

Respecto de la implantación de límites y ritmos de crecimiento, tras la derogación expresa de la DOT 27 (Ley 2/2013) referida a los ritmos de crecimiento y a pesar de que la DOT 8 establece que el planeamiento insular *reconocerá determinaciones para la fijación de tales límites y ritmos en el marco legalmente establecido*, se ha optado por considerar dentro de los objetivos del PIOFv el mantenimiento de un ritmo de crecimiento sostenido, entendido en la situación socioeconómica actual, como una imposibilidad legal de implantar límites al respecto, *“puesto que el objetivo autonómico es principalmente la cualificación y mejora del destino, a través de procesos de renovación o de implantación de establecimientos de categoría mínima de cinco estrellas a través de la habilitación de incentivos no sólo fiscales sino además de derechos materializables en plazas alojativas o instalaciones complementarias que impulsen la actividad empresarial y con ello el incremento del empleo”*.

Análisis de la Adaptación a la Ley 2 /2013 de renovación y modernización turística de Canarias.

La publicación de la Ley 2 /2013 de renovación y modernización turística de Canarias ha simplificado notablemente el papel competencial del Plan Insular de Ordenación en materia turística.

(05-AC-14-05-26.DOC)

Enclaves en declive sujetos a renovación urbana.

En primer lugar, la Disposición Adicional Tercera de la referida Ley 2/2013, vino a modificar el anexo de las Directrices de Turismo de Canarias, atribuyendo al Plan Insular la delimitación de los enclaves en declive sujetos a renovación urbana, de al menos las siguientes áreas: Corralejo, Caleta de Fuste, Costa Calma y Morro Jable. Concretamente se cita en el texto legal lo siguiente:

«Se considerarán áreas de renovación urbana, a efectos tanto de la ordenación insular y general como de la declaración de áreas a renovar y de la formulación de programas de desarrollo de actuaciones ejemplares de rehabilitación, al menos dentro del ámbito de los siguientes núcleos: Puerto del Carmen y Costa Teguise, en Lanzarote; Corralejo, Caleta de Fuste, Costa Calma y Morro Jable, en Fuerteventura; Bahía Feliz, San Agustín, Las Burras, Playa del Inglés, Maspalomas, Puerto de Mogán y Puerto Rico en Gran Canaria; y Puerto de la Cruz, Los Cristianos, Playa de Las Américas, Playa Paraíso, Costa del Silencio, Callao Salvaje y Varadero-Playa La Arena, en Tenerife, Puerto Naos y Los Cancajos en La Palma, y Valle Gran Rey en La Gomera; así como otros núcleos que se señalen específicamente y a estos efectos como áreas de renovación urbana en el correspondiente planeamiento territorial. La delimitación de dichos enclaves en declive serán los definidos por la zonificación turística del planeamiento insular».

Examinada la documentación del Plan Insular a fin de constatar el cumplimiento de dicho aspecto, nos encontramos una breve referencia a dichos contenidos en la Memoria de Ordenación, que finalmente son remitidos al planeamiento urbanístico ulterior.

Pág. 24 de la Memoria de Ordenación:

Se consideran áreas de renovación urbana las de Corralejo, Caleta de Fuste, Costa Calma y Morro Jable, tal y como establece la Disposición Adicional Tercera de la Ley 2/2013, que se ajusta en este punto fielmente a la realidad insular existente.

Pág. 29 de la Memoria de Ordenación:

En esta zona el planeamiento municipal distinguirá, al menos, dos áreas:

- 1. El área de renovación urbana existente dentro del núcleo de Corralejo, reconociendo la zona más colmatada que deberá ser objeto de renovación urbana, configurada por suelos urbanos y/o*

(05-AC-14-05-26.DOC)

urbanizables ejecutados con todos los servicios, en la que podrán coexistir los usos turísticos y residenciales.

Pág. 31 de la Memoria de Ordenación:

En esta zona turística el planeamiento municipal distinguirá, al menos, las áreas siguientes:

1.- El área de renovación urbana existente dentro del núcleo de El Castillo-Caleta de Fuste, reconociendo la zona más colmatada que deberá ser objeto de renovación urbana, configurada por suelos urbanos y/o urbanizables ejecutados con todos los servicios, en la que podrán coexistir los usos turísticos y residenciales.

Pág. 32 de la Memoria de Ordenación:

En esta zona turística el planeamiento municipal distinguirá, al menos, las áreas siguientes:

1.- El área de renovación urbana existente dentro del núcleo de Costa Calma, reconociendo la zona más colmatada que deberá ser objeto de renovación urbana, configurada por suelos urbanos y/o urbanizables ejecutados con todos los servicios, en la que podrán coexistir los usos turísticos y residenciales.

Considerando la redacción dada a la Disposición Adicional Tercera de la Ley 2/2013, no puede aceptarse por insuficiente la indefinición de los enclaves en declive de, al menos, los ámbitos citados de Corralejo, Caleta de Fuste, Costa Calma y Morro Jable, que deberán ser delimitados cartográficamente.

La delimitación de la Zona Turística.

Otro aspecto que se ha visto alterado por la entrada en vigor de la Ley 2/2013 es la modificación del apartado 3 de la DOT 9, lo cual es comentado en la pág. 18 de la Memoria de Ordenación en los siguientes términos:

Pág 18 de la Memoria de Ordenación

Si bien anteriormente la ordenación de las zonas turísticas había de realizarse, en el marco de las determinaciones del plan insular, conforme a los criterios establecidos en la DOT 9, tras la nueva redacción dada a dicho artículo por la Ley 2/2013, de 29 de mayo, de renovación y modernización turística de Canarias, la ordenación concreta de las distintas zonas turísticas corresponde ahora a los planeamientos urbanísticos, compitiendo al planeamiento insular establecer determinaciones

(05-AC-14-05-26.DOC)

marco sobre esta materia para los planeamientos generales, quienes definirán la estructura de las zonas turísticas.

En base a esto, la zonificación turística aportada en la presente entrega ya no especifica el carácter consolidado, susceptible de nueva implantación o de reserva, limitándose como tal, a la delimitación del uso turístico.

La zonificación turística que se analiza en este Informe coincide con la entregada en la anterior fase de Subsanción del ISA de 2013, que vino a reconsiderar algunos aspectos de la anterior correspondiente con el documento Anexo al ISA de 2012 que fue objeto de Informe de fecha 11 de diciembre de 2012. La propuesta de zonificación que analizamos (2014) se desglosa en las siguientes áreas, manteniendo una denominación similar a la que se contempla en el PIOFV en vigor:

PIOFV 2014		PIOFV 2003 (art.73)		Variación
Zona	Superficie	Zona	Superficie	Superficie
A1.- Cotillo	850.000m ²	A.- Cotillo	1,902.245m ²	-1,052.245m ²
A2.- Majanicho	1,035.000 m ²	-----	-----	+1,035.000 m ²
B.- Corralejo-Atalaya Dorada	4,242.731 m ² 450.492 m ² 1,664.585 m ²	B.- Corralejo	5,731.952 m ²	+625.856m ²
C1.- Parque Holandés	4,149.413 m ²	C.- Llanos desde Montaña Roja a Puerto Lajas	17.441.969m ²	-13.292.556m ²
C2.- Rosa del Lago	1,152.452m ²		1,266.794m ²	-114.342 m ²
D.- Caleta de Fuste- Nuevo Horizonte	2,740.970 m ² 610.607 m ² 1,478.698 m ² 1,217.041 m ² 710.056 m ² 430.469m ² 859.369m ² 1,090.262m ²	D.- Caleta de Fuste y Nuevo Horizonte	13.239.483m ²	- 4,102.011m ²
E.- Tarajalejo-Las Playitas	91.290m ² 99.710m ²	E.- Tarajalejo. Agando. Las	681.738m ² 384.589m ²	- 477.004 m ²

(05-AC-14-05-26.DOC)

	275.365m ² 296.355m ² 230.505m ²	Playitas	751.659m ²	
F.- Costa Calma-Los Gorriónes	1,985.229m ² 69.835m ² 1,285.450m ² 982.288m ²	F.- Costa Calma	915.473 m ² 3,684.252 m ²	- 276.923 m ²
G.- Esquinzo- Butihondo	3,172.537m ² 295.476m ² 1,588.054m ² 914.579m ² 861.431m ² 323.967m ²	G.- Esquinzo- Butihondo	4,758.946 m ² 3,120.423 m ²	- 723.325 m ²
H.- Morro Jable	807.083m ² 323.967m ² 852.391m ²	H.- Morro Jable	1,464.436m ² 872.598m ²	- 353.593 m ²
I.- Barlovento: Aguas Verdes; La Pared	106.556m ² 109.268m ²	I.- Barlovento: Aguas Verdes; La Pared	751.713m ² 655.535m ²	- 1,191.418 m ²
2014.....37,353,481 m ²		2003.....57,623,805 m ²		- 20,270.324m ²

Debe matizarse que si bien el PIOFV, en las determinaciones relativas a la ordenación de la actividad turística aprobadas mediante el D 55/2003, zonificó 5.452 Ha. con tal destino (5.763 Ha según estimación propia del presente Informe MA 2014), dicha determinación de máximos venía modulada por el artículo 75 de la normativa de manera que se permitía la clasificación de tan sólo 850 Ha. para nuevas ocupaciones y 675 Ha para Equipamientos hasta el horizonte del 1 de enero de 2.013, con las condiciones de sectorización del art.74:

Artículo 75.- DV. Zonas de crecimiento cero.

El suelo clasificado por el planeamiento municipal como suelo urbanizable no sectorizado turístico o mixto (turístico y residencial), por cada municipio y zona, con un horizonte temporal de 1 de enero

(05-AC-14-05-26.DOC)

de 2013 será como máximo:

- *Tuineje: Zona E: 2.000.000 de m².*
- *Puerto del Rosario: Zona C2: 3.000.000 de m².*
- *Betancuria: Zona I: 500.000 m².*
- *Pájara: Zonas F, G, H, I: 0 m².*
- *Antigua: Zona D: 1.500.000 m².*
- *La Oliva: Zonas Ay B: 0 m².*

Zona C: 1.500.000 m².

La superficie máxima que podría ser clasificada con destino a equipamiento en las zonas, con idéntico horizonte temporal será como máximo:

- *Puerto del Rosario: Zona C2: Equipamiento: 1.500.000 m².*
- *Tuineje: Zona E: Equipamiento: 1.000.000 m².*
- *Betancuria: Zona I: Equipamiento: 250.000 m².*
- *Pájara: Zonas F, G, H, I: Equipamiento: 750.000 m² en cada zona.*
- *Antigua: Zona D: Equipamiento: 750.000 m².*
- *La Oliva: Zonas Ay B: Equipamiento: 750.000 en cada zona.*

Zona C: Equipamiento: 750.000 m².

Total programable: 850 Ha para suelo turístico y 875 Ha para equipamientos.

Las zonas turísticas ya ocupadas en el momento de la aprobación de las determinaciones relativas a la ordenación de la actividad turística (2003) alcanzaban una superficie de 1.630Ha (dato de elaboración propia), desglosadas de la siguiente manera:

(05-AC-14-05-26.DOC)

Ocupación 2003		PIO Fv 2003 (art.73)		Vacante
Zona	Superficie	Zona	Superficie	Superficie
A.- Cutillo	95.000 m ²	A.- Cutillo	1,902.245m ²	+1,810.245m ²
B.- Corralejo	4.061.418 m ²	B.- Corralejo	5,731.952 m ²	+1,670.534m ²
C.- Parque Holandés	0 m ²	C.- Llanos desde	17.441.969m ²	+17.441.969m ²
C.-Rosa del Lago	1,266.794m ²	Montaña Roja a Puerto Lajas	1,266.794m ²	0 m ²
D.- Caleta de Fuste y Nuevo Horizonte	3,830.275m ²	D.- Caleta de Fuste y Nuevo Horizonte	13.239.483m ²	+9,409.208m ²
E.Tarajalejo.	91.292m ²	E.- Tarajalejo.	681.738m ²	+1,627.984 m ²
Las Playitas	98.710 m ²	Agando.	384.589m ²	
		Las Playitas	751.659m ²	
	1,985.229m ²		915.473 m ²	+1,984.667 m ²
F.- Costa Calma	629.829m ²	F.- Costa Calma	3,684.252 m ²	
	3,172.537m ²		4,758.946 m ²	+4,706.832 m ²
G.- Esquinzo		G.- Esquinzo- Butihondo	3,120.423 m ²	
	807.083m ²		1,464.436m ²	+1,529.951 m ²
H.- Morro Jable		H.- Morro Jable	872.598m ²	
	267.198m ²	I.- Barlovento:	751.713m ²	+1,140.050 m ²
I.- La Pared		Aguas Verdes; La Pared	655.535m ²	
2003.....16,305,365 m ²		2003.....57,623,805 m ²		+41,318.440m ²

(05-AC-14-05-26.DOC)

Del análisis de dichos datos, pueden deducirse las siguientes conclusiones:

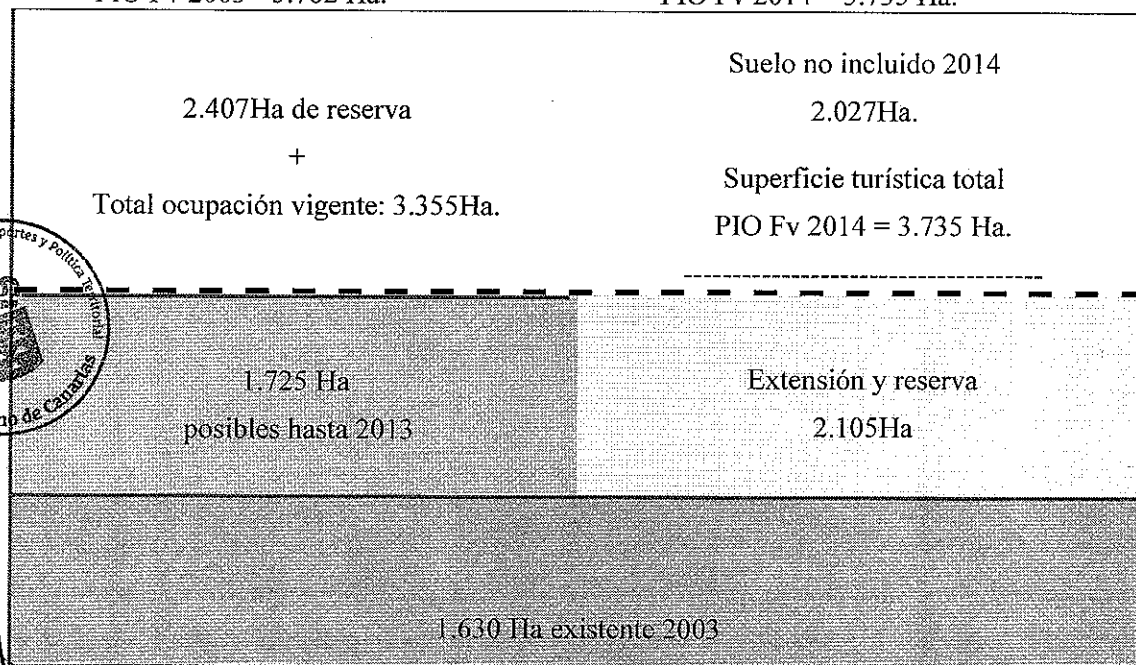
La superficie de suelo turístico de la presente propuesta se ha visto reducida en un 35% respecto de la vigente, si bien dicha disminución se corresponde con los suelos de reserva del PIO Fv vigente.

Superficie turística total

PIO Fv 2003= 5.762 Ha.

Superficie turística total

PIO Fv 2014 = 3.735 Ha.



El suelo urbanizable o apto para urbanizar con destino total o parcialmente turístico eliminado en aplicación de la Disposición Adicional Cuarta de L19/2003, supuso la desclasificación de los siguientes suelos turísticos, sin perjuicio de su reincorporación en algunos casos a la zona turística:

Municipio	Acuerdo del Consejo de Gobierno D.A. 4ª Ley 19/2003	Zona Turística PIOF 2003	Incluido/Excl Zona Turística PIOF 2014
Betancuria	SRPT Suelo Rústico de Protección Territorial		
Parque	Sector 1 Santa Inés.	Z.Turística:I	Excluido ZT. PORN C

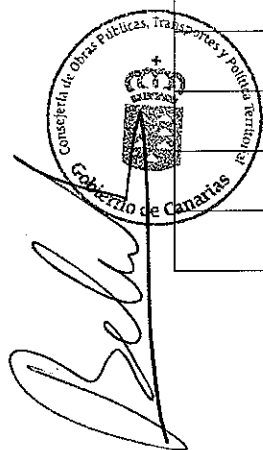
(05-AC-14-05-26.DOC)

Rural F-4		Parcial. 751.713 m ²	
	Sector 2 El Cangrejo.	NO	Excluido ZT PORN Ba
Pájara	SUNS Suelo Urble No Sectorizado.		
	SUP 3 Solana del Matorral.	Z.Turística:I Esquinzo	Zona Turística + PORN D
	SUP Stella Canaris.	Z.Turística:I Esquinzo	Zona Turística + Zona D
	SUP Majada Boya.	Z.Turística:I Esquinzo	Zona Turística + Zona D y Bb
Pro. del Rosario	SUNS Suelo Urbanizable No Sectorizado.	Excluido Zona Turística PIOF 2003	Incluido Zona Turística PIO Fv 2014
	SUP RT-2	SI	-----
	SUP RT-3	SI	-----
	SUP T1	SI	-----
	SUP T2	SI	-----
	SUP T3	SI	-----
	SUP T4	SI	-----
	SUP T6	SI	-----
	SUP T7	SI	-----
	SRPT Suelo Rústico de Protección Territorial.		-----
	SUNP RT1	SI	-----
	SUNP RT2	SI	-----
La Oliva	SUNS Suelo Urbanizable No Sectorizado.	Excluido Zona Turística PIOF 2003	Incluido Zona Turística PIO Fv 2014

(05-AC-14-05-26.DOC)

	SAU 3 A Plan Parcial Bristol Lake.	Parcialmente	
	SAU 2 (no desarrollado) PP Villas Club.	No turístico	Zona Bb
	SRPT Suelo Rústico de Protección Territorial.	Excluido Zona Turística PIOF 2003	
	SAU 1. La Oliva Corralejo - Bristol	Parcialmente	Zona Ba
	SAU 4.	SRPT/SREP	-----
	SAU 5. Mal Nombre	SRPT/SRC	-----
	SAU 7.	SRPT/SRC	-----
	SAU 8.2.	SRPT/SREP	-----
	SAU 9.	SRPT/SRC	Zona Turística+ Zona D y Zona C
	SAU PE	SRPT/SREP	-----
	SAU PSR-2.	SRPT/SRP	-----
	SAU PSR-3.	SRPT/SRP	-----
	SAU PSR-4.	SRPT/SRP	-----
	SAU PA 9.	SRPT	-----

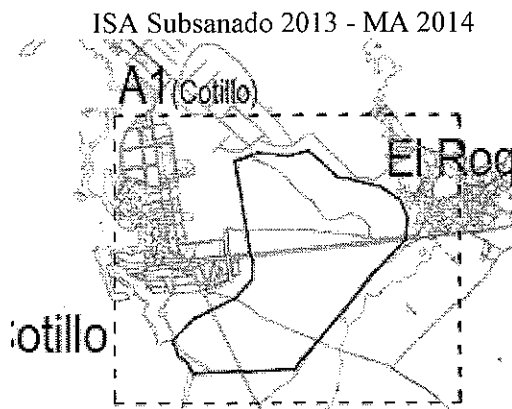
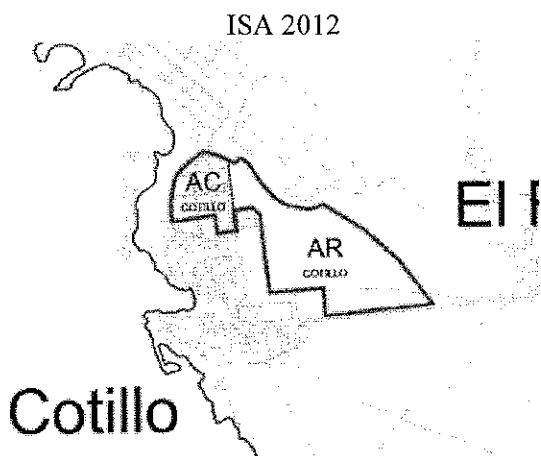
Municipio	Acuerdo del Consejo de Gobierno D.A. 4ª Ley 19/2003	Zona Turística PEOF 2003	Incluido/Excl Zona Turística PEOF 2014
Tuineje	SRPT Suelo Rústico de Protección Territorial.	Zona Turística PEOF 2003	Incluido/Excl Zona Turística PIO Fv 2014
	SAU Giniginamar.	NO	-----
	SAU Las Playitas.	SI	Zona Turística+ Zona D
	SAU El Aceytun.	NO	-----
	SAU Playa de Agando.	SI	-----
	Gran Tarajal.	NO	-----



Análisis de las Zonas Turísticas.

Zona A1. El Cotillo.

La propuesta para esta zona ha sufrido una alteración relevante tanto en términos de consumo de suelo como de capacidad alojativa, y de modelo, por tanto, a la escala local de la zona.



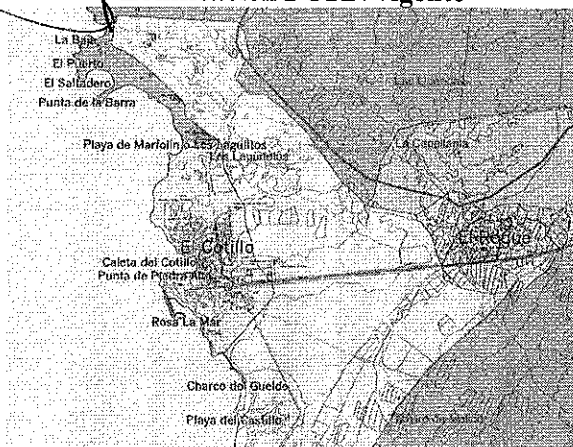
(05-AC-14-05-26.DOC)

Los cambios introducidos consisten en:

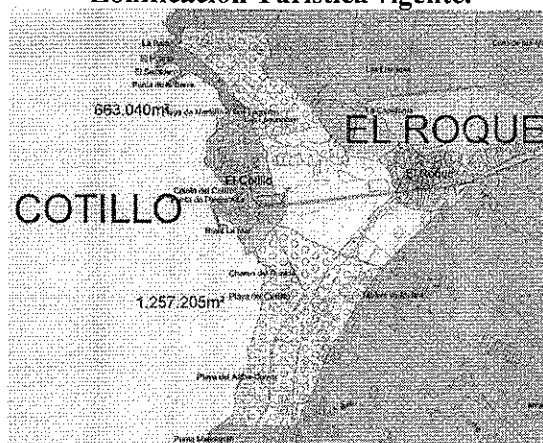
- a) Eliminación de la consideración de zona turística en el núcleo del Cotillo, a la que se le reconocían entonces 244 autorizaciones previas existentes en el ISA de 2012, que ya no figuran.
- b) Implantación de una nueva zona turística entre el suelo residencial del Cotillo y El Roque, de manera que se integrarán las tres piezas en un único elemento continuo, que unido al ensanche residencial del propio Cotillo supone un cambio sustancial del modelo territorial exento de análisis de alternativas.
- c) Incremento de la presión humana en la zona por asignación de una nueva capacidad de acogida cifrada en 1.471 plazas turísticas y una nueva ocupación residencial entorno a los 2.000 nuevos habitantes, que junto con la población ya residente, alcanzaría un techo global superior a los 5000 habitantes.
- d) Ocupación excepcional de la franja de 500 mts. de litoral.

c) Incremento de la cifra de habitantes
d) Ocupación de las viviendas

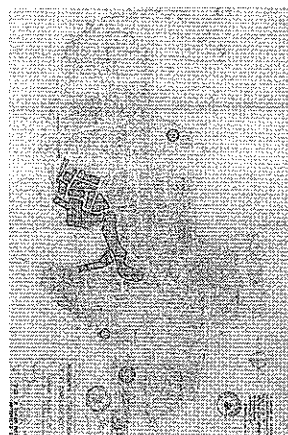
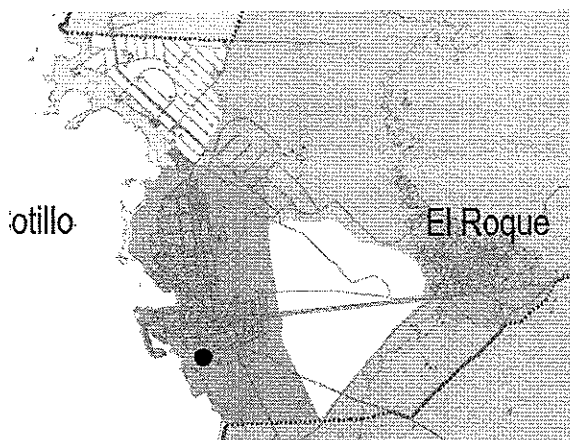
Zonificación PORN vigente

**Propuesta ensanche núcleo MA-2014**

Zonificación Turística vigente.

**Suelo Urbano NNSS La Oliva 1990**

(05-AC-14-05-26.DOC)



a) Capacidad de carga turística y residencial.

Existe una ambigüedad documental respecto de la capacidad alojativa de la zona turística en el Cotillo que debe ser aclarada:

- El ECCT-2014, en la Ficha de la pág.66 delimita 85Ha para dicho uso vinculado a un EET deportivo asignándole una densidad menor de $180m^2$ / plaza, en atención a la tipología asociada al casco urbano anexo.

• El ECCT-2014 en la Ficha de la pág.67 figura 1.471 plazas para 85Ha turísticas.

• El plano de Zonificación PORN O1 que acompaña a la Memoria Ambiental establece una zona "D" en extensión turística del núcleo consolidado de 13,50 Ha, y el resto de la zona turística, de 71,50 Ha, se dispone sobre suelo "C".

• La pág.37 del Documento de Ordenación asigna a los campos de Golf una capacidad alojativa de 200 plazas.

Desconocemos la situación en que se quedarían las plazas existentes en el núcleo. La capacidad alojativa en el suelo urbano consolidado en el Cotillo que aparecía cifrada en 244 autorizaciones previas existentes en el ISA de 2012, ha desaparecido, sin que se justifique si se trata de un error previo que se elimina o de la voluntad del promotor del plan de residencializar el citado ámbito, lo que deberá esclarecerse.

b) Proporcionalidad de los crecimientos planteados.

(05-AC-14-05-26.DOC)

También suscitan dudas la proporcionalidad de los desarrollos previstos a la vista del efecto acumulativo de la capacidad de albergar población de los suelos vacantes en el suelo consolidado del Cotillo, según la delimitación de las NNSS vigentes; si añadimos las 1.471 plazas alojativas turísticas de nueva creación y el ensanche de el Cotillo en la zona norte junto a la urbanización Los Lagos que podemos estimar en 600 viviendas, se define un conjunto superior a los 5.000 habitantes, es decir un incremento del cuatro veces su dimensión actual.

Población actual Cotillo.....1.200 hab.

Estimación capacidad población suelo vacante.....850 hab (25.426 m2 parcela neta)

Promesa población Turística zona D según ECCT.....1.471 plazas.

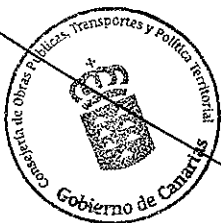
Possible Hotel campo de golf en zona C.....200 plazas.

Ensanche residencial zona D baja densidad..... $24,44 \text{ ha} \times 25 \text{ viv/ha} = 600 \text{ viv} = 1.800 \text{ hab.}$

Total Cotillo residencial y turístico5.521 habitantes.

c) Ausencia de justificación de la propuesta.

El modelo que se implanta no ha sido objeto de justificación alguna en el documento, y sus delimitaciones no obedecen a criterio alguno que pueda derivarse del diagnóstico de la zona. Deberá aclararse tal aspecto, especialmente si guardara relación con los contenidos del PGO Supletorio de La Oliva en tramitación, cuyas propuestas se desconocen por esta parte.



(05-AC-14-05-26.DOC)

d) Justificación de la zona "C" en "Urbanización Los Lagos".

El documento asigna zona "C" a los terrenos que fueron objeto de una transformación incipiente de "urbanización" y que a día de hoy presentan un problema de ilegalidad de ciertas edificaciones no amparadas por el planeamiento, con la siguiente casuística:

- 5 Edificaciones residenciales aisladas en dominio público marítimo terrestre.
- 4 Complejos de apartamentos parcialmente en dominio público marítimo terrestre y parcialmente en servidumbre de protección.
- 3 Edificaciones residenciales aisladas en servidumbre de protección.

1 Complejo de apartamentos en suelo rústico común zona C PIOFV.

5 Edificaciones residenciales aisladas en suelo rústico común zona C PIOFV.

El documento de ordenación, ante dicho problema, argumenta la siguiente justificación:

Como estrategia de mejora y transformación del entorno se prevé que el planeamiento general procure la búsqueda de fórmulas que permitan la implantación de equipamientos de playa en la zona de Los Lagos del Cotillo, a modo de recualificación de la misma.

Los Lagos está excluido de la zona turística y de la zonificación "D" del PORN; el mantenimiento como zona "C" del PORN para que se "procure" por el PGO de La Oliva la implantación de equipamientos de playa, resulta cuanto menos ajeno a la realidad del problema que existe en dicha zona y no impide en modo alguno la reclasificación de dichos suelos en un futuro. Se trata de una pieza de más de 40 Ha, cuyo potente aspecto en cartografía se contradice con lo precario de su transformación real y la potencia con que la dinámica sedimentaria permanece. Debe reducirse la zona "C" al posible equipamiento que se proponga y no eludir el problema trasladándolo al futuro PGO.

(05-AC-14-05-26.DOC)

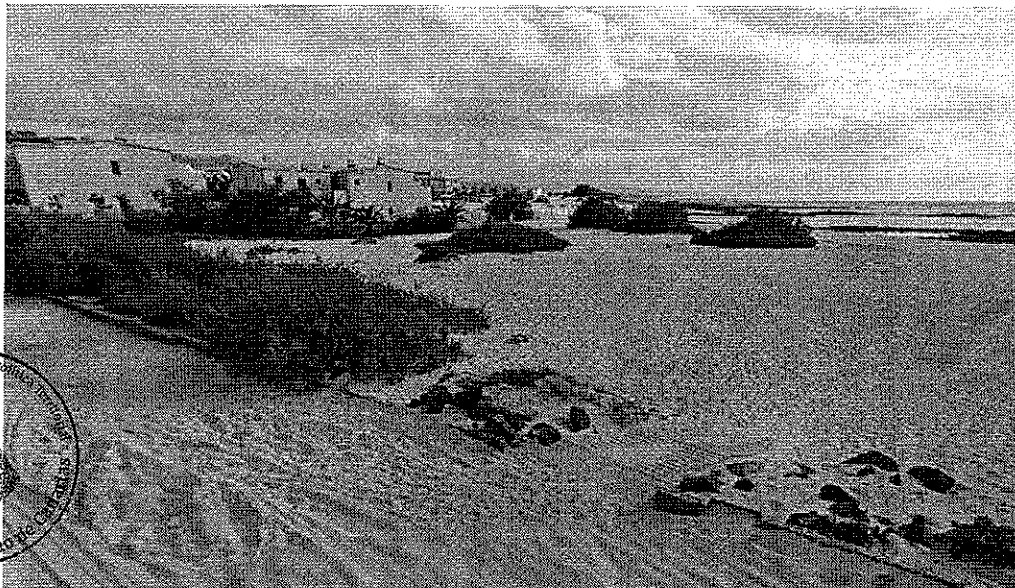
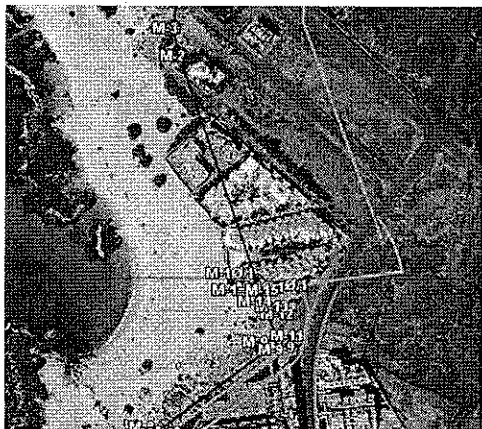


Imagen de la invasión del dominio marítimo-terrestre.

e) Cambios de la Zonificación PORN vigente.

No resulta admisible por razones de estricta legalidad la estimación de la sugerencia con N° Registro de Entrada 25875 de 4 de septiembre de 2012 presentada por la empresa “Cotillo Lagos” y reiterada en el presente trámite con el n° de Registro de Entrada n° 28204 en agosto de 2013. Las edificaciones a las que hace referencia el escrito invaden sin lugar a dudas el dominio público marítimo terrestre, y en tal caso, el uso residencial está absolutamente prohibido. El cambio de zonificación que se pretende introducir no obedece a la definición de zona “D” tal y como éste figura en el Decreto 6/1997:



“Zona D. Incluirá los suelos clasificados como urbanos, urbanizables y asentamientos rurales, así como aquellos que por determinación del planeamiento puedan llegar a serlo.”

(05-AC-14-05-26.DOC)

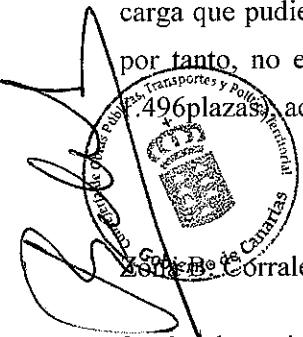
Zona A2. Majanicho.

La propuesta de ordenación para el ámbito de Majanicho que se contiene en la presente entrega coincide en su mayor parte con la ya analizada en el ISA 2012, que consideró la urbanización de Majanicho como zona D en la zonificación PORN, modificando con ello el PIOFv vigente, y pretendiendo la especialización turística de la pieza, cuya superficie delimitada asciende a 1,035.103m².

El Plan Insular analiza y valora las alternativas posibles a dicha zona. Así, establece dos escenarios: la no inclusión del ámbito como zona turística con un destino de abandono y deterioro vinculado al uso residencial o su inclusión como zona turística *"puesto que, dado el grado de ejecución que la zona transformada por la urbanización y edificación presenta, sus valores ambientales han desaparecido"* (pág.27 del documento de ordenación).

Respecto de la invasión parcial de ZEPA ES0000348, sin perjuicio del contenido del presente Informe en lo referente al ISA 2013, debe recordarse la ausencia de contenido ambiental en el Plan Parcial anulado, conocedor sin duda de la presencia de valores ambientales que merecen protección.

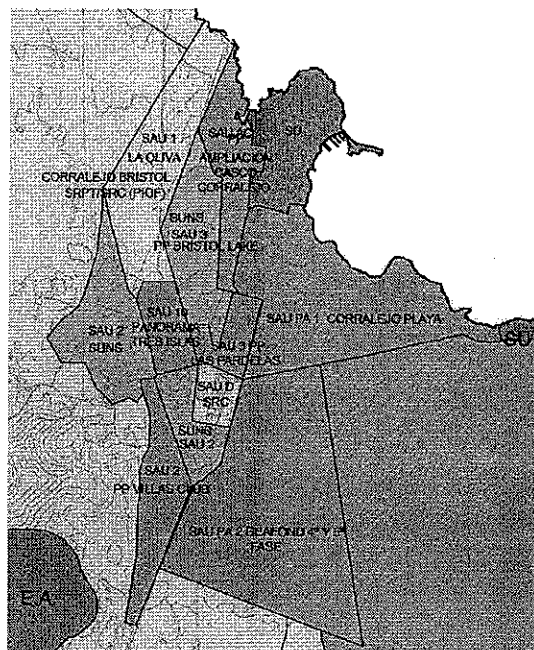
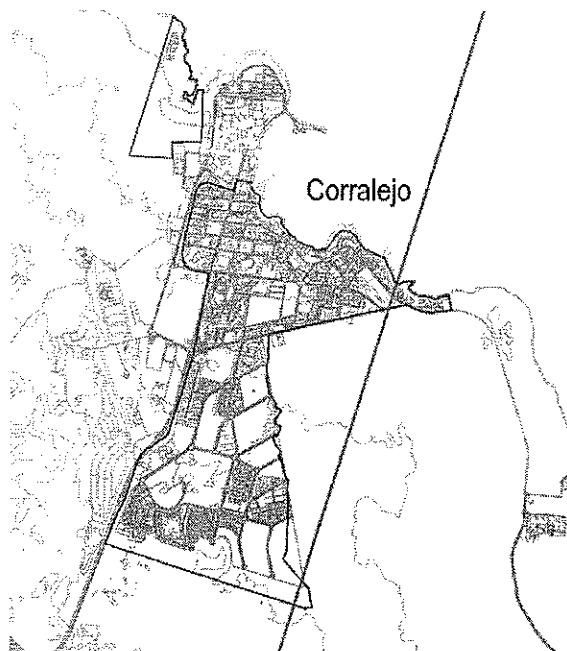
Desconocemos la validez actual del Convenio suscrito entre el propietario del suelo en Majanicho y el Gobierno de Canarias al que se alude en el documento, pero en caso de que por ambas partes se hubieran comprometido a la especialización exclusivamente turística del ámbito, y en lo relativo a la capacidad de carga que pudiera sostener esta pieza, debe recordarse que cada cama se considera una plaza turística y que por tanto, no es asumible que cada villa de las ejecutadas solo requiere de dos plazas (748 villasx2= 1496 plazas), además de los hoteles previstos y del resto de condiciones de obligado cumplimiento.



Zona B. Corralejo - Atalaya Dorada.

Según el propio ECCT que se aporta, el núcleo de Corralejo (424 Ha) cuenta con 11.802 plazas existentes y 5.963 autorizaciones previas, lo que supone una densidad bruta turística de 42 plazas / Ha, a lo que debe sumarse su actual población residente de 16.626 habitantes. Puesto que la Ley 2/2013 de renovación y modernización turística en su Disposición Adicional Tercera de Modificación del Anexo de las Directrices de Ordenación

(05-AC-14-05-26.DOC)

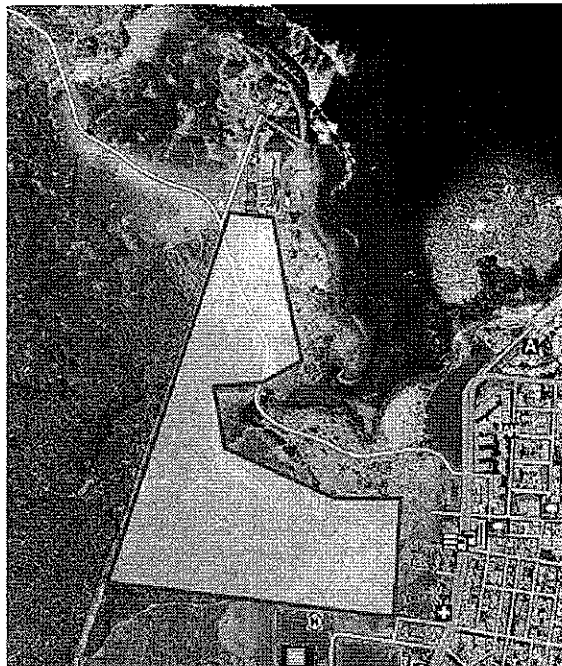


del Turismo de Canarias, exige que la “delimitación de dichos enclaves en declive serán los definidos por la zonificación turística del planeamiento insular”, sería conveniente un estudio más detallado que permita concretar la auténtica capacidad de crecimiento del núcleo de Corralejo que el presente PIOFV considera no saturado.

a) El Saladar de Bristol.

La pieza turística que se desarrolla en primera línea de costa sobre la zona del Saladar de Bristol, y que incluye la desaladora del Cabildo, constituye otra excepción de difícil justificación a la ocupación de la primera línea de costa. Teniendo en cuenta la limitación por los valores litorales en presencia y las limitaciones de la Ley de Costas, junto con la preexistencia de infraestructuras públicas, no es razonable la delimitación de la pieza turística en 450.000m² tal y como señala el documento, ya que solo dispone efectivamente de aproximadamente 20Ha. Debe excluirse, como mínimo, la zona de DPMT, así como el SG ya ejecutado. Se aporta una delimitación orientativa.





b) Atalaya Dorada.

El Plan Parcial de Atalaya Dorada cuenta con la Resolución de 21 de diciembre de 2000, por la que se hizo público el Acuerdo de la Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente de Canarias de 19 de junio de 1996, que aprobó definitivamente el Plan Parcial Atalaya Dorada SAU-11, promovido por la entidad Atalaya Dorada S.A. Cuenta con dos parcelas hoteleras, 11 parcelas de hotel-apartamento, 49 parcelas paraungalows y 54 para villas, junto con la obligatoriedad de ejecutar un Campo de Golf. Actualmente se encuentra en ejecución y, según consta en el ECCT cuenta tan sólo con 448 autorizaciones previas. Para mantener su uso turístico debe limitar el uso residencial en un porcentaje inferior al 70% de la edificabilidad total y/o la superficie de las parcelas.

En todo caso, corresponderá al PGO tras la reciente modificación del apartado 3 de la DOT9 la ordenación de dicha zona y el cumplimiento de los estándares relativos a la urbanización turística en su caso. Así mismo, la ordenación urbanística de las villas se atenderá a lo regulado en el art.31 de la Ley 2/2013 con el alcance que se determine reglamentariamente.

La excepcionalidad de estos suelos turísticos aislados viene motivada en gran parte en su condición de preexistencia, junto con la necesidad de evitar derechos indemnizatorios por parte de este PIO. Tratándose de actuaciones en marcha, debe continuarse con el desarrollo material del Plan Parcial que cuenta con aprobación definitiva, sin perjuicio de la aplicación de todas aquellas exigencias sectoriales en materia turística. Las determinaciones del presente PIOFV sobre dichos sectores deben considerarse Normas Directivas al PGO en caso de modificación de los referidos Planes Parciales por iniciativa del promotor del

(05-AC-14-05-26.DOC)

plan, para su adaptación tanto al PIOFV 2014 como al resto de legislación aplicable en vigor.



c) La extensión del núcleo de Corralejo hacia el Parque Natural para usos no turísticos sobre suelos de alto valor.

Como puede apreciarse en la secuencia de imágenes que se aporta, se propone desde el PIO Fv una extensión del núcleo de Corralejo en contacto con el Parque Natural de Las Dunas de Corralejo hacia el este.

Zonificación Turística 2014

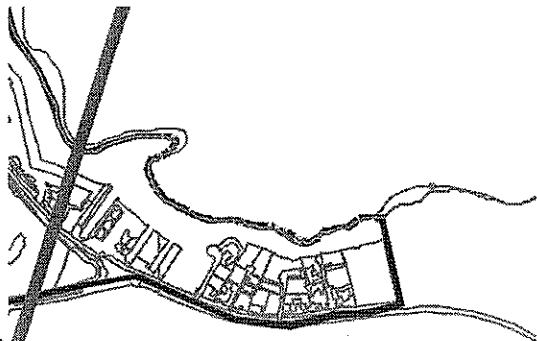
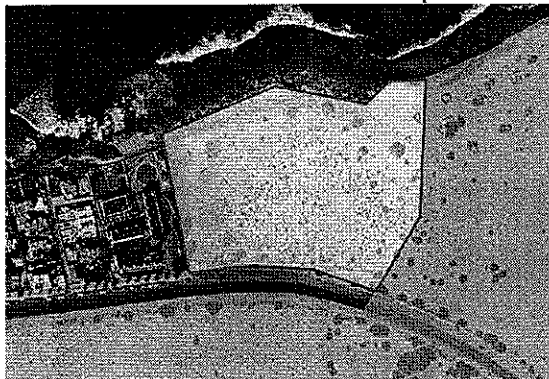
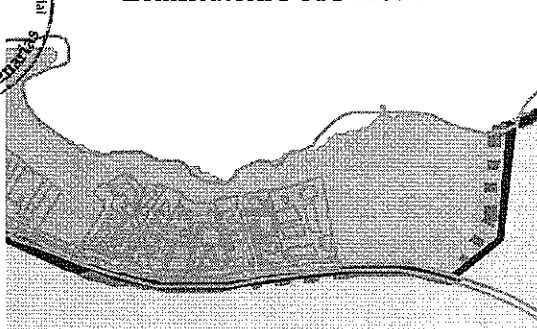


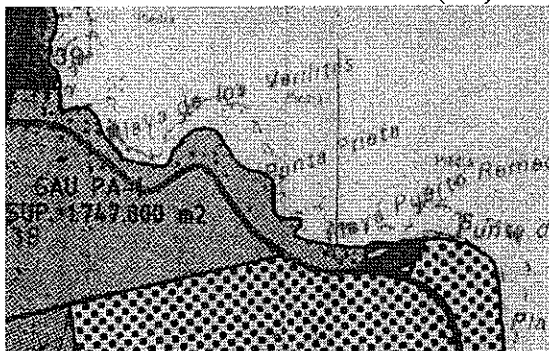
Foto aérea : 25.000m2 no ocupados



Zonificación PORN 2014



Normas Subsidiarias La Oliva (SU)



La extensión del núcleo de Corralejo hacia el este, zonificado como "D", no obedece a un reconocimiento del cumplimiento de las condiciones legales de la definición de suelo urbano (art. 50 y 51 TR), y resulta incongruente con la estrategia que se manifiesta el documento de ordenación (pág.29) que citamos literalmente a continuación:

Como estrategia de mejora y transformación del entorno para la zona turística de Corralejo se prevé que el planeamiento general procure:

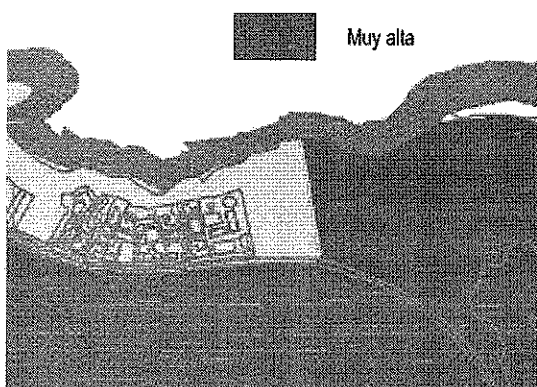
(...)- Articular medidas que permitan la recuperación del flujo eólico mediante liberación de la edificación (promoviendo el traslado de los actuales usos residencial y turístico en el ámbito que abarca desde el complejo en desuso Las Agujas hasta el límite del Parque Natural).

Es obvio que si el PORN zonifica como zona D un suelo vacante y fundamental en el mantenimiento de la

(05-AC-14-05-26.DOC)

dinámica sedimentaria sobre las dunas de Corralejo, difícilmente la administración municipal dispondrá de la capacidad de revertir la ocupación de dicha franja costera. La incoherencia de la propuesta se manifiesta especialmente entre el plano de Calidad para la Conservación (Muy alta) junto con el estudio de la dinámica sedimentaria que incorpora el documento de subsanación del ISA 2013, que concluye en el *"Entorno de Corralejo : La extensión de urbanizaciones a lo largo de la ribera ha cortado parte del suministro de jable marino al campo de dunas de Corralejo"* (pág. 46 del estudio) y la propuesta de Ordenación PORN.

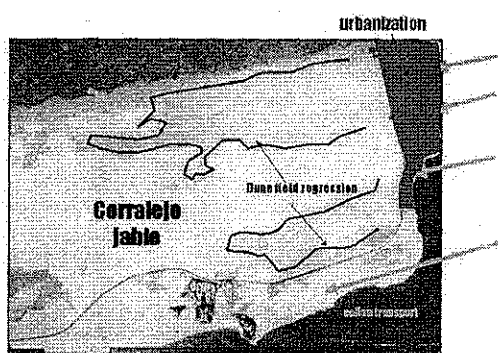
Calidad Conservación(PIO Fv 2014)



Dominio Público Marítimo Terrestre



Dinámica Sedimentaria tomado del Estudio de Sanó y Fierro.



picture 3 effects of the urbanisation on the natural sand flow of the dune field.

Además, dicha zona pertenece al Dominio Público Marítimo Terrestre, tal y como se observa en los gráficos anteriores, por lo que debe zonificarse conforme su alto valor ambiental.

d) Complejo hotelero en las Dunas de Corralejo.

Insistimos en que deberá incluirse la capacidad alojativa de los hoteles de las Dunas de Corralejo en el ECCT, al menos en su análisis, independientemente de su condición de fuera de ordenación al no ser zona turística. La reciente modificación de la Ley de Costas podría conllevar alteraciones del actual estatus de las

(05-AC-14-05-26.DOC)

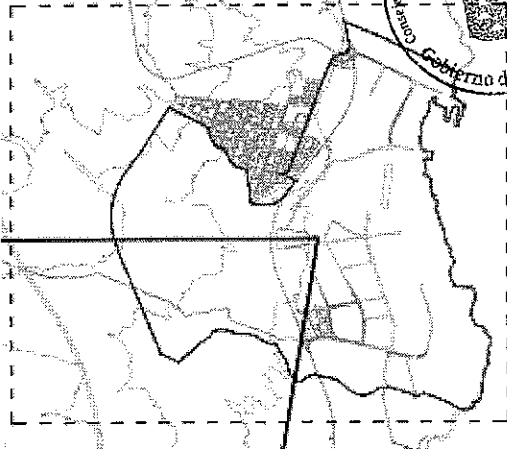
piezas edificatorias, situadas actualmente en dominio público, variando los plazos de las concesiones o la revisión del convenio de la propiedad con el Ministerio correspondiente.



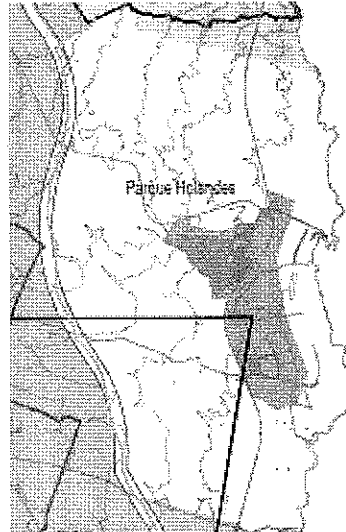
Zona C-1: Parque Holandés.

Zonificación Turística 2014

C1 (Parque Holandés)



Zonificación PORN en la MA 2014



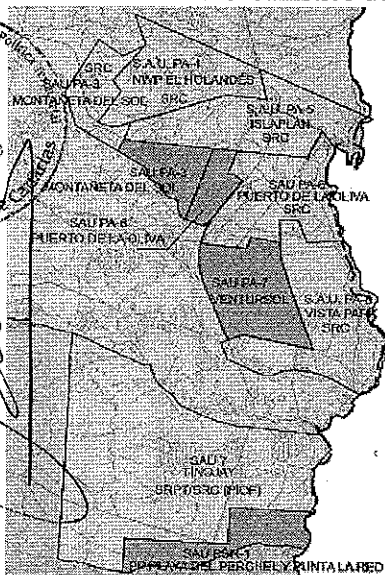
(05-AC-14-05-26.DOC)

La zona turística que se delimita bajo dicha denominación coincide con la que fue objeto de Informe en 2012 y con la sometida a información pública en el trámite de subsanación del ISA en 2013. Incluye parcialmente los anteriores SAU PA-5 Isla Plan, SAU PA-6 Puerto de La Oliva, íntegramente los anteriores SAU PA-7 Ventursol y SAU PA-8 Vista Park y añade además terrenos situados al margen oeste de la FV-1 y paralelos a ésta, alcanzando una superficie de aproximadamente 415 Ha. y se propone una capacidad de carga asignada es de 2403 nuevas plazas

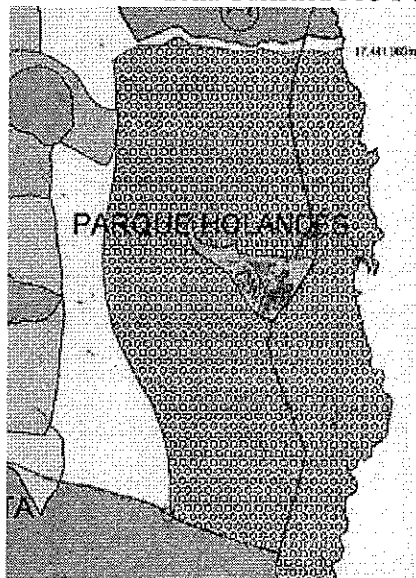
a) Dimensión de la zona C respecto de la zona turística

El cambio introducido en el PORN es coherente con una primera pieza a clasificar como suelo urbanizable, en contigüidad con el suelo residencial ya existente, dejando libre de clasificación una primera franja de litoral de entre 300mts y 400mts.

Planeamiento Urbanístico de La Oliva



Zona Turística PIO Fv vigente



(05-AC-14-05-26.DOC)

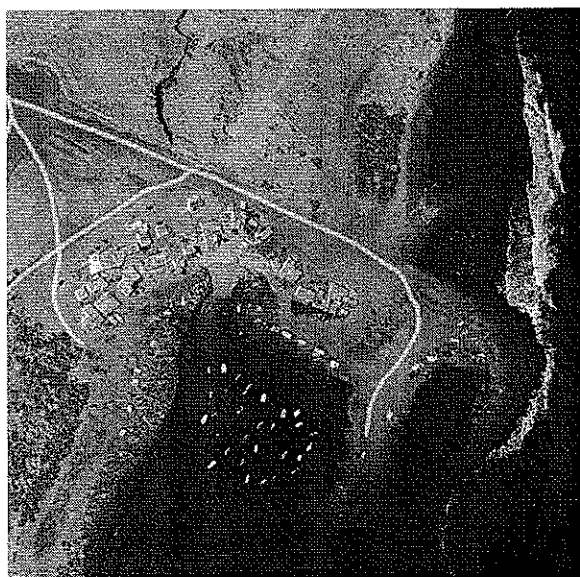
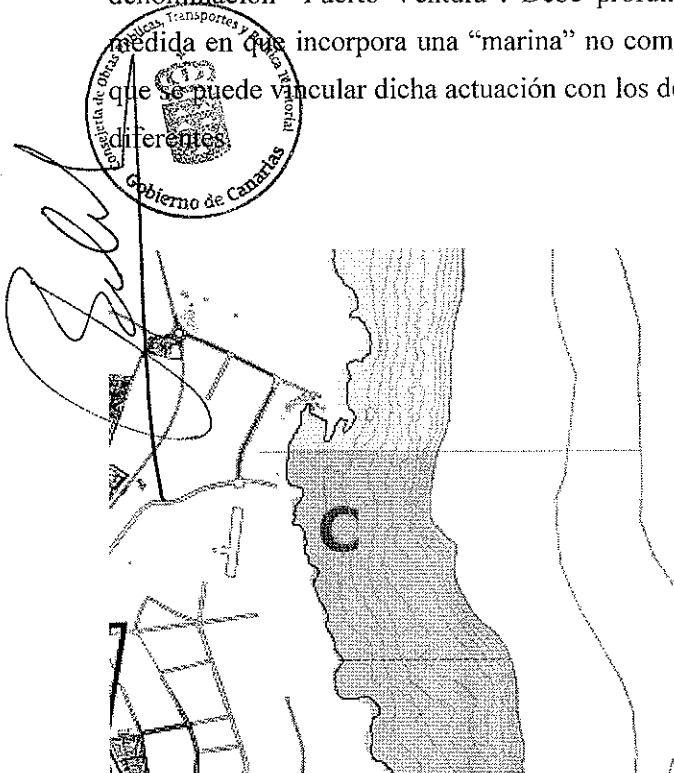


La zona C del PORN 2014 alcanza una superficie aproximada de 15 Km², trasladando la anterior zonificación del PIOFV vigente como Zona Turística como zona C. Dentro de dicha zona C, una parte está incluida en la zona turística (2,7 Km²), que junto con la zona D interior de 1,88 Km², alcanza una superficie total turística de 4,15 Km².

Resulta desproporcionado contemplar una reserva de suelos en zona C del PORN, cuyo destino potencial es el de albergar actuaciones de interés general, por lo que dicho destino debe concretarse o reconsiderarse.

b) Sobre el Equipamiento Turístico Complementario /Estructurante en Puerto Ventura

El documento de ordenación hace numerosas referencias a la necesidad de implementar un puerto deportivo en esta zona como manera de cualificar la nueva oferta turística. Debe señalarse que el Plano de Ordenación del Litoral O-6, aunque recoge una zona C para la implantación del posible puerto deportivo en la zona turística de Parque Holandés, su delimitación gráfica no es coincidente con la correspondiente con la concesión administrativa estatal del Proyecto de Puerto Deportivo que viene tramitándose bajo la denominación "Puerto Ventura". Debe profundizarse en las condiciones de la referida concesión, en la medida en que incorpora una "marina" no compatible con la legislación vigente, así como en la manera en que se puede vincular dicha actuación con los desarrollos turísticos propuestos al formularse por propietarios diferentes.





Zona C-2: Rosa del Lago.

Esta área es coincidente con el Suelo Urbanizable Programado SUT T-8 de Rosa del Lago, cuyo Plan Parcial cuenta con aprobación definitiva (BOC 114/1999), con 2.504 plazas turísticas y contempla tipologías de “villas turísticas”, “hoteles”, “apartamentos” y “bungalows”. Su permanencia como suelo turístico aislado, y ocupando la primera línea del litoral se justifica por el redactor en base a la vigencia de dicho Plan Parcial. Su grado de ejecución se reduce a movimientos de tierras - visibles en la foto aérea - sin ejecución de la urbanización.

Según el documento aportado, cuenta con 612 autorizaciones previas. Tras la Ley 2/2013 de renovación y modernización turística de Canarias, y la modificación del apartado 3 de la DOT9, corresponde al PGO la ordenación de dicha zona y el cumplimiento de los estándares relativos a la urbanización turística en su caso. Así mismo, la ordenación urbanística de las villas se atenderá a lo regulado en el art.31 de la Ley 2/2013 con el alcance que se determine reglamentariamente.

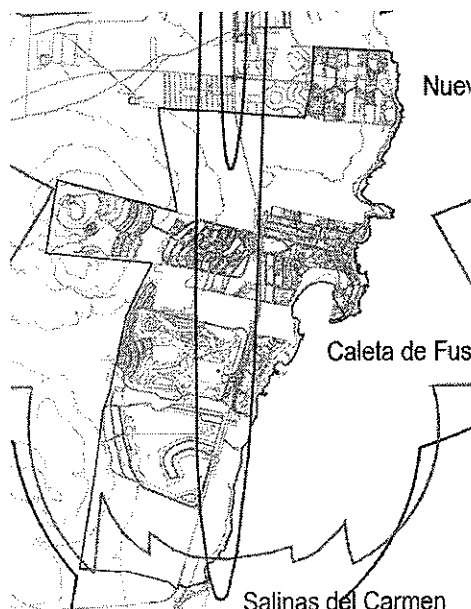
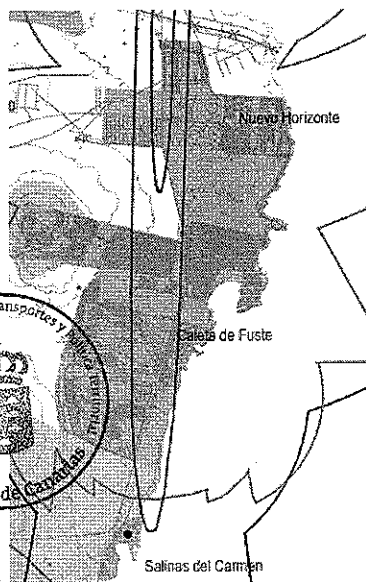
Al igual que se explicó en el caso de Atalaya Dorada, la excepcionalidad de estos suelos turísticos aislados viene motivada en gran parte en su condición de preexistencia, junto con la necesidad de evitar derechos indemnizatorios por parte de este PIO. Tratándose de actuaciones en marcha, debe continuarse con el desarrollo material del Plan Parcial que cuenta con aprobación definitiva, sin perjuicio de la aplicación de todas aquellas exigencias sectoriales en materia turística. Las determinaciones del presente PIOFV sobre dichos sectores deben considerarse Normas Directivas al PGO en caso de modificación de los referidos Planes Parciales por iniciativa del promotor del plan.





Zona D: Caleta de Fuste - Nuevo Horizonte.

La propuesta para esta zona turística, la más desarrollada de toda la isla, consiste en la consolidación intersticial de las urbanizaciones, conforme la previsión de su planeamiento vigente. Las tres grandes zonas de Nuevo Horizonte, Caleta de Fuste y los Campos de Golf constituyen los principales enclaves y determinan líneas de actuación diferenciadas.



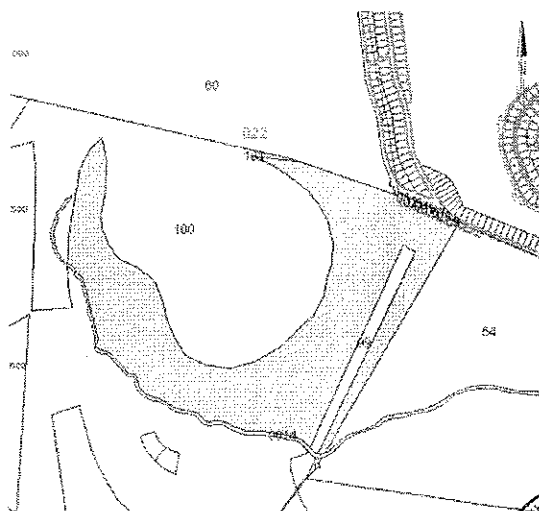
a) Delimitación de la zona turística

Como se indicó en el anterior Inf.MA.2012, no parece adecuada la delimitación propuesta en la zona sur de esta zona turística, fuera de la zona D reconocida por el PIOFV y con el efecto de unir la actual zona turística y el núcleo tradicional de Las Salinas del Carmen. El límite sur se hereda de la zonificación turística PIOFV vigente, no así el límite oeste, que viene a resultar de la prolongación del límite oeste del plan parcial Las Salinas de Antigua SAU 9, cuyo límite oeste así mismo se ha visto ampliado por el presente instrumento, de manera insuficiente para dar cobertura a las últimas manzanas de la urbanización que a día de hoy no han sido legalizadas. Esto produce la incorporación al área de reserva turística de suelos de las laderas del Morro de La Cancela, desde la cota 50 hasta la 80, de manera incongruente con la propia topografía del lugar. Resultaría mas adecuado evitar la generación de graves impactos paisajísticos y limitar la ocupación de la plataforma costera a los terrenos de mayor aptitud.

b) Ampliación del SUP 9 Plan parcial Las Salinas.

(05-AC-14-05-26.DOC)

En base a las divergencias gráficas detectadas entre la delimitación de la zona D y C en el PORN y la delimitación de la zona turística, y atendiendo a la frustrada modificación del planeamiento municipal para dar cabida a la extensión del Plan Parcial Las Salinas motivada por el traslado de los aprovechamientos de la parcela costera afectada por el yacimiento paleontológico, no queda claro si el presente instrumento es partidario de posibilita dicha modificación, por lo que debe dotarse de coherencia dichas delimitaciones.



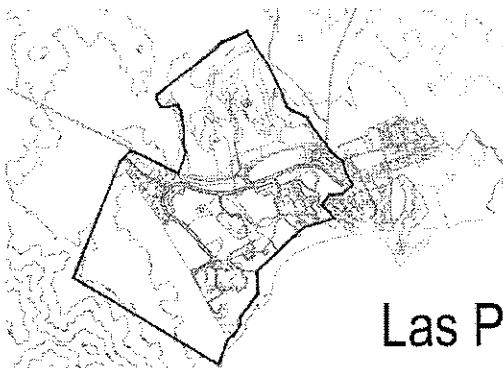
c) Delimitación de la zona turística en declive

Al igual que lo comentado en referencia a Corralejo, la zona de Caleta de Fuste y según el propio ECCT, cuenta con 8.517 plazas existentes. Puesto que la Ley 2/2013 de renovación y modernización turística en su Disposición Adicional Tercera de Modificación del Anexo de las Directrices de Ordenación del Turismo de Canarias, exige que la “delimitación de dichos enclaves en declive serán los definidos por la zonificación turística del planeamiento insular”, sería conveniente un estudio más detallado que permita concretar la auténtica capacidad de crecimiento del núcleo, ya que el presente PIO Fv no lo considera agotado.

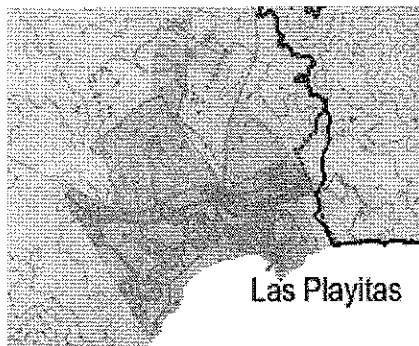
Zona E. Tarajalejo - Las Playitas.

Esta zona se corresponde con los núcleos costeros turísticos del municipio de Tuineje, ubicadas junto a núcleos tradicionales, para los que se proponen pequeñas ampliaciones a la escala del lugar orientadas a la mejora de la oferta.

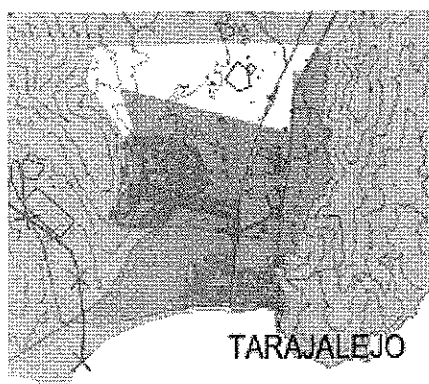
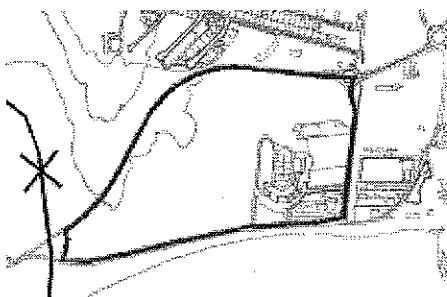
(05-AC-14-05-26.DOC)



Las P



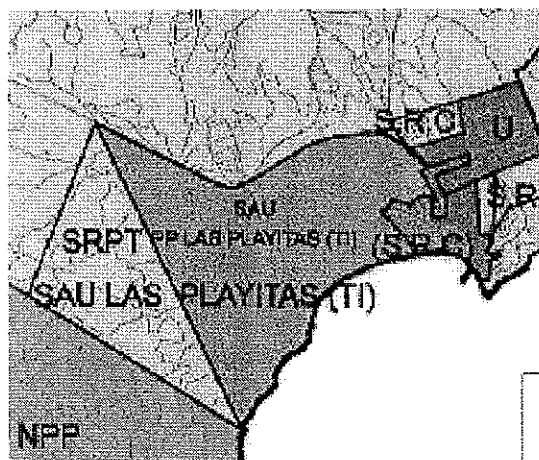
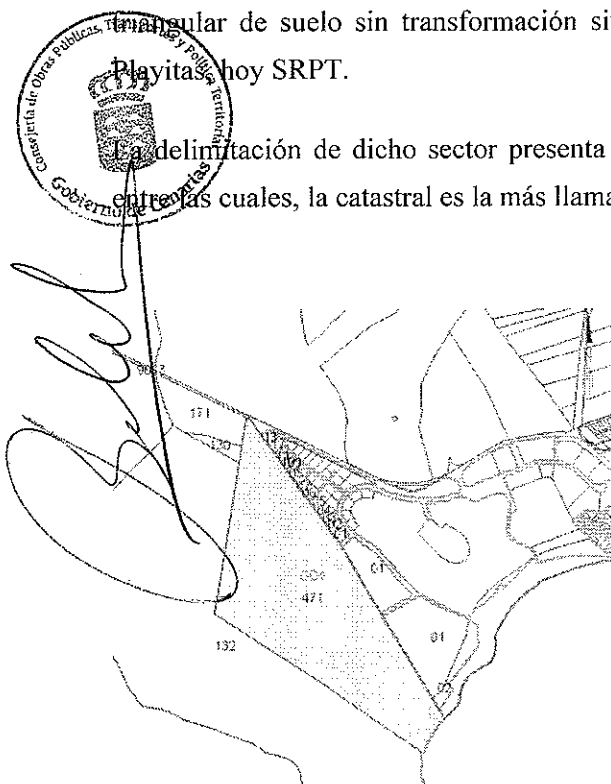
Las Playitas



TARAJALEJO

La delimitación de la zona turística además de incluir el área existente de Las Playitas, incorpora la pieza triangular de suelo sin transformación situada al oeste, que se corresponde con el anterior SAU de Las Playitas hoy SRPT.

La delimitación de dicho sector presenta una serie de desplazamientos según las diversas cartografías, de entre las cuales, la catastral es la más llamativa en cuanto al error de superficie que comporta.



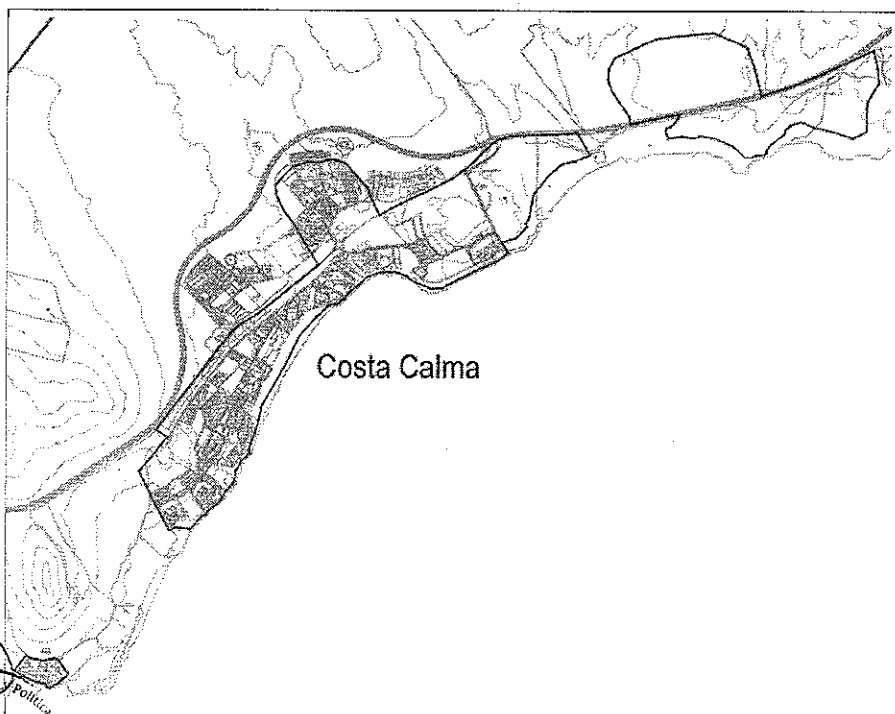
Como se ha advertido en informes anteriores, en estas piezas de pequeña dimensión concurren afecciones de la aplicación de la ley de Costas, la Directriz 57 sobre suelos no ocupados que se disponen en primera línea,

(05-AC-14-05-26.DOC)

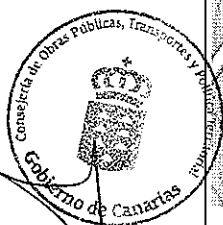
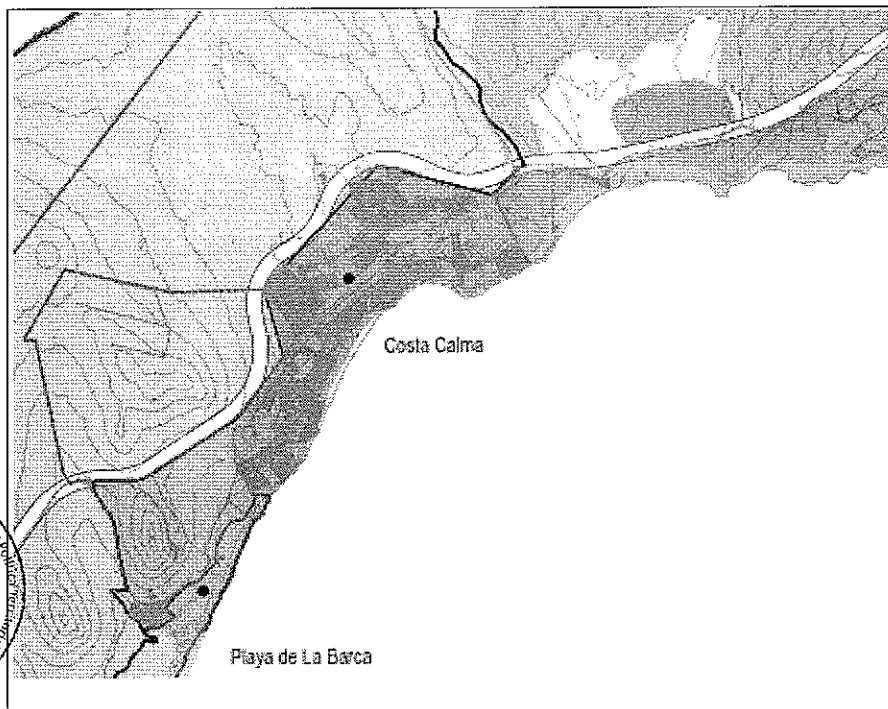
junto con la imposibilidad de clasificar nuevos suelos turísticos, lo que dificulta su desarrollo como suelo turístico.

Zona F. Costa Calma- Los Gorrones.

La zona turística F de Costa Calma se sitúa en la costa sureste de Fuerteventura, en el municipio de Pájara, en el entorno de la Urbanización Costa Calma, en la península de Jandía. Integra las urbanizaciones ejecutadas en Costa Calma, el emplazamiento del hotel Los Gorrones y una nueva zona aislada sin desarrollar en Matas Blancas.



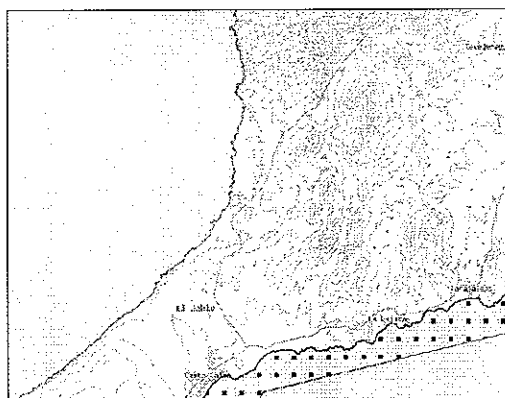
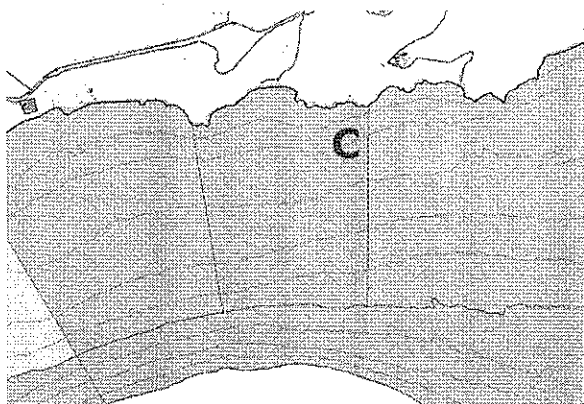
(05-AC-14-05-26.DOC)



a) La discontinuidad de Matas Blancas.

La zona turística propuesta para Matas Blancas, cuya delimitación se corresponde parcialmente con el anterior SAU-9 del PGO de Pájara, se acoge a la doble excepcionalidad de constituir una actuación aislada (DOT 9.3.b ND) y transformadora de la zona de influencia de litoral de los 500 metros (DOT 25.2.h.1) ND). Esto, unido a la imposibilidad de clasificar nuevo suelo turístico en aplicación del marco legal vigente, pone en duda la viabilidad turística de esta pieza.

b) La imposibilidad del desarrollo portuario en Matas Blancas



(05-AC-14-05-26.DOC)

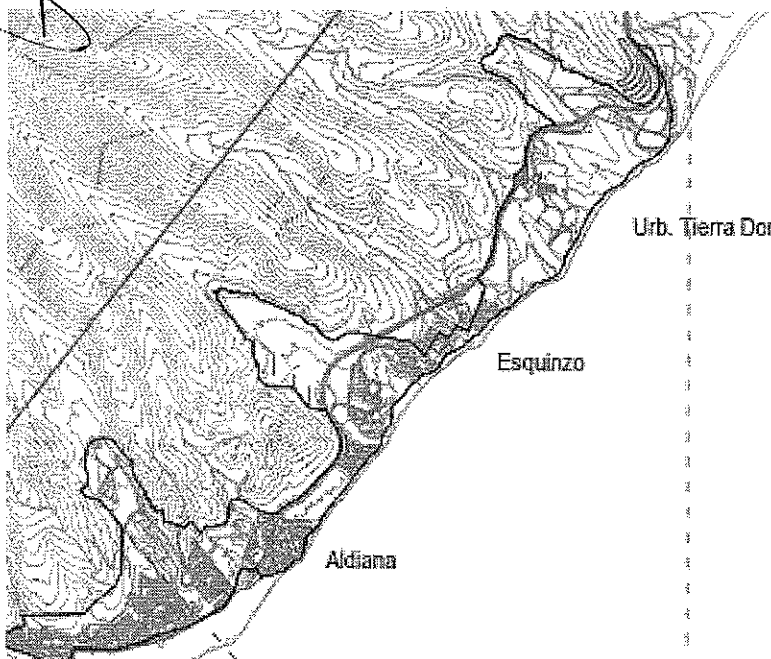
A la espera de los Informes competentes en esta materia, no resulta admisible la afección sobre la ZEC para posibilitar el desarrollo de un Puerto Deportivo en Matas Blancas.

c) El conflicto entre la consolidación edificatoria del frente de Playa del Granillo y la dinámica sedimentaria

La zona D del PORN en la zona turística se refleja como un continuo a lo largo de la costa del municipio, sin advertirse reflejo de los espacios no ocupados tales como barrancos y accesos a la costa. Tales espacios abarcan algunas piezas de suelo no transformado, de carácter intersticial que por la alta sensibilidad de la zona, su colindancia al Parque Natural de Jandía, así como para respetar el flujo sedimentario del propio istmo, no pueden ser tratados irreflexivamente. A tal efecto, se deberá incorporar al PIOFV determinaciones de carácter normativo en la siguiente fase, como Normas Directivas al PGO, que deberá incluso ser revisado a la luz de su evaluación ambiental, evitando nuevas extensiones.

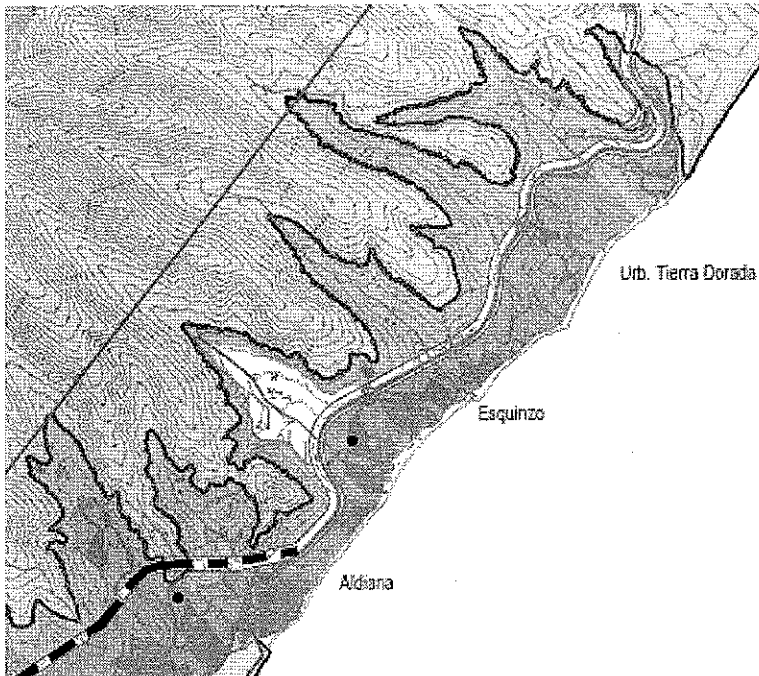
Así mismo, todas aquellas piezas de terreno incluidas en dicha zona que en virtud de su ordenación mejorizada (espacios libres, zonas verdes) o sus afecciones (costas, carreteras, consejo insular de aguas) hayan sido excluidas de edificación, deberán aparecer reflejadas en la cartografía del Plan Insular en fases sucesivas como zonas libres de transformación, por considerarse fundamentales como corredores paisajísticos y en la dinámica de las arenas en el istmo.

Zona G. Esquinzo - Butihondo.



Esta zona turística se delimita desde el Barranco de Los Canarios, a lo largo del tramo de costa al sureste de la península de Jandía hasta alcanzar el área turística de Morro Jable, mayoritariamente en la franja entre la FV-2 y el mar. Comprende las antiguas urbanizaciones de Canalbión, Los Canarios, Majada Boya, Tierra Dorada, Esquinzo-Butihondo, Las Gaviotas, Golf Jandía, y Playa del Jable. Cuenta actualmente con 12.708

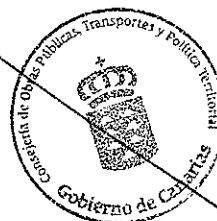
(05-AC-14-05-26.DOC)



plazas turística y 3.353 autorizaciones previas. El documento estima no agotada la capacidad de carga de la zona.

Presenta terrenos no transformados entre las diversas urbanizaciones que no deben ser ocupados por la edificación en atención a sus valores.

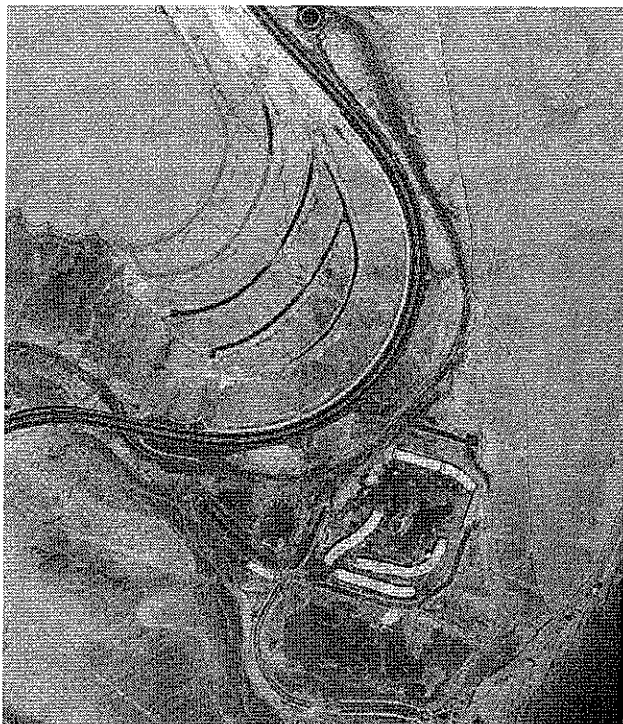
a) La discontinuidad de Canalbión.



Avda. de Anga, 35 – 6º


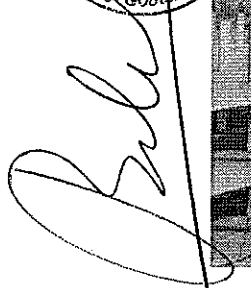
Tels. 922 47.36.40 – Fax. 922.47.37.38
38001 SANTA CRUZ DE TENERIFE

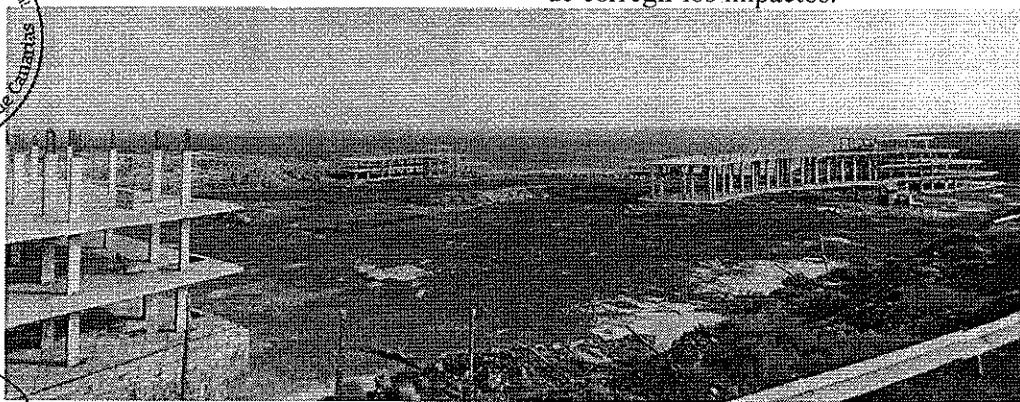
(05-AC-14-05-26.DOC)



El desarrollo de este Plan Parcial se ha visto sucedido de una serie de dificultades tales como su superposición parcial sobre el Espacio Natural Protegido colindante, junto con la conflictividad jurídica derivada de las sentencias recaídas sobre el PGO de Pájara que han concluido en su nulidad.

El nivel de ejecución de la urbanización, que obedece a un plan parcial anterior anulado, más extenso y que se encuentra íntegramente en la franja de 500 m afectadas por la ley de costas y la DOG 57.4, es inferior al 20% según consta en el Informe municipal que consta en el expediente. La justificación como Zona turística aislada que aporta el PIOFV 2014 se basa en la consideración de la necesidad de culminar las actuaciones iniciadas a fin de corregir los impactos.



En base a todo lo expuesto y considerando que en este caso, tras la publicación del PGO de Pájara en 2007, y su entrada en vigor le resulta de aplicación la D.A.4ª de la L 19/2003.

b) La clasificación de suelo de Majada Boya, Los Canarios y Tierra Dorada.

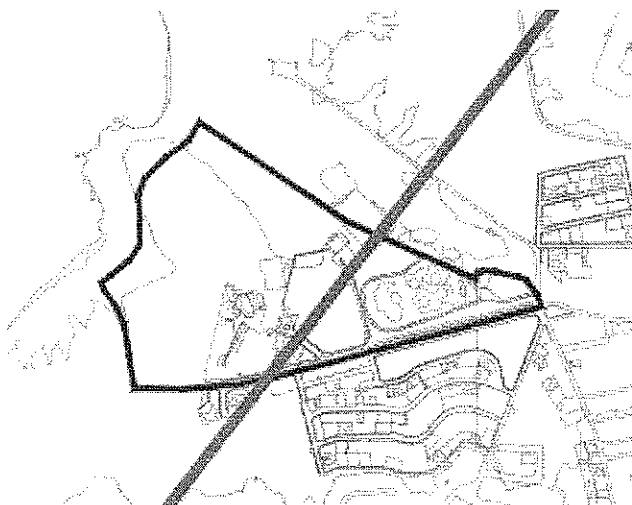
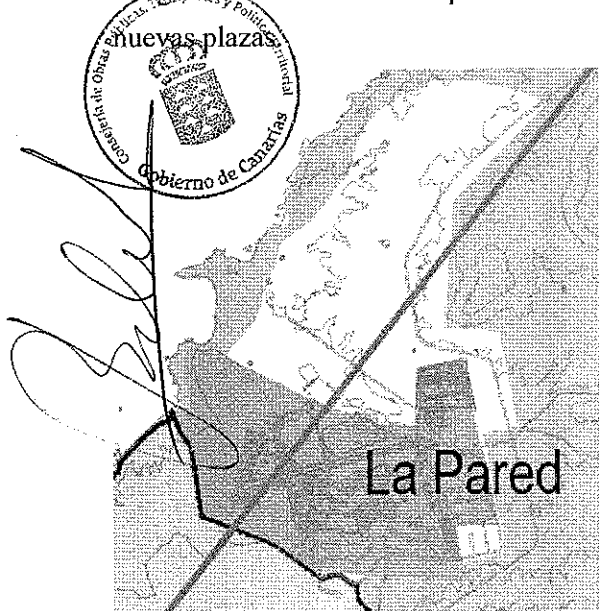
Según el PGO en vigor, Majada Boya constituye un Suelo Urbano; sin embargo, el Acuerdo del Consejo de Gobierno de 29 de julio de 2004 recoge dicho sector como desclasificado a Suelo Urbanizable No

a) Delimitación de la zona turística en declive

Al igual que lo comentado en referencia a Corralejo, la zona de Morro Jable y según el propio ECCT, cuenta con 7.931 plazas existentes. Puesto que la Ley 2/2013 de renovación y modernización turística en su Disposición Adicional Tercera de Modificación del Anexo de las Directrices de Ordenación del Turismo de Canarias, exige que la “delimitación de dichos enclaves en declive serán los definidos por la zonificación turística del planeamiento insular”, máxime teniendo en cuenta que el presente PIOFV considera a esta pieza agotada..

Zona I. La Pared.

Esta zona turística se sitúa al inicio norte del istmo de Jandía, en un enclave excepcional colindante con el ENP Parque Natural de Jandía (F3), apoyándose en un pequeño núcleo preexistente de origen residencial y turístico. Contempla un Área ya transformada de 106.556 m², que cuenta actualmente con 208 pat autorizadas. La propuesta se configura como extensión de dicho núcleo, ocupando parcialmente suelos del antiguo SLIP-10 con una superficie de 109.267 m² a la que se le asignan una capacidad de carga de 347

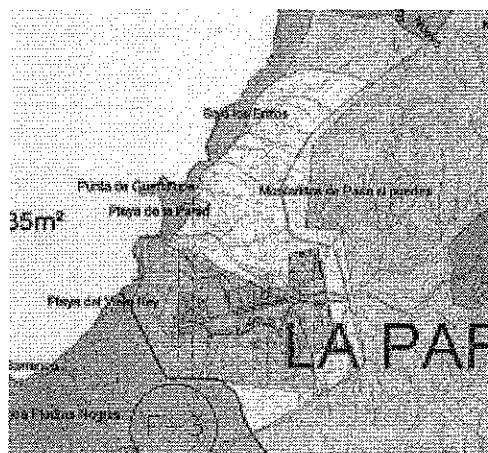
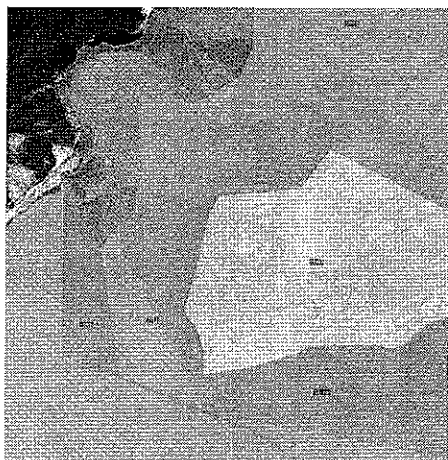


a) La delimitación de la zona turística.

Como se ha advertido en informes anteriores, en estas piezas de pequeña dimensión concurren afecciones de la aplicación de la ley de Costas, la Directriz 57 sobre suelos no ocupados que se disponen en primera línea,

(05-AC-14-05-26.DOC)

junto con la imposibilidad de clasificar nuevos suelos turísticos, lo que debe atenderse en la escala adecuada para no complicar su sectorización ulterior. Debe minimizarse el efecto sobre el litoral y respetar la proporcionalidad de la implantación, pues, como se argumentó en el anterior Informe, existen dudas sobre la vocación turística de este núcleo tradicional y el efecto de tales actuaciones sobre un entorno colindante con el Espacio Natural.



b) La zona C al norte del núcleo y su ensanche.

Resulta insuficiente la delimitación realizada como zona C con un destino vinculado a las actuaciones de interés general, (Campo de Golf) que se limita a trasladar la existente en el PIOF vigente.

8.6.5. Aspectos generales.

8.6.5.1. La excepcionalidad de los suelos turísticos aislados.

Los terrenos ya clasificados situados en contigüidad con los núcleos y urbanizaciones turísticas existentes

La DOT 9.2 (ND) establece la excepcionalidad de los desarrollos turísticos aislados.

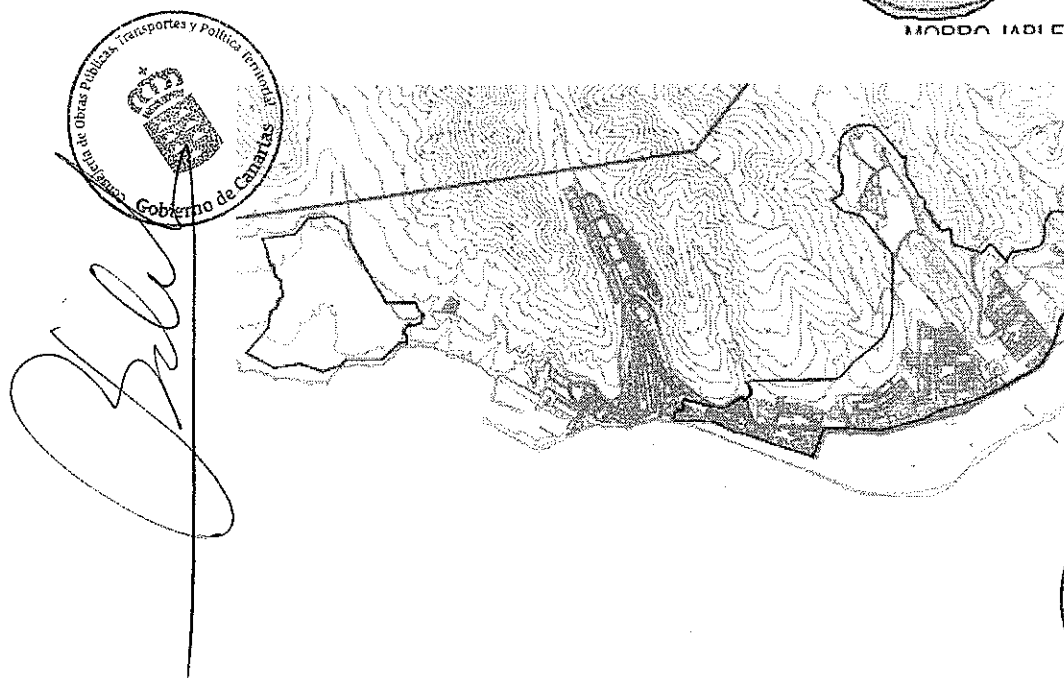
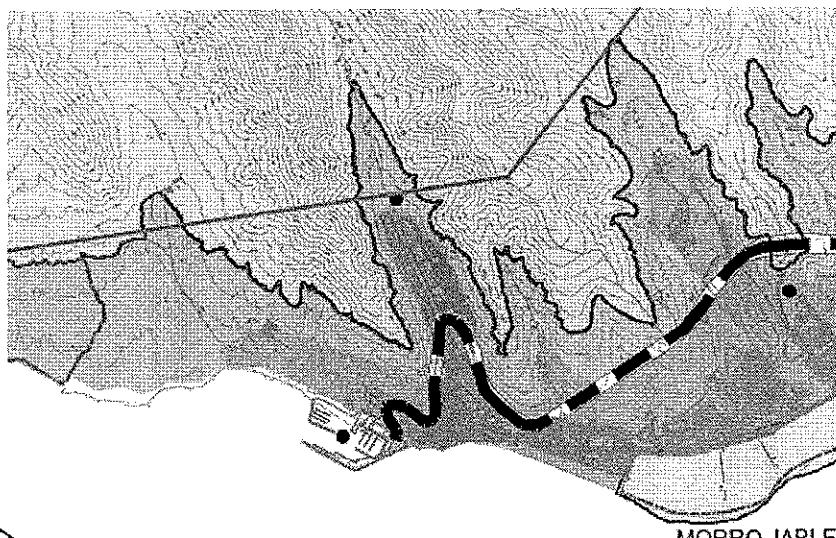
2. En la definición de las zonas turísticas por el planeamiento insular, primarán los criterios de crecimiento por consolidación de, considerando excepcionales las actuaciones aisladas, incluso cuando se encuentren previamente clasificadas.

En la propuesta de zonas turísticas, se sitúan de manera aislada, es decir, no contigua a suelos ya transformados, los siguientes suelos procedentes del desarrollo de planes generales no adaptados a Directrices de Ordenación General ni a las Directrices de Ordenación de Turismo:

Majanicho	SAU 12 PParcial Casas de Majanicho .(*)
-----------	---

(05-AC-14-05-26.DOC)

Esta zona turística se delimita desde el lindero este con la urbanización Jandía Golf, en el tramo de costa al sur de la península de Jandía hasta alcanzar la zona residencial de Morro Jable, junto con un ámbito discontinuo situado el denominado Tablero del Moro, coincidente en gran medida con el SUP 1 Morro Jable. Comprende las antiguas urbanizaciones de Solana del Matorral, Stella Canaris, Solana Matorral, y Morro Jable.



(05-AC-14-05-26.DOC)

Sectorizado.

En la propuesta de ordenación del PIOFV, el denominado "Plan Parcial de Los Canarios se reconoce como zona Bb del PORN, aunque incluido en la zona turística. Del mismo modo, el fragmento del sector de Majada Boya situado al margen superior del actual trazado de la Fv2, también tiene la consideración de Zona Bb del PORN e incluido en zona turística. Del mismo modo, la denominada urbanización Tierra Dorada, carece de los requisitos para su consideración de Suelo Urbano.

Por esta secuencia de sectores cuya contigüidad va anudando unos planes a otros se hace preciso que en la siguiente fase documental del plan se aporten determinaciones directivas al PGO que establezca condiciones adecuadas de desarrollo de estas piezas, comenzando con las relativas a su clasificación de suelo y criterios de zonificación.

c) La continuidad de la Zona D en el frente litoral de Esquinzo-Butihondo.

Analizada la ocupación de esta franja costera por las urbanizaciones, se detecta que se ha delimitado un frente continuo tanto en zonificación PORN como en la propia zona turística, que no reconoce los elementos de separación entre las mismas.



Deben establecerse Normas Directivas al PGO que garanticen la correcta integración paisajística de dichas piezas y reiterar lo ya comentado para la zona de Costa Calma para que todas aquellas piezas de terreno incluidas en dicha zona que en virtud de su ordenación pormenorizada (espacios libres, zonas verdes) o sus afecciones (costas, carreteras, consejo insular de aguas) hayan sido excluidas de edificación, deberán aparecer reflejadas en la cartografía del Plan Insular en fases sucesivas como zonas libres de transformación, por considerarse fundamentales como corredores paisajísticos y en la dinámica sedimentaria de las playas.

Zona H. Morro Jable.

Avda. de Anga, 35 – 6º

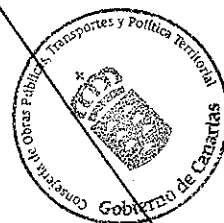
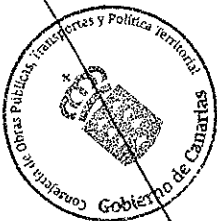
Tels. 922 47.36.40 – Fax. 922.47.37.38
38001 SANTA CRUZ DE TENERIFE

(05-AC-14-05-26.DOC)

Atalaya Dorada.	SAU 11 PParcial
Rosa del Lago	T8

Además presentan discontinuidad con los suelos transformados, tal y como aparece representado en el plano de Zonificación PORN de la propuesta de Ordenación, los siguientes suelos:

Matas Blancas	SUP(Parcial)
Canalbión	SUNS-T
Morro Jable Sur	SUNS-T



(05-AC-14-05-26.DOC)

Criterios de sectorización.

Se produce en este sentido una simplificación relevante de contenidos respecto de los que contiene el PIOFV en vigor, a falta del posible desarrollo de éstos en la futura normativa. El documento de ordenación aporta tres criterios o consideraciones:

- ❖ *Las zonas turísticas contarán con unas zonas limítrofes de protección costera, constituidas por terrenos no susceptibles de ser urbanizados, situados entre los límites laterales de cada sector que, a modo de cuñas de separación entre las mismas, impedirán la formación de una línea de edificación continua en el litoral, evitándose así el apantallamiento paisajístico.*

Entendemos que en este caso no se trata propiamente de un criterio de sectorización, ya que lo que se propone es un tratamiento de las zonas intersticiales entre sectores, pero no su delimitación como tales.

De hecho, estos espacios “no susceptibles de ser urbanizados tienen desde el origen de su planificación una función relevante en el sostenimiento de las dinámicas sedimentarias y de hecho ya existen en el PIOFV en vigor.

La actual redacción, sin parámetros, podría llegar a permitir la ocupación de los existentes. Como ya se expuso en el anterior Inf.ISA.2012, se detectan contradicciones en la aplicación de dicho criterio, por lo que deben identificarse gráficamente y estudiarse con detalle las franjas de terrenos que ya cumplen con dicha función y el alcance de la aplicación de dicho criterio en las nuevas sectorizaciones.

Respecto de los otros dos criterios aportados:

Se deberá acreditar la viabilidad técnica y económica relativa tanto a las obras necesarias para la conexión a red de suministro y accesibilidad, así como limitar el tamaño global de los sectores para optimizar la relación entre los recursos y la demanda y garantizar las dotaciones mínimas de infraestructuras en los nuevos desarrollos urbanísticos.

❖ *Deberán aplicarse criterios de racionalidad y proporcionalidad, debiendo justificar su viabilidad técnica, económica y de gestión, así como el cumplimiento de los estándares establecidos en la normativa sectorial.*

Estos criterios aportan una justificación subjetiva del promotor de la iniciativa que, como no puede ser de otra manera, planteará propuestas viables desde un punto de vista técnico, económico y de gestión; no puede considerarse un criterio la exigencia del cumplimiento de la normativa vigente. Deben concretarse los medios y contenidos que se consideran suficientes para la acreditación de la viabilidad.

Por otra parte debe destacarse la eliminación de otros criterios que figuraron en el ISA 2012:

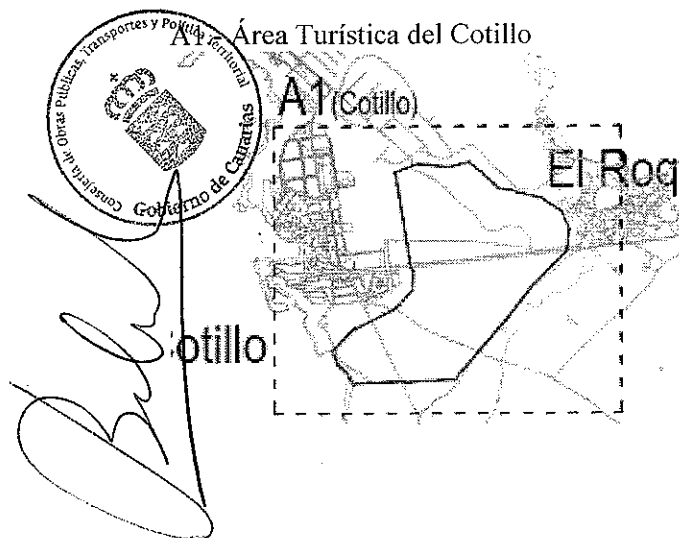
- ❖ *Superficie mínima de 1,000.000 de m² máxima de 3,000.000 m², con excepción de las zonas que no alcancen el mínimo, constituyendo tales casos un único sector.*
- ❖ *Edificabilidad bruta máxima de 0,20 m²c/m²suelo, con un límite máximo total por sector de 400.000 m²c.*

Sabemos, porque el ECCT las incluye, las delimitaciones de cada zona, así como las plazas turísticas que se incrementan en cada una de ellas. Esto no parece obedecer a un ratio fijo de aplicación de una densidad homogénea a todo el territorio insular, por lo que debe valorarse la inclusión de dichos parámetros como condiciones para la sectorización en dichos ámbitos. Para mejorar estos criterios debe considerarse el mecanismo legalmente establecido para la sectorización, que implica el cumplimiento del art.69 del TR.

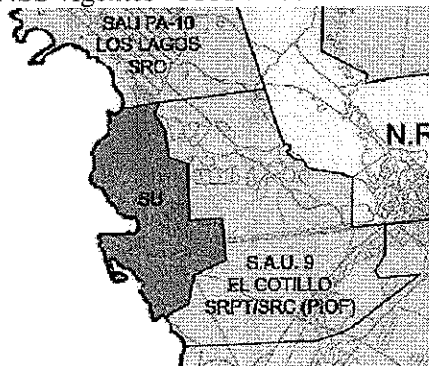
Ritmo y límites de crecimiento.

Las posibles áreas para la clasificación de nuevos suelos urbanizables turísticos (sin perjuicio de las actuales limitaciones a la clasificación de nuevos suelos turísticos en aplicación del DOT.7.2.a) de la Ley 19/2003) y de posible aplicación de los criterios de sectorización serían los siguientes:

A1. En El Cotillo no podrá clasificarse nuevo suelo turístico, ya que la zona turística propuesta es actualmente SRC en el PIOFV (SRPT).



NNSS vigentes+ PIOFv 2001

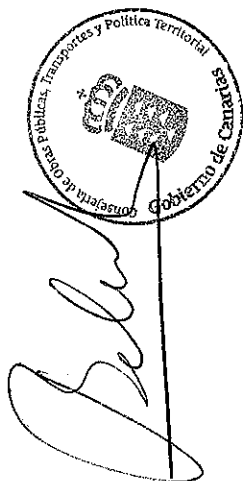
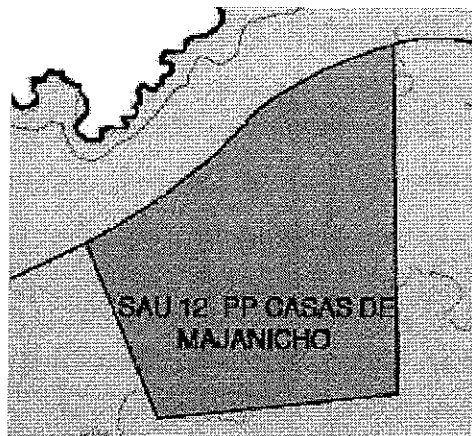
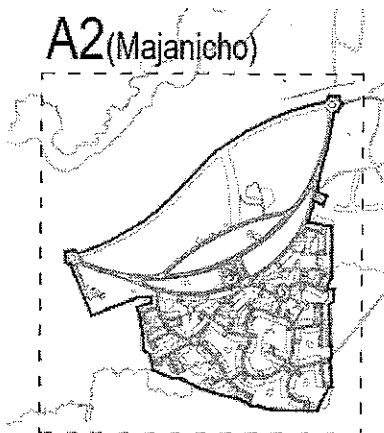


A2. El Área 2 de Majanicho, estaría vigente *la delimitación* del Suelo Apto para Urbanizar SAU 12 de las NNSS de La Oliva, es decir, se trata de Suelo Urbanizable Sectorizado Turístico, sin perjuicio de la nulidad del Plan Parcial. Actualmente el PIOFV no contempla dicho ámbito, ni como zona D ni como zona turística.

A2.- Área Turística de Majanicho

NNSS vigentes.

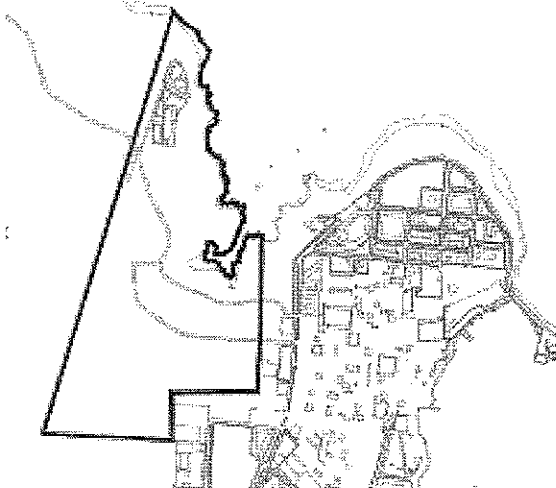
(05-AC-14-05-26.DOC)



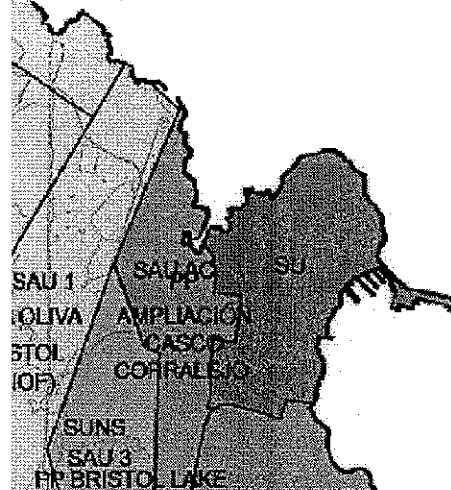
(05-AC-14-05-26.DOC)

B. En el Noroeste de Corralejo, por la zona de Bristol, se trata actualmente de Suelo Urbanizable Sectorizado Turístico, sin perjuicio del desajuste de la delimitación vigente frente a la propuesta.

B: Corralejo (Bristol)

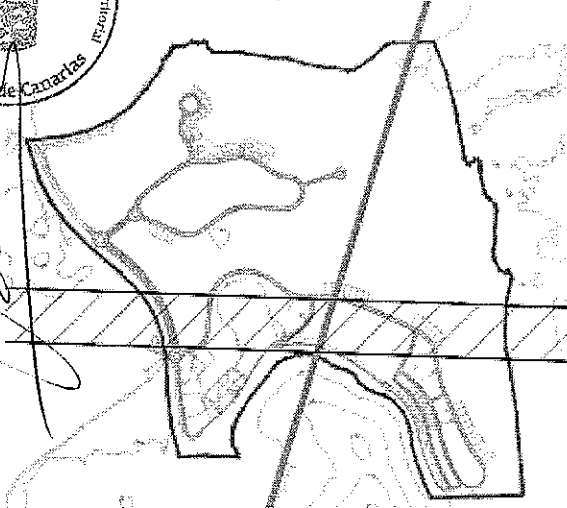


NNSS vigentes+ PIOFv 2001

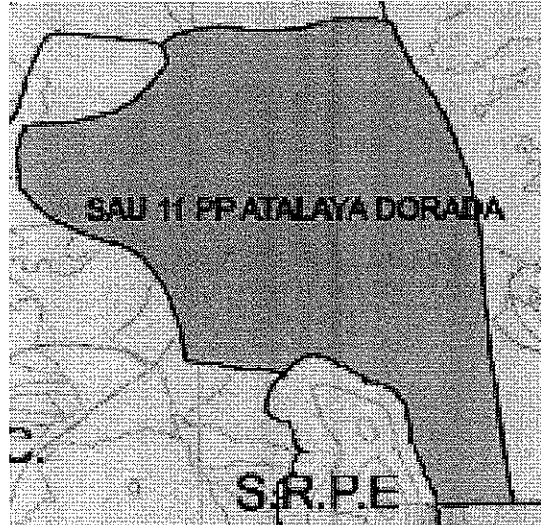


B. En el Sur de Corralejo, el Plan Parcial de Atalaya Dorada se encuentra en ejecución. Se trata de Suelo Urbanizable Sectorizado Turístico, ordenado. El PIOFV vigente no contempla su uso turístico.

B: Atalaya Dorada



NNSS vigentes.

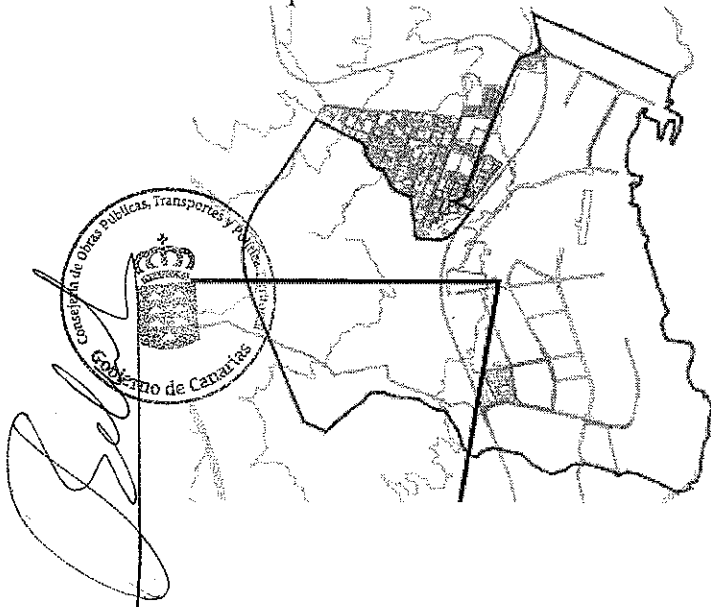


(05-AC-14-05-26.DOC)

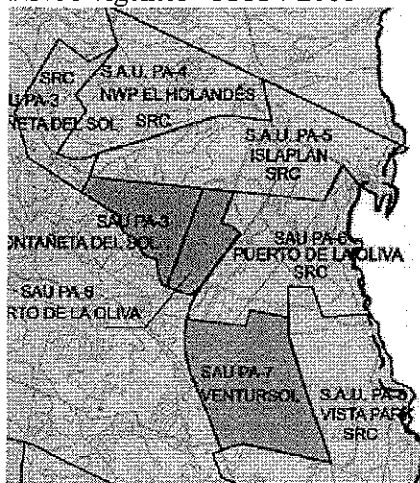
C1. Parque Holandés.

Sólo conserva su condición de Suelo Apto para Urbanizar el sector SAU PA 7 Ventursol, si bien hay un desajuste en la delimitación de la zona D propuesta, buscando la contigüidad, sobre suelos desclasificados por dog.

C1 Parque Holandés



NNSS vigentes+ PIOFv 2001



C2. Rosa del Lago.

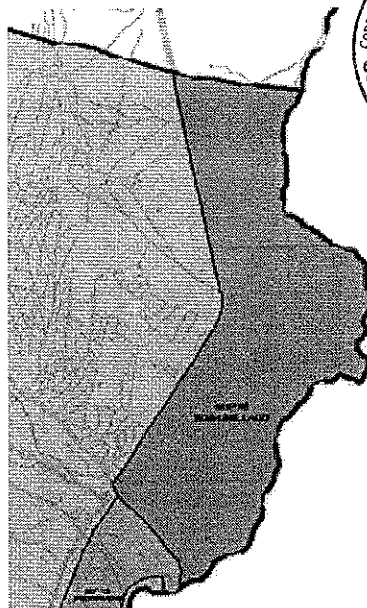
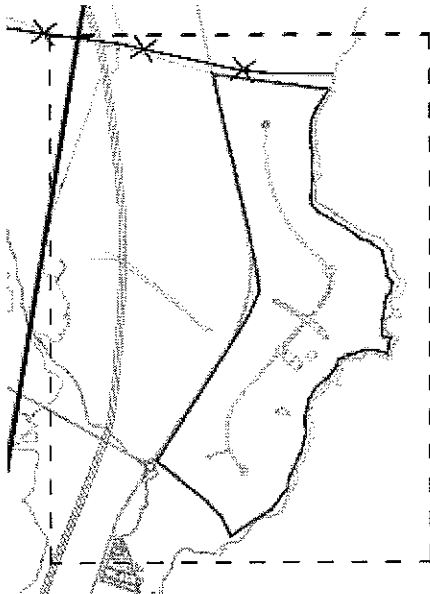
La discontinuidad y su uso turístico (Mixto) cuentan con el respaldo del PIOFV en vigor y se mantiene por considerar las actuaciones de urbanización del SUP T-8 en ejecución en marcha por parte del equipo redactor.

Zona C-2: Rosa del Lago.

PGO Puerto Rosario vigente



(05-AC-14-05-26.DOC)



D. Caleta de Fuste.

El PIOFV 2014 permitiría la sectorización, al estar ya clasificado como SUNS Turísticos, los suelos que se zonifican en esta entrega como Zona D en la zona turística de Caleta de Fuste y que se corresponden con los anteriores sectores del PGO de Antigua que fueron recategorizados como SUNS Turístico en aplicación de la Ley 19/2003.

D.A. de 1ª de 19/2003.
SUP Sector 1 Castillo.

SUP Sector 2 Caleta de Fuste.

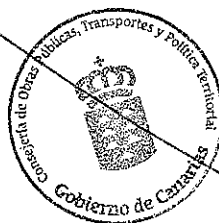
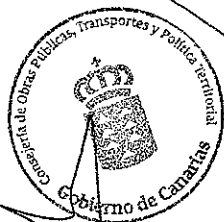
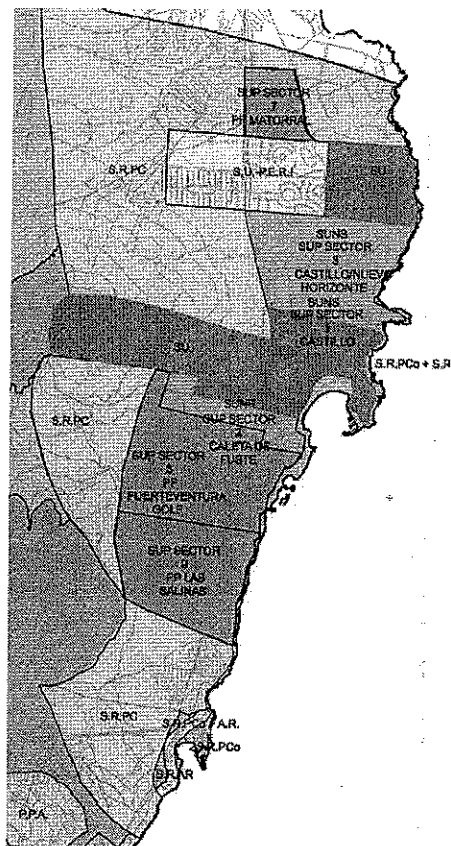
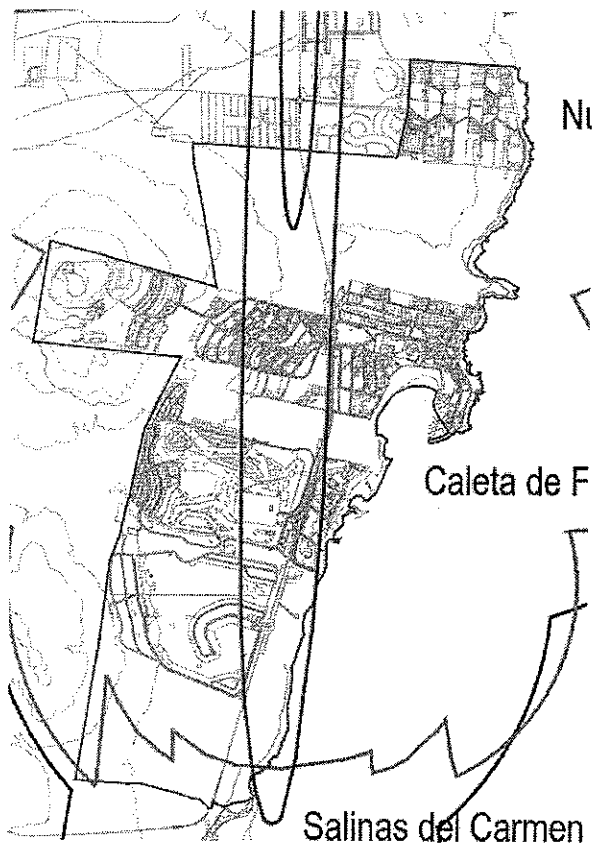
SUP Sector 8 Castillo-Nuevo Horizonte.

Zona D: Caleta de Fuste

PGO Antigua+PIOFv 2001



(05-AC-14-05-26.DOC)

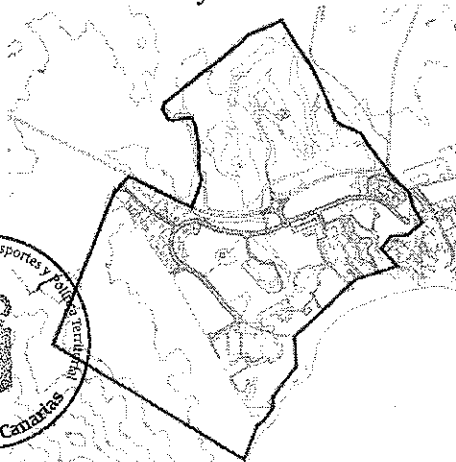


(05-AC-14-05-26.DOC)

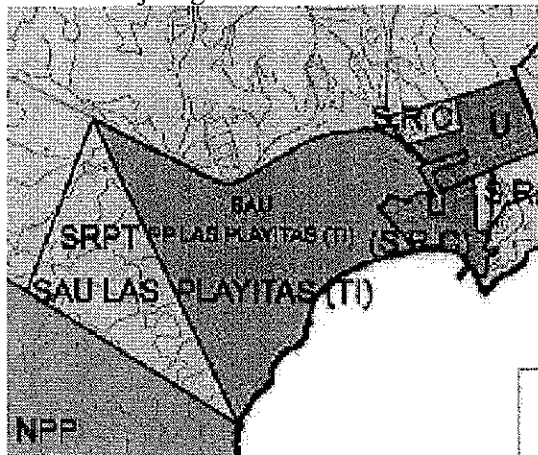
E. Las Playitas.

En la zona de Las Playitas no será posible la reclasificación como suelo urbanizable no sectorizado turístico ni del anterior SAU Las Playitas, hoy SRPT por aplicación de la D.A.4ª de las DOG-DOT, ni del Campo de Golf existente sobre suelo rústico (SRC).

Zona E: Las Playitas



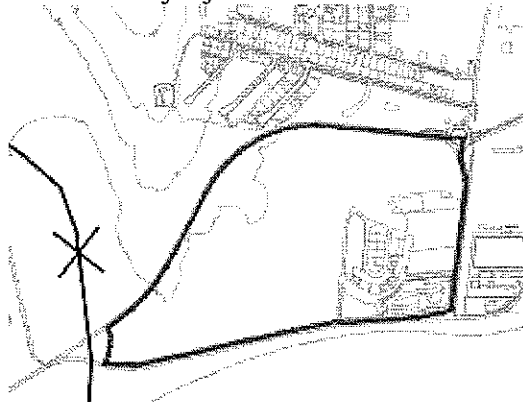
PGO Tuineje vigente



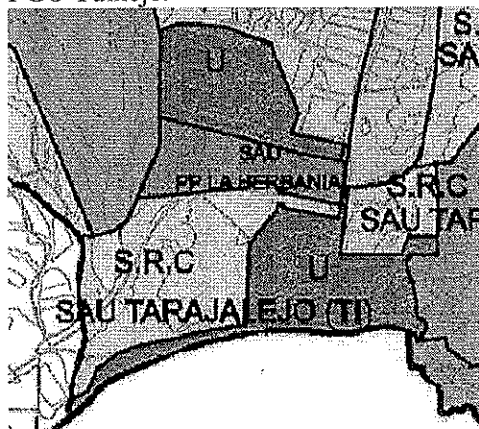
E. Tarajalejo.

En la zona de Tarajalejo no será posible la reclasificación como suelo urbanizable no sectorizado turístico del anterior SAU Tarajalejo, hoy SRC por aplicación del art.84 PIOFV vigente.

Zona E: Tarajalejo



PGO Tuineje.



(05-AC-14-05-26.DOC)

F, G, H, I Costa Calma, Esquinzo, Butihondo, Morro Jable, La Pared.

Estas zonas F: Costa Calma, G: Esquinzo – Butihondo, H: Morro Jable, e I : La Pared pertenecen al municipio de Pájara, cuya situación urbanística resulta susceptible de interpretación respecto de la aplicación de la Disposición Transitoria 4ª de las DOG-DOT, toda vez que concurren circunstancias peculiares respecto de la vigencia del PGO.

El Informe municipal defiende la inaplicación del referido Acuerdo de Gobierno de 29 de julio de 2004 y que afecta en el caso de Pájara a los siguientes sectores turísticos:

SUNS Suelo Urble No Sectorizado.

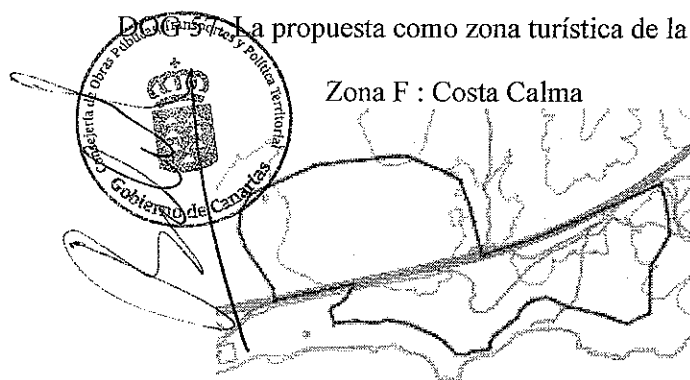
SUP 3 Solana del Matorral.

SUP Stella Canaris.

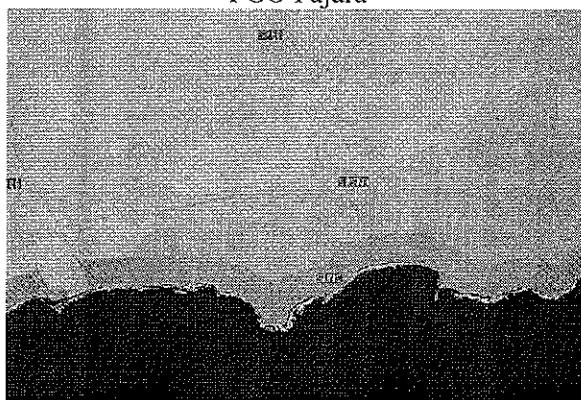
SUP Majada Boya.

Sin embargo, los letrados de esta Consejería, en los Informes elevados en expedientes de reclamación Patrimonial y ratificado mediante diversas Sentencias del Tribunal Supremo, defienden el criterio de que la Disposición Adicional 4ª, tratándose de un texto legal, opera directamente sobre la situación jurídica de dichos suelos, siendo irrelevante a tal efecto la publicación del PGO y su entrada en vigor posterior al Informe que se elevó al Parlamento en julio de 2004 para la aplicación de dicha Disposición.

Respecto de la Zona Turística en Matas Blancas sólo sería posible como Suelo Urbanizable Turístico la pieza inferior a la carretera y ésta estaría a su vez afectada por la servidumbre de los 500 mts en aplicación de la DOG-DOT. La propuesta como zona turística de la pieza superior no está contemplada en el PIOFV vigente.



PGO Pájara



G. Esquinzo Butihondo.

Aunque el PGO clasificó en su momento estos suelos como urbanos, la inexistencia de urbanización ejecutada dificultará su gestión. En esta área, la necesidad de redelimitar el sector de Canalbión tras su afección por la ley de Espacios Naturales, complica la definición de la zona turística.

El anterior Plan Parcial Majada Boya, que el PGO en vigor considera SU, es considerado por nuestra parte como Suelo Urbanizable No Sectorizado y sujeto, por tanto a un futuro proceso de sectorización.

Zona G: Esquinzo - Butihondo.



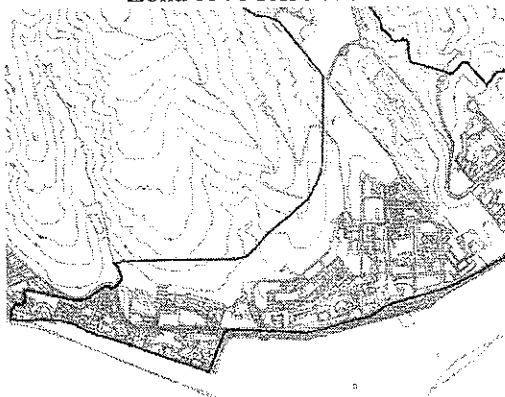
H Morro Jable.

PGO Pájara

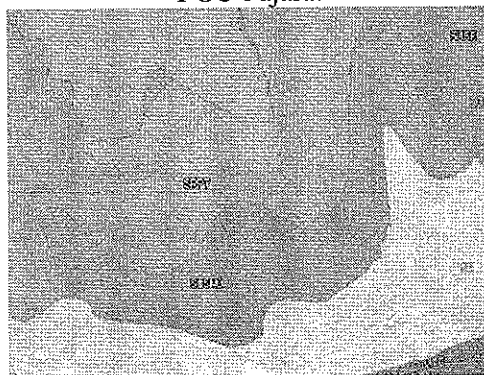


Presenta problemas respecto de la sectorización vigente y los problemas de acceso al carecer actualmente de viario, por lo que resulta razonable, a la vista del Informe municipal al respecto, interpretar la necesidad de reconsiderar la sectorización vigente.

Zona H : Morro Jable



PGO Pájara.

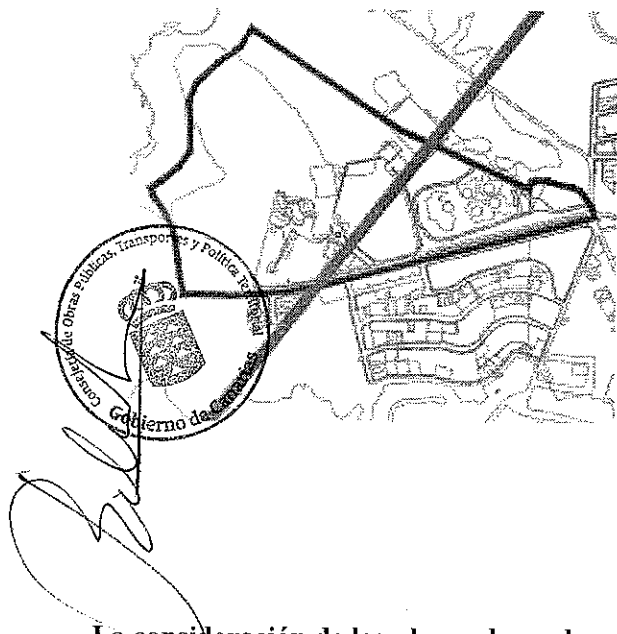


(05-AC-14-05-26.DOC)

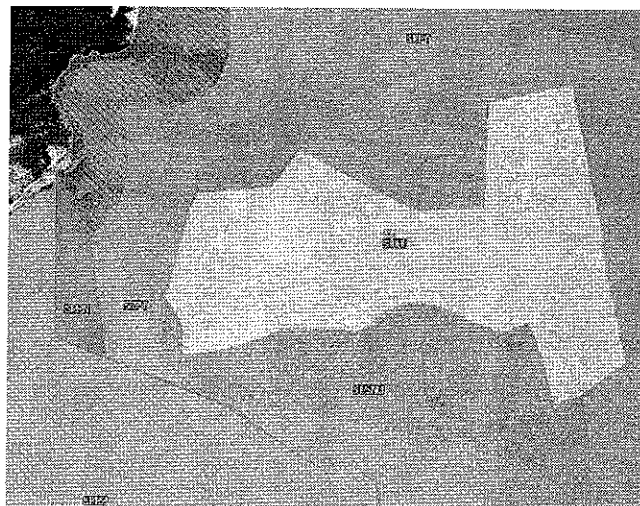
La Pared.

Existe una severa discordancia entre el suelo urbano y urbanizable del planeamiento urbanístico en vigor y la delimitación de la pieza turística pretendida, lo que impediría su reclasificación como suelo urbanizable turístico.

Zona I : La Pared.



PGO Pájara

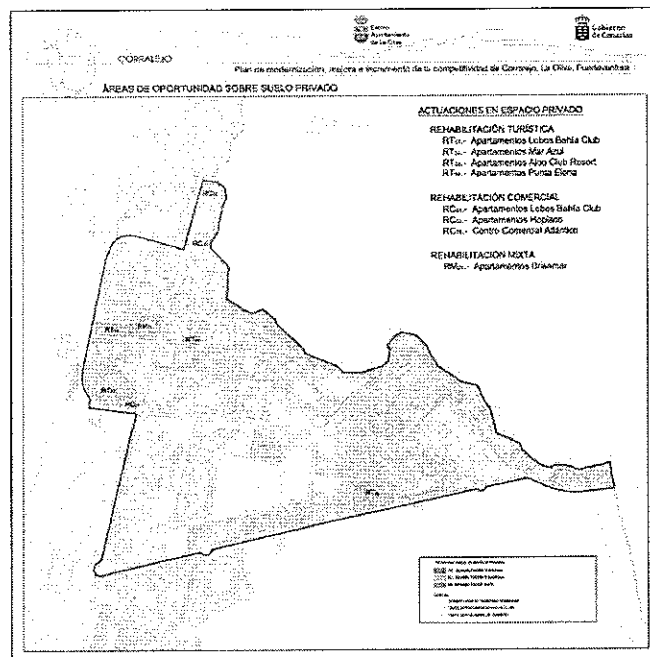


La consideración de los planes de modernización.

Mediante el Decreto 15/2012, de 17 de febrero, se aprobó el “Plan de modernización, mejora e incremento de la competitividad turística de Corralejo (municipio de La Oliva, Fuerteventura)”, publicado en el BOC nº 51 de 13 de marzo de 2012.



(05-AC-14-05-26.DOC)



Según el art. 7.2 de la Ley 2/2013, de renovación y modernización turística de Canarias:

2. Cuando los instrumentos de ordenación territorial previstos por la normativa no existan, o no se encuentren adaptados a las Directrices de Ordenación General y del Turismo de Canarias, aprobadas por la Ley 19/2003, de 14 de abril, los planes de modernización, mejora e incremento de la competitividad podrán prever, asimismo determinaciones que no se hallen contempladas por dichos instrumentos o, en su caso, alterarlas.

Mediante el Decreto 15/2012, de 17 de febrero, se aprobó el “Plan de modernización, mejora e incremento de la competitividad turística de Corralejo (municipio de La Oliva, Fuerteventura)”, publicado en el BOC nº 51 de 13 de marzo de 2012, que contiene la siguiente determinación:

Artículo 3.- Instar a las Administraciones Públicas competentes a que procedan a la alteración de los instrumentos de ordenación territorial y urbanística pertinentes, al objeto de incorporar a dichos instrumentos la ordenación contenida en el “Plan de modernización, mejora e incremento de la competitividad turística de Corralejo (municipio de La Oliva, Fuerteventura)”.

Por ello, recomendamos la incorporación al Plan Insular de aquellas determinaciones que resulten competencia del mismo y especialmente la verificación de que no se incorporen determinaciones que contradigan su contenido. Debe considerarse a tal efecto que la Ley 2/2013, de renovación y modernización turística de Canarias, en su art. 7.7. especifica que :

(05-AC-14-05-26.DOC)

7. Cuando los instrumentos de ordenación territorial se encuentren adaptados a las directrices de ordenación general y del turismo de canarias, sus determinaciones tendrán el carácter normativo de recomendación para los Planes de modernización, mejora e incremento de la competitividad a que se refiere el artículo 7 de esta ley, de forma que éstos podrán apartarse motivadamente de las mismas, siempre que sea como objeto de viabilizar operaciones de renovación urbana en los términos previstos en esta ley.

Del mismo modo habrá de procederse si tuviese lugar la aprobación de algún otro “Plan de modernización, mejora e incremento de la competitividad turística”.

Estudio de la Capacidad de Carga Turística (ECCT) – 2013.

El Estudio de Capacidad de Carga Turística que acompaña a la Memoria Ambiental, coincide con el entregado con la documentación de la Subsanción del ISA 2013.

Debido a las modificaciones legislativas sobrevenidas en materia de turismo, algunas de las reflexiones que sobre el ECCT se volcaron en el anterior informe al ISA 2012, resultan improcedentes en este momento, por lo que se analiza el presente ECCT a la luz del nuevo marco legal.

La LOT 25 dispone literalmente como norma directiva:

Directriz 25. Capacidad de carga.

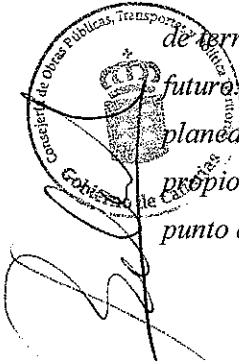
1. (ND) Toda decisión de ocupación de suelo con destino turístico requiere ser establecida y fundamentada técnicamente en la capacidad de carga de la zona turística afectada, entendida como el conjunto de factores que permiten el uso turístico de una zona sin un declive inaceptable de la experiencia obtenida por los visitantes, una excesiva presión sobre los recursos turísticos de la misma, una alteración ecológica, territorial y paisajística inaceptables, ni una afección excesiva sobre la sociedad residente, y disponiendo de los equipamientos, servicios e infraestructuras generales precisos para el desarrollo de la actividad y de la población de servicios que demande.

El procedimiento seguido en la elaboración del ECCT parte de la aceptación del modelo de ordenación turística que plantea la propuesta de crecimiento turístico de la presente Revisión Parcial del PIO Fv y a partir de ahí, verificar que dicha capacidad, establecida en base a piezas territoriales que pudieran ser desarrolladas, es asumible por la isla en el horizonte de diez años.

(05-AC-14-05-26.DOC)

En el anterior Inf.MA.2012 ya se advirtió de la dificultad que entraña dicha metodología, que no es otra que la de desconocer el umbral a partir del cual se produce el deterioro del destino turístico.

En respuesta a dicho reparo en relación con la metodología, el documento ECCT en su pág.18 - referido al análisis del recurso suelo (*) - justifica que:



“Es quizá el recurso() más importante de los valores de partida, si bien su cuantificación total, en territorios con planeamiento en vigor, se ve condicionada por el éste. La metodología ideal para la implantación de áreas turísticas en el planeamiento territorial sería mediante el análisis previo en el documento de Capacidad de Carga que nos definirían que zonas son las idóneas para la implantación de nuevos aprovechamientos y su cuantificación. Esta situación se daría en los casos poco probables, de territorios de escaso desarrollo urbanístico donde se pretenda evaluar su capacidad de desarrollo futuro. En el caso en que nos encontramos, en el que contamos con un importante desarrollo del planeamiento insular y municipal, éstos llegan a formar parte de las características intrínsecas del propio suelo. Es por ello que sin ser quizás la metodología más ortodoxa, es la única viable desde el punto de vista de la capacidad de desarrollo del futuro planeamiento urbanístico.”*

La pág.9 de la memoria de ordenación reconoce como motivación de las modificaciones su adaptación a la legislación; concretamente respecto de la necesidad de contar con el estudio de capacidad de carga establece:

Adaptar la capacidad de carga prevista en el documento en vigor a las condiciones señaladas en las directrices, analizando en concreto al menos los factores señalados en la DOT 25. Declarando agotados aquellos ámbitos territoriales en los que así se deduzca de los análisis de factores señalados.

Ello refleja la existencia de una decisión inicial de “proseguir” con el desarrollo del PIO Fv en vigor y mantener las expectativas generadas respecto de la capacidad turística en 2003.

No puede aceptarse dicha justificación para invertir el proceso deductivo: es decir, se toma la decisión en relación al número de nuevas plazas en un determinado horizonte temporal y posteriormente se analiza su efecto sobre los factores que detalla la DOT 25.

Bajo esta premisa, conviene recordar que el artículo 75.- DV del PIOFV 2003 determinaba como zonas de crecimiento cero, con el horizonte temporal hoy rebasado de 1 de enero de 2013, en el municipio de Pájara : Zonas F, G, H, I y en el de La Oliva: Zonas A y B.

(05-AC-14-05-26.DOC)

A.- COTILLO

B.- CORRALEJO

C.- LLANOS DESDE MONTAÑA ROJA A PUERTO LAJAS

D.- CALETA DE FUSTE Y NUEVO HORIZONTE

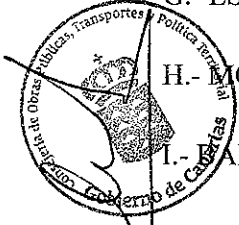
E.- TARAJALEJO. AGANDO. LAS PLAYITAS.

F.- COSTA CALMA

G.- ESQUINZO-BUTIHONDO

H.- MORRO JABLE

I.- CARLOVENTO: Aguas Verdes; La Pared.



En las conclusiones finales del ECCT en su pág.87 se comenta que el PIO Fv tenía como techo la creación de un máximo de 30.700 nuevas camas y es aproximadamente esta cifra la que se considera en realidad el nuevo umbral del Plan Insular para el periodo 2012-2022.

Por ultimo conviene recordar la necesidad de aplicar la Directriz 26. *Límites del crecimiento.* (ND) que en su apartado 2 cita literalmente:

2. En particular, el planeamiento insular justificará la previsión de crecimiento alojativo turístico que el mismo establezca, en relación con la existencia material o dotación financiera para la ejecución de infraestructuras y servicios generales suficientes para cubrir las necesidades de la población residente y turista existentes, como de la generada por el crecimiento turístico previsto, requiriéndose informe de las administraciones competentes. En todo caso, la disponibilidad y capacidad de los servicios de sanidad y educación públicas para el incremento de demanda previsto, será un factor limitante para su desarrollo.

En aplicación de la misma, analizamos a continuación diversos factores que han sido considerados para el

(05-AC-14-05-26.DOC)

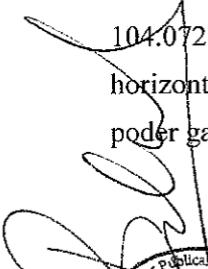
ECCT y que se consideran relevantes:

Recursos Físicos: Agua.

El ECCT explica que *la capacidad de desalación de agua de mar instalada en la isla actualmente (2013) se estima en unos 75.525 m³/d (27,57 Hm³/año), según la relación de Estaciones Desaladoras de Agua de Mar (EDAM's) disponible en el Consejo Insular de Aguas de Fuerteventura. Todos los centros funcionan con tecnología de Ósmosis Inversa (O.I.), y conforme a los expedientes de solicitud de ampliación que se tramitan en el CIAF, la isla podrá disponer próximamente de un potencial de producción industrial de agua de unos 97.125 m³/d., excluyendo la producción procedente de acuíferos y balsas, dentro de los cuales el abastecimiento turístico supone en torno al 50 %.*

Concluyendo que *"la capacidad de producción es suficiente para duplicar las demandas actuales, contando con las solicitudes de ampliación de instalaciones en tramitación, siempre que se planteen con suficiente antelación las necesidades en el Plan Hidrológico en revisión."*

El dato de la demanda que se aporta para tal cumplimiento es el correspondiente con un techo poblacional de 104.072 habitantes y 64.549 plazas alojativas, es decir, los datos actuales. El ECCT deberá extrapolar al horizonte del Plan en 2022 la satisfacción de la demanda con los datos poblacionales de la propuesta, para poder garantizar dicha capacidad de carga.

 **Recursos Físicos: Depuración.**

El documento de ECCT en su pág.12 declara:

En cuanto a la depuración de aguas, la capacidad de depuración de aguas residuales instalada en la isla se estima en unos 37.549,50 m³/d (13,71Hm³/año), estando la relación de Estaciones Depuradoras de Aguas Residuales (EDAR's) disponible en el CIA. El PHF determina que existe un déficit en la depuración de aguas residuales, generándose vertidos directos al mar, lo que se pretende corregir en aplicación del Plan Insular, así como en la Revisión del Plan Hidrológico que se encuentra en tramitación".

A la vista de los datos aportados, resulta preocupante para la estimación de la capacidad de carga el reconocimiento de la existencia actual de una situación de déficit en la depuración, cuya solución se emplaza vagamente al cumplimiento de la legislación urbanística que regula el desarrollo material de los nuevos sectores turísticos y al Plan Hidrológico de Fuerteventura, dependiente del Consejo Insular de Aguas de

(05-AC-14-05-26.DOC)

Fuerteventura. Consultada la documentación obrante en la web de dicha institución no se encuentra una programación de actuaciones suficiente que garantice la viabilidad de la implantación de nuevos suelos al no existir compromisos financieros verosímiles en dicha materia.

Recursos Físicos: Energía.

El documento del ECCT hace referencia al PECAN 2006 y su Revisión, aunque el documento justificativo del PIOFV 2014 resulta más actualizado en sus contenidos respecto de la planificación del sector en Canarias y la actual tramitación de las Directrices de Ordenación del Sector Energético. No obstante, el diagnóstico que se aporta resulta revelador de la necesidad urgente de inversiones en este aspecto:

"El sistema actual es dependiente casi en su totalidad de la Central Diesel de Las Salinas en Puerto del Rosario. Este sistema no se considera adecuado por el PECAN 2006 ni por la Revisión del PECAN 2006 en tramitación, siendo necesaria la implantación de una nueva Central convencional más eficiente desde el punto de vista del rendimiento y del ambiental, y con posibilidad de crecimiento para adecuarse a la demanda en cada momento. De ahí que en la Revisión del PECAN 2006 se prevea expresamente la conveniencia de disponer de un segundo emplazamiento de generación, preferentemente situado al sur de la Isla de Fuerteventura, adicional al existente (Las Salinas)".

A la vista de los datos aportados, y del retraso evidente en el desarrollo de la producción energética de todo tipo en la isla, no se ve un reflejo que evidencie esta situación de partida en la estimación de la capacidad de carga insular, ya que esto debería tener un efecto cuanto menos limitante o al menos establecer una serie de condiciones sobre la implantación de nuevas urbanizaciones.

(05-AC-14-05-26.DOC)

Recursos Físicos: Gestión de Residuos.

“La generación de residuos según datos del Plan Territorial Especial de Residuos asciende a unas 80.000 Tn/año en la isla en el año 2010, siendo la estimada generada por el sector turístico de 30.300 Tn/año. La gestión de residuos según el Plan Territorial Especial de Residuos de Fuerteventura asciende a 74.300 Tn/año. Existe pues un desfase que deberá compensarse con las medidas adecuadas a contemplar en las previsiones del PIOF, trasladándose al Plan de Residuos de la Isla de Fuerteventura.”

También en este aspecto el ECCT se remite al cumplimiento del Plan Territorial de Residuos de la isla, actualmente en fase de Revisión, lo cual no implica necesariamente la disponibilidad financiera que se requiere para resolver los problemas detectados, que se verían incrementados con el desarrollo material de las nuevas 30.000 plazas previstas.

El factor Suelo.

El análisis sobre este factor determinante del discurso de la capacidad de carga adolece en gran medida de un indicador que de manera sencilla haga referencia clara del consumo de suelo que requiere el desarrollo turístico.

“El indicador que pone en relación las plazas turísticas autorizadas 85.930 (64.549 plazas en funcionamiento + 21.381 autorizadas) con la superficie insular (1.660 Km²) es de un orden realmente bajo, 51,76 plazas por Km². En relación con la superficie de suelo disponible para usos turísticos que establece el Plan Insular (33,77 Km²) tendríamos un indicador de 2.544 Plazas por Km² o 25,44 Plazas por Ha. Con una densidad de casi 393 m² de suelo bruto/plaza alojativa, igualmente indicadores muy bajos, lo que da a entender que tanto la capacidad de carga global de la superficie insular como de las zonas turísticas delimitadas no está sobrepasada en este aspecto”.

Frente a indicadores de disponibilidad de suelos no ocupados como aptos en su totalidad para un uso turístico, debemos considerar que los terrenos que preferentemente resultan aptos para dicho uso se sitúan en la franja litoral más próxima a las zonas de baño o fácil acceso, con vistas al mar y con una profundidad desde la costa que no suele ser superior a uno o dos kilómetros. En esta línea, parámetros como kilómetros de costa ocupados y no ocupados, playas, o zonas aptas para la práctica de deportes, revelan con mayor claridad la capacidad de carga del factor suelo respecto del uso turístico.

Capacidad de carga por Áreas Territoriales.

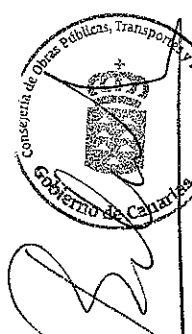
Tras la modificación legal introducida por la aprobación de la Ley 2/2013 de renovación y modernización turística de Canarias, el estudio diferencia tan solo las áreas consolidadas o existentes ya transformadas, o las áreas de reserva, constituidas por los posibles nuevos desarrollos.

El ECCT también contempla la posibilidad de establecer áreas que, *“situadas en el resto del Área Turística no clasificado previamente como suelo urbano o urbanizable con destino turístico, serán clasificadas preferentemente como suelo rústico de protección territorial, permitiéndose y limitándose las posibilidades de implantación de actuaciones de interés general, a fin de no hipotecar el valor potencial de las mismas”*.

Respecto de la cuantificación de las plazas alojativas, respecto de los suelos urbanizables que cuentan con plan parcial aprobado y en ejecución, ya se advirtió en el presente informe de la inconveniencia de limitar sus expectativas actuales a través de la reducción de su capacidad alojativa en el PIOFV en la medida en que se pudieran generar derechos indemnizatorios, sin perjuicio de la aplicación del nuevo marco legal establecido por la Ley 2/2013.

En el anterior apartado relativo a “Ritmo y límites de crecimiento” se puso de manifiesto que, a pesar de las asignaciones de plazas alojativas por zonas turísticas, en el actual marco legal no resulta admisible la reclasificación de nuevo suelo con destino turístico, por lo que no todas las piezas propuestas son viables, salvo modificación de la ley 2/2013.

En el documento de ECCT se concluye con el siguiente cuadro resumen:



AREA TERRITORIAL	Superficie (m2)	Autorizac. Existentes	plazas nuevas asignadas	Total plazas en áreas	Incremento
NO MAYANGU	1.794.524	646	2.321	2.967	359%
LA CAJALILLA	6.358.268	18.213	3.801	22.014	21%
LA CAJALILLA	5.133.947	612	3.712	4.324	607%
LA CAJALILLA	9.139.643	20.469	4.342	24.811	21%
LA CAJALILLA	1.340.982	1.261	2.516	3.777	199%
LA CAJALILLA	4.252.967	14.877	5.578	20.455	37%
LA CAJALILLA	8.815.518	27.189	6.004	33.193	22%
LA CAJALILLA	215.824	208	547	755	263%
TOTAL	37.051.673	83.475	28.820	112.295	14,53%

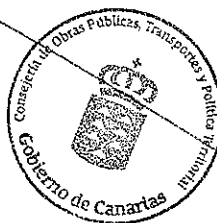
Por esta parte, creemos que el dato, en base a los reparos expuestos con anterioridad a lo largo del presente informe, se verá moderado, siendo efectivamente susceptibles de acoger nuevas plazas turísticas con las actuales limitaciones las siguientes zonas:

Zona	Nueva Capacidad
A1. Cotillo	1.471 plazas

(05-AC-14-05-26.DOC)

A2. Majanicho	850 plazas
B. Corralejo-Atalaya Dorada	1.221 plazas 1.380 plazas
C1. Parque Holandés	2.403 plazas
C2. Rosa del Lago	1.309 plazas
D. Caleta de Fuste-Nuevo Horizonte	1.775 plazas 870 plazas 897 plazas
E. Tarajalejo-Las Playitas	-----
F. Costa Calma-Los Gorriones	----- 1.222 plazas
G. Esquinzo-Butihondo	2.044 plazas 506 plazas
H. Morro Jable	-----
I. La Pared	347 plazas
Total PIO Fv 2014 : 16.295plazas	

Esto aporta un dato real de 16.745 nuevas plazas posibles frente a las 28.820 que concluye el ECCT.



(05-AC-14-05-26.DOC)

Conclusiones de la ordenación turística.

- Deberá aportarse en fases sucesivas la delimitación de los enclaves en declive considerados como áreas de renovación urbana en aplicación de la Disposición Adicional Tercera de la Ley 2/2013, que vino a modificar el Anexo de las DOG y DOT de al menos Corralejo, Caleta de Fuste, Costa Calma y Morro

lable.

- Deberán aportarse criterios de sectorización de carácter normativo en la siguiente fase de tramitación.

El ECCT deberá incidir en los aspectos relativos a la insuficiencia de las redes y servicio públicos, justificando la capacidad asignada a la solución efectiva de los problemas detectados.

8.2.6. Sistema Rural (apartado 7.7 del presente informe).**7.7. Sistema rural.**

En relación al análisis de este sistema, se observa que no se han producido las correcciones solicitadas en los diferentes pronunciamientos de COTMAC desde el documento de Avance 2009, por lo que el presente informe reitera anteriores pronunciamientos sobre este aspecto, especialmente lo contenido en el informe técnico jurídico de fecha 11 de diciembre de 2012.

El sistema rural definido en la DOG 53.b) lo conforman los espacios excluidos de los procesos de urbanización por su valor como espacio vacío o por razones económicas y ambientales, incluidos los espacios protegidos y los paisajes naturales y culturales.

Estudiado el Sistema Rural, no se observa de forma específica la toma en consideración de ningún criterio destinado a la sostenibilidad del modelo, la preservación y mejora del patrimonio natural y la consolidación de las redes ecológicas de la isla. Se comprobará su incorporación en la fase aprobación inicial.

Cierre de pistas no autorizadas. No se ha podido localizar en el documento cuales son las pistas autorizadas y cuales son las que van a ser cerradas. Por otra parte tampoco se ha podido constatar la existencia de remisión a un estudio concreto para con posterioridad proceder al cierre de las que se consideran inadecuadas, ya que el Plan Territorial Especial de la Red Viaria Insular únicamente está propuesto para desarrollar las nuevas previsiones de nuevos viales y accesos recogidas en el modelo, según se recoge en el documento.

Control de la ganadería extensiva. Este aspecto ha sido remitido a un Plan Territorial Especial de

(05-AC-14-05-26.DOC)

Ordenación de la Actividad Ganadera, que aborde todos los aspectos y características de la actividad ganadera de la isla, sin embargo habida cuenta de la importancia de esta actividad económica para la isla, deben establecerse determinaciones que regulen la actividad de forma transitoria compatible con la protección de los recursos naturales, sobre todo por su alto impacto ambiental.

Rehabilitación de áreas extractivas abandonadas. No se ha podido encontrar en la documentación aportada medidas tendentes a la rehabilitación de dichas áreas extractivas abandonadas, ni la remisión a un estudio o PTE. Además tampoco se ha podido constatar en la documentación aportada el número o la ubicación de las mismas. En el mapa de impactos ambientales (IA14) se reflejan las áreas extractivas pero sin especificar si están activas o inactivas.

La mimetización e integración en el paisaje de la edificación residencial a través de planes de restauración de paisaje. Aunque se establece como objetivo, no se ha podido constatar la existencia de determinaciones para el logro de este criterio u objetivo de ordenación en la documentación aportada ni la remisión a estudio o PTE adecuado para su consecución. Se comprobará su incorporación en la fase aprobación inicial.

Impulsar la regulación de condicionantes estéticos y morfológicos a los planeamientos urbanísticos a través de Ordenanzas para conseguir una mayor integración y mejora del paisaje rural. Las determinaciones aportadas por el documento para la edificación en suelo rústico no parecen suficientes para que los planeamientos urbanísticos a través de sus ordenanzas puedan actuar en una mejora e integración de las mismas en el paisaje rural. Se comprobará su incorporación en la fase aprobación inicial.

Espacios protegidos, paisajes naturales y culturales. Espacios reservados del proceso de urbanización por razones ambientales.

El documento analizado en uso de sus competencias (art. 18.1.b) TR) establece criterios y objetivos relativos a la ordenación de Espacios Naturales Protegidos, debiendo los instrumentos de ordenación de los mismos adaptarse a los referidos criterios. Así, en el documento que acompaña a la Memoria Ambiental en el Volumen II Memoria de Ordenación apartado 2.1.2.1 establece la adaptación de los mismos referente a cinco aspectos:

Ajustar los usos a la ordenación PORN. En este apartado se debería especificar cuales son las afecciones del mismo a los Espacios Naturales Protegidos, ya que tal y como se recoge en la Memoria de Justificación "el Modelo de Ordenación Territorial insular no ha perdido vigencia, por lo que su adaptación no supone una revisión del modelo ni se pone en cuestión el mismo" limitándose a introducir "...modificaciones o revisiones parciales".

(05-AC-14-05-26.DOC)

Así, debería analizarse en la memoria informativa del plan la afección de la zonificación propuesta a la ordenación ya aprobada de los ENP. Por otro lado, deberá estudiarse caso a caso, si el trazado de las infraestructuras estratégicas propuestas que afecten a un ENP son compatibles con los valores de protección del mismo.

Corregir las previsiones de los Espacios que afectan a las infraestructuras estratégicas que contiene el planeamiento insular principalmente en el eje Norte-Sur y sus accesos y viales de servicio, con el objeto de permitir sin remisiones a instrumentos posteriores la ejecución de la misma. Se entiende que los Planes y Normas de los ENP deberán adaptarse a las determinaciones del PIOFV que se establezcan para éstos a través del necesario proceso de revisión de los instrumentos de ordenación.

Fomentar la recuperación del sector primario, permitiendo la rehabilitación de estructuras agrarias persistentes bajo las formas tradicionales de construcción, incluso en aquellos suelos de mayor protección. Se considera que esta no puede ser una medida trasladable a nivel general a la regulación de los ENP atendiendo a la catalogación y la finalidad de protección de los mismos en los que en algunos casos es compatible la conservación de las formas tradicionales de ocupación y explotación de los recursos (Parques Rurales o Paisajes Protegidos) mientras que en otros, la finalidad principal del Plan es la protección de hábitas, ecosistemas, especies, etc. (Parques Naturales o Reservas). Del mismo modo, la zonificación definida por el TR limita el régimen de usos de los Espacios en las Zonas de Uso Restringido o de Exclusión en los cuales los usos posibles dentro de ellas son reglados, lo que imposibilita que se efectúe un uso permitido general tal y como pretende el documento.

Asegurar la gestión ecológica de los espacios protegidos. Este aspecto debería garantizarse mediante la gestión efectiva de los espacios naturales protegidos, los cuales cuentan con un instrumento de gestión que deberá ponerse en funcionamiento y debería ser el que asegure su gestión ecológica. No obstante si el cabildo fuera a proponer estrategias de gestión para esos ENP, deberá dejarlas reflejadas en el documento en redacción para con posterioridad los documentos de gestión de los ENP puedan asumirlas.

Asegurar el uso y disfrute de los espacios protegidos que redunde en beneficio de las comunidades locales integradas o próximas. Al igual que en el apartado 3 entendemos que no puede ser una medida trasladable a nivel general a la regulación de los ENP, ya que atendiendo a la catalogación y la finalidad de protección de los mismos en los que en algunos casos es compatible la conservación con el disfrute público (Parques Rurales o Paisajes Protegidos) mientras que en otros, la finalidad principal del Plan es la protección de hábitas, ecosistemas, especies, etc. (Sitios de interés Científico o Reservas Naturales). Del mismo modo, la zonificación definida por el TR limita el régimen de usos de los Espacios en las Zonas de Uso Restringido o de Exclusión en los cuales los usos posibles dentro de ellas son reglados, lo que imposibilita que se efectúe un uso permitido general tal y como pretende el documento.

(05-AC-14-05-26.DOC)

También se enumeran algunas modificaciones relativas a la ordenación de usos y actividades permitidas y prohibidas respecto a las cuales se debe señalar:

- Se considera como una actividad a potenciar los establecimientos de turismo rural o las infraestructuras y equipamientos que garanticen la funcionalidad de las infraestructuras viarias, de telecomunicaciones, energética, hidrológicas de abastecimiento, saneamientos y análogas. Al igual que en apartados anteriores esto no puede ser una actividad trasladable y a potenciar a nivel general a toda la Zona A o Ba, ya que existirán zonas donde la implantación de dicha actividad sea incompatible con el objeto de protección de los valores ambientales.
- Del mismo modo en las Zonas Ba se propone la impulsión de agricultura bajo malla no debiendo superar los 1000 m². Teniendo en cuenta que las zonas Ba son, según el decreto 6/1997 una subzona eminentemente de aptitud agrícola ambiental natural, no parece el ámbito más adecuado para la impulsión de este tipo de estructuras agrarias existiendo amplias áreas de suelo zonificadas como Bb, que son las apropiadas para considerarse netamente productivas.

Se considera la ganadería extensiva y las ampliaciones de las explotaciones agrarias como una actividad sometida a limitaciones específicas, teniendo en cuenta que este tipo de zonas engloba a suelos de alta calidad ambiental y de conservación, el mantenimiento de la ganadería extensiva y la ampliación de las explotaciones agrarias debería ser un uso a controlar/erradicar de determinadas áreas, no dejando la puerta abierta a su implantación, ya que como se ha explicado en párrafos anteriores en algunos espacios naturales no es compatible la conservación con la ocupación por usos u actividades tradicionales. Por otro lado debería determinarse cuales son las limitaciones específicas para su desarrollo.

- Se considera la actividad extractiva como actividad prohibida en espacios naturales protegidos excepto por razones de índole medioambiental, debiendo en todo caso cumplir con la DOG 34.2, que condiciona a que el planeamiento (PN EENNPP) admita expresamente dicha actividad.
- En el punto 8 del apartado 2.1.2.1 del Volumen II Memoria de Ordenación del documento que acompaña a la Memoria Ambiental se expresa que la vivienda unifamiliar aislada queda excluida, mientras que los nuevos usos residenciales y turísticos quedan vinculados los edificios de valor etnográfico o arquitectónico. Dada la ambigüedad de la redacción de la propuesta que se formula, se deberá estar en todo caso a lo dispuesto en el art. 66.7 del TR sobre el uso residencial en suelo rústico o el 66.8 del TR sobre la rehabilitación de edificaciones con valor etnográfico y el art. 16 de la L 6/2009 que no prevé la ejecución de nuevas plazas alojativas turísticas en suelo rústico, salvo las previstas en el propio art. 16.1.b de la L 6/2009.

(05-AC-14-05-26.DOC)

En otro apartado encontramos, que en la documentación remitida se sigue incluyendo, "Propuesta de delimitación del Parque Nacional de Zonas Áridas" (punto 10 del Volumen II Memoria de Ordenación del documento que acompaña a la Memoria Ambiental). Tal y como establece la L42/2007, los parques nacionales se rigen por su normativa específica, y en concreto por la Ley 5/2007, de 3 de abril, de la Red de Parques Nacionales, y en especial, respecto al procedimiento para su declaración, a lo previsto en su artículo 10.

Espacios reservados de los procesos de urbanización por su valor como espacio vacío.

Estos espacios son los obtenidos del análisis del PORN en vigor "*aquellos identificados como C, suelo rústico común, reconocido como el suelo residual, de menor valor paisajístico y ambiental y susceptible de albergar equipamientos, construcciones o instalaciones de interés puntual.*"

Sin embargo la definición otorgada para las Zonas C según el artículo 8 del D 6/1997, es la siguiente: "*Zona C. Incluirá aquellas partes del territorio que son susceptibles de albergar diversos equipamientos, construcciones o instalaciones puntuales de interés general.*" Por lo que deberá modificarse dicha definición en el documento PORN.

En cuanto a la ordenación de los usos y actividades permitidos y prohibidos en estas áreas se enumeran de nuevo, según el documento, las que consideran leves modificaciones a lo previsto en el PIOFV vigente.

Entre las actividades sometidas a limitaciones específicas aparece la vivienda rural (Ante esto volver a reiterar que el uso residencial solo será admisible dentro de las categorías establecidas por el TR para el mismo artículo 66.7 o el 66.8 del TR en relación con los asentamientos rurales y asentamientos agrícolas.

Espacios reservados de los procesos de urbanización por razones económicas. Áreas del territorio insular que deban preservarse del desarrollo urbanístico por su valor agrícola existente o potencial.

En la Memoria de Ordenación (pag. 13) puede leerse lo siguiente: "*En tercer lugar, y en la búsqueda por alcanzar mayor grado de autoabastecimiento, se potenciará toda la actividad del sector primario, permitiendo mantener tanto el modelo productivo tradicional como la mecanización de parte de la actividad. El sistema rural soporte de la actividad quedará regulado de tal modo que permita mejoras a la agricultura y ganadería tradicional, así como la posibilidad de explorar nuevos cultivos que permitan una mayor rentabilidad de la actividad agrícola y ganadera*". A nivel general, el documento presentado establece una

(05-AC-14-05-26.DOC)

serie de objetivos para la agricultura tradicional, la agricultura innovadora y la ganadería, no obstante en el desarrollo del documento y como queda reflejado en los apartados posteriores, no se dan criterios ni determinaciones para lograr dichos objetivos, ni se ha podido localizar los mecanismos de potenciación del sector primario, ni la regularización de la misma. Lo cual se comprobará en fases posteriores.

En cuanto a la ordenación de los usos y actividades permitidos y prohibidos en estas áreas se enumeran en el documento las que se consideran leves modificaciones a lo previsto en el PIOFV vigente. Entre las cuales se debe señalar:

Actividades a potenciar con carácter general.

- Dentro de estas incluyen las instalaciones de uso y dominio público destinadas al desarrollo de actividades científicas, docentes y divulgativas relacionadas con los espacios naturales protegidos (incluyendo, cuando fuera preciso el alojamiento temporal). Del mismo modo establece como actividad a potenciar los establecimientos de turismo rural. Ante esto volver a reiterar que el uso residencial solo será admisible dentro de las categorías establecidas por el TR para el mismo artículo 66.7 o el 66.8 del TR sobre la rehabilitación de edificaciones con valor etnográfico y el art. 16 de la L 6/2009 que no prevé la ejecución de nuevas plazas alojativas turísticas en suelo rústico, salvo las previstas en el propio art. 16.1.b de la L 6/2009.

Además incluyen los establecimientos comerciales, de servicios y deportivos de escasa dimensión, no estableciendo determinaciones o parámetros que puedan servir para valorar cuales pueden considerarse de escasa dimensión. No obstante, se debe considerar que la potenciación de este tipo de actividades es contraria a lo establecido en el artículo 18.2. del TR que *“los planes insulares habrán de establecer las áreas del territorio insular que deban preservarse del desarrollo urbanístico por su valor agrícola existente o potencial”*.

- Potencian en estas zonas los equipamientos turísticos complementarios-deportivos sin camas vinculadas. La definición de equipamientos turísticos complementarios viene en el art. 2.b de la ley 2/2013, de 29 de mayo de Renovación y Modernización Turística de Canarias como *“el conjunto de edificios, instalaciones y locales y con aprovechamiento lucrativo, que proporcionan servicios complementarios al alojamiento turístico. Usualmente integran los dedicados a usos y actividades de espectáculo, ocio y esparcimiento, actividades deportivas-turísticas, congresos y convenciones y similares”*. En base a esta definición estos usos tendrían su encaje en la zona C que viene definida en el Decreto PORN como *“Zona C: Incluirá aquellas partes del territorio que son susceptibles de albergar diversos equipamientos, construcciones o*

(05-AC-14-05-26.DOC)

instalaciones puntuales de interés general.

- Potencian en todo este ámbito la actividad extractiva, sin embargo no se observa el cumplimiento del artículo 18.4.b).2 del TR donde se solicita del plan insular de ordenación la *expresa localización y regulación ordenada de determinadas actividades entre ellas las de carácter extractivos*", en coherencia con la competencia de ordenación de los recursos naturales, y en el marco del artículo 122 de la Ley de minas.

Situación legal de fuera de ordenación.

Con carácter general recogen que aquellas instalaciones, construcciones, edificaciones, usos y actividades existentes que resulten disconformes con la ordenación del PIOFV entraran en alguna de las siguientes situaciones de legal de fuera de ordenación (SLFO) situación legal de consolidación art 44.bis.1.a 3 y 4 o en situación legal de fuera de ordenación art 44.bis .1.b. del TR.

Expresamente incluye a la vivienda unifamiliar aislada de nueva planta ejecutada al amparo del lo dispuesto en la disposición transitoria sexta del PIOFV vigente. En este sentido habrá que decir que para que dichas edificaciones entren dentro de SLFO deberán contar con los títulos habilitantes para ubicarse en dicho suelo, ya que dichas viviendas no se ajustan a lo dispuesto en el artículo 66.7 del TR.

Pero además de lo anterior, las actuaciones sobre edificaciones en SLFO serán las estrictamente previstas en el art. 44.4 y 66.8 del TR, cuyas obras en ningún caso podrán dar lugar a incremento del valor de expropiación.

En cualquier caso, habrá de tenerse en cuenta los siguientes criterios:

Criterios relativos a las edificaciones, construcciones e instalaciones y usos y actividades en situación de consolidación:

A) En función de la nueva ordenación, el planificador está vinculado por los tipos de obras que se enumeran en el párrafo primero del apartado 2, a) del artículo 44 bis TR: consolidación, rehabilitación o remodelación, debiendo partir de dichos tipos para la definición específica de las obras y usos permitidos en dichas construcciones.

B) El alcance de las obras comprendidas en cada uno de los conceptos de "consolidación", "rehabilitación" y

(05-AC-14-05-26.DOC)

“remodelación” ha de respetar la normativa sectorial que, en función de su uso (por ejemplo, turístico) o valores concurrentes (por ejemplo, patrimonio histórico), resulte de aplicación, siempre que dicha normativa establezca una definición o criterios respecto a tales conceptos.

Asimismo, habrá de atender a los principios de flexibilidad y no empeoramiento de las condiciones constructivas, así como al criterio amplio de autorizar cuantas obras sean necesarias para mantener y alargar la vida útil del inmueble.

Como criterio general, y sin perjuicio de la normativa sectorial aplicable, cualquiera de dichos conceptos puede comprender la demolición y sustitución de elementos estructurales e instalaciones, sin límite en la sustitución de los elementos estructurales, siempre que dicha sustitución esté justificada técnicamente en la finalidad antedicha de mantener y alargar la vida útil del inmueble.

Si es necesaria la demolición de la edificación por circunstancias catastróficas o por órdenes de ejecución para evitar situaciones de riesgos o daño o por cualquier otra necesidad de interés general que no constituyan obligaciones de restablecimiento de la realidad física alterada, se permitirá la reconstrucción con la misma edificabilidad del inmueble sustituido.

C) El inciso *“no se admitirán cambios de uso que supongan una alteración sustancial del destino asignado por la nueva ordenación del inmueble”*, ha de aplicarse conforme al régimen de usos establecido por la nueva ordenación, que será único para las edificaciones en situación de ordenación y para aquellas en situación de consolidación, entendiéndose que pueden concurrir tres supuestos distintos:

1) Si en una edificación pretende implantarse un uso o instalarse una actividad adecuada al uso de la parcela fijado en el nuevo planeamiento, su legitimación deriva de la vigencia y eficacia inmediata del nuevo planeamiento, entre cuyas determinaciones figuran los usos a implantar.

2) Cuando un uso o actividad autorizados se vengán prestando en una edificación autorizada que deviene disconforme con el planeamiento de forma sobrevenida, dicho uso o actividad podrán seguirse desarrollando por el mismo u otro titular.

3) Cuando en una edificación ejecutada legalmente al amparo de una licencia ilegal (por contravenir el planeamiento) se desarrolle un uso incompatible con la nueva ordenación (y con la antigua), no puede ordenarse el cese del uso, pues el mismo está amparado en una licencia, sin perjuicio de que ésta sea ilegal y deba revisarse de oficio la licencia, si bien con un límite temporal, pues a los cuatro años (desde la finalización de la ejecución de la obra) caduca la acción de la Administración para la revisión de oficio de los actos que legitiman obras terminadas.

Criterios relativos a las edificaciones, construcciones e instalaciones y usos y actividades ejecutados ilegalmente respecto de los que haya caducado el plazo para el ejercicio de la acción de restablecimiento de la legalidad urbanística:

A) El planificador de las Normas e Instrucciones Técnicas de Planeamiento Urbanístico, de los Planes Generales de Ordenación y de instrumentos equivalentes (como Planes y Normas de Espacios Naturales Protegidos), ha de prever que en dicha situación se podrán ejecutar las siguientes obras:

1) Edificaciones con destino residencial:

- Obras de reparación y conservación absolutamente necesarias para mantener las condiciones de habitabilidad mínima. Dichas condiciones son las establecidas en el Anexo II del Decreto 117/2006, de 1 de agosto, por el que se regulan las condiciones de habitabilidad de las viviendas y el procedimiento para la obtención de la cédula de habitabilidad.

Obras parciales y circunstanciales de consolidación cuando no estuviera prevista la expropiación o demolición, según proceda, en un plazo de cinco años, a partir de la fecha en que se pretenda realizarlas.

2) Edificaciones con destino distinto al residencial:

Obras de reparación y conservación absolutamente necesarias para mantener la utilización conforme al destino establecido.

- Obras parciales y circunstanciales de consolidación cuando no estuviera prevista la expropiación o demolición, según proceda, en un plazo de cinco años, a partir de la fecha en que se pretenda realizarlas.
- Obras necesarias para la adaptación del local o edificación a la actividad que se proyecte instalar y que sea conforme con los usos previstos en el nuevo planeamiento, siempre que tales obras no supongan incremento de la volumetría o altura de la edificación existente.

En cuanto a las “obras parciales y circunstanciales de consolidación”, deben hacerse las siguientes consideraciones:

a) Cuando el artículo 44 bis.2, b), b), 2º) TR señala que “*podrán autorizarse obras parciales y circunstanciales de consolidación (...)*”, el término “*podrán*” no supone que se esté dotando de discrecionalidad a la Administración en estos supuestos, sino que se está ante una actividad reglada, de modo que si se dan las circunstancias que se prevén en el precepto, la Administración vendrá obligada a autorizar

(05-AC-14-05-26.DOC)

dichas obras.

b) Debe justificarse el requisito de que no esté *“prevista la expropiación o demolición, según proceda, en un plazo de cinco años, a partir de la fecha en que se pretenda realizarlas”*, límite temporal de cinco años que debe contarse a partir de la presentación en forma de la solicitud de licencia (es decir, en caso de que la solicitud sea objeto de un requerimiento de subsanación, dicho plazo se iniciará a partir de la cumplimentación de dicho trámite).

En el caso de terrenos calificados como dotaciones públicas y sistemas generales en cualquier instrumento de ordenación (destino urbanístico del suelo), habrá que tener en cuenta que rige un deber legal de expropiación urbanística en los plazos respectivos de tres y cinco años a partir de la entrada en vigor del instrumento que legitime la expropiación.

La excepcionalidad de la autorización de “obras parciales y circunstanciales de consolidación” no se integra por la mera cita genérica de la concurrencia de tal “excepcionalidad”, sino que debe justificarse el supuesto fáctico en que se concreta tal concepto jurídico indeterminado (por ejemplo, haberse producido un incendio que demanda tales obras).

Criterios relativos a las edificaciones, construcciones e instalaciones y usos y actividades ejecutados legalmente que resulten incompatibles con la nueva ordenación por la previsión en ésta de la implantación de viales, espacios libres, sistemas generales, dotaciones o, en general, usos o servicios públicos, incluidos los equipamientos públicos, que requieran para su ejecución el ejercicio de la potestad expropiatoria:

A) El planificador de los instrumentos de ordenación puede prever que en dicha situación se podrán ejecutar las obras propias del régimen de consolidación, si bien con la exclusión de la reconstrucción prevista en el artículo 44 bis.3, d) TR y atendiendo al principio finalista de que las obras autorizables no deben suponer un obstáculo a la efectiva implantación del destino urbanístico del suelo.

B) La prohibición del cambio de uso se refiere a la implantación de usos definitivos y, por tanto, incompatibles con el destino urbanístico del suelo. No obstante, la previsión de legitimación de obras, usos y actividades provisionales es compatible con el destino público de la parcela en que se ubica la edificación, construcción o instalación, por lo que no debe adoptarse un criterio restrictivo al respecto.

(05-AC-14-05-26.DOC)

Actividad agrícola.

Atendiendo a la DOG 62 el PIOFV delimita una serie de áreas de interés agrícola zonificadas Bb (plano O02 de ordenación estructural) y a pesar que dice que se incorpora criterios y determinaciones para su protección éstos no han podido ser identificados. Se comprobará en la normativa del plan, en fases posteriores de tramitación, los criterios y determinaciones de protección de las zonas de interés agrícola, justificando que se realiza en función de su valor edafológico y paisajístico, en orden a lo establecido en la DOG 62.2.

No se han detectado determinaciones específicas sobre estas áreas de interés agrícola que las distinga del resto del suelo rústico, por lo que de momento, su delimitación no tiene efecto alguno, lo que deberá corregirse en las siguientes fases de tramitación del plan. La única referencia es en el apartado del Sistema Rural, según la cual *"Se deberá respetar las zonas de interés agrícola señaladas en el plano O-02 con su estructura existente (gavias, caños, trastones, muros y otros elementos) de manera que todo proyecto en estas áreas deberá garantizar la cadena hidroedafológica tanto en el terreno concreto como en el resto de terrenos incluidos en la misma."*

No se ha podido encontrar en la zona Bb regulación alguna sobre la impulsión de agricultura bajo malla, lo que no parece coherente habida cuenta que si se regula en la zona Ba (donde no es apropiado) frente a esta zona que debe ser considerada como adecuada para esta finalidad.

Actividad ganadera.

En cuanto a la ganadería, dentro del apartado medidas, normas o criterios de políticas sectoriales, es remitida a un Plan Territorial Especial que aborde de forma detallada las características de la actividad ganadera en la isla. Establecen los objetivos, directrices y criterios ambientales para el desarrollo de dicho PTE de Ordenación de la Actividad Ganadera.

En la propuesta de zonificación PORN, se comprueba que no existen distinciones, de momento, para el fomento de la actividad ganadera según las zonas PORN. Sería recomendable subdividir la zonificación, especialmente en las zonas Ba y Bb, de forma que se pueda establecer una correcta regulación de esta actividad de cara a controlar mejor los impactos sobre zonas de mayor valor agrario y/o paisajístico.

Por la documentación aportada las granjas agrícolas pueden establecerse en cualquier ámbito dentro de la zona Bb. Las determinaciones de implantación dadas son únicamente las sobrevenidas por tipo de ganado y número de unidad ganadera (UG) (UGM Unidad Ganadera Mayor).

(05-AC-14-05-26.DOC)

Se fijan objetivos y criterios de referencia para las construcciones y edificaciones para el desarrollo de la actividad agropecuaria. Las determinaciones reflejadas son para los cuartos de aperos, almacenes agrícolas, e instalaciones ganaderas. Para el resto de instalaciones que pueden darse en este tipo de suelo no existe determinación alguna, lo que deberá resolverse de cara a la aprobación inicial.

Actividad cinegética.

Según se lee en la documentación aportada no es una actividad económica, sino que básicamente es una actividad recreativa.

No se establecen medidas propias, sino que se remite a la elaboración del plan cinegético de Fuerteventura (mediante la actualización del Plan Insular de Caza existente una vez actualizado y adaptado como PTE), sin tener en cuenta las limitaciones propias de la zonificación PORN. Esta remisión no puede ser de forma genérica, sin establecer previamente por parte del PIOFV el modelo y los criterios sobre los que el PTE debe fundamentarse. En todo caso, se comprobará que este particular quede cumplimentado en la normativa del documento de aprobación inicial.

Actividad extractiva.

Se establece una nueva regulación, distinta de la del vigente PIOFV, al establecerse una compatibilidad amplia, prohibiendo la actividad en playas, barrancos y ENP, excepto por justificadas razones de índole ambiental. Remiten un plano (O-5 zonas prohibidas para actividad extractiva) donde se señalan las áreas donde la actividad se prohíbe expresamente, sin embargo no se ha podido localizar la justificación de su exclusión.

El documento carece de un programa de actuaciones para sustituir el recurso paulatinamente (DOG 34.1) y de un programa de restauración del paisaje (DOG 34.1.c) lo que se comprobará se incorpore en el documento de aprobación inicial.

Conforme al artículo 18.4.b).2 del TR, el PIO deberá establecer la “*expresa localización y regulación ordenada de determinadas actividades entre ellas las de carácter extractivo*”, en coherencia con la competencia de ordenación de los recursos naturales, y en el marco del artículo 122 de la Ley de minas, a través, en su caso, de áreas preferentes de ordenación.

(05-AC-14-05-26.DOC)

8.2.7. Sistema de infraestructuras.

Energía.

En el informe técnico jurídico, emitido por esta dirección general, de fecha 11 de diciembre de 2012 se indicó, sobre la propuesta energética, que engloba la energía convencional, la eólica y otras energías renovables. Respecto a la energía convencional se indicó que debían desarrollarse adecuadamente, al menos, la DOG 36.2 relativa a la situación de las plantas generadoras de energía, la DOG 36.5 relativa a la situación de los corredores para las conducciones eléctricas. Respecto a la energía eólica se indicó la necesidad de cumplir la DOG 37.2 relativa al Mapa Eólico de la isla.

Análisis de la documentación aportada junto a la propuesta de memoria ambiental.

La implantación de las centrales térmicas ha sufrido a lo largo de la tramitación del plan multitud de cambios, se han variado las localizaciones y por último se ha variado incluso el número de centrales propuestas, que según se indica en la Memoria Justificativa en referencia a la propuesta aportada en el ISA2013, página 132, se propone fijar dos centrales escogiendo Zurita y fondo del barranco de Guerepe. Se especifica respecto a la red de transporte de energía que ésta *“se concibe como un anillo al prever cualquier nuevo trazado paralelo al eje norte sur soterrado y conectado con la red actual”*. Respecto de la energía solar (se entiende termosolar de concentración con altos requerimientos de superficie para su implantación) *“en suelos no ambientales ni afectados por figuras de protección”*. Por último respecto a la energía eólica se fijan *“áreas aptas de mayor potencial y no afectadas por valores ambientales o de difícil accesibilidad”*.

Además en la citada Memoria Justificativa se analiza el ajuste a las DOG y otros criterios, las propuestas de ubicación de las Centrales térmicas, página 149, donde se indica que Guerepe no posee cercanía a puntos de entrada o distribución de combustible.

Respecto de la propuesta para la implantación eólica, debe indicarse que se observan fuertes contradicciones en los diferentes documentos aportados. Esta afirmación se basa en las siguientes observaciones. En la Memoria Justificativa página 166 se indica *“Una vez descartadas por razones medioambientales las 3 zonas marcadas como interesantes por el estudio del ITC y los suelos tipo Ba”* nos quedarían los suelos C y Bb. El estudio del ITC indica las zonas con presencia del recurso, pero esas se descartan luego ya que no puede zonificarse una zona como apta si no existe el recurso.

El estudio sobre las zonas C y Bb, ausentes de recurso, se indican en el estudio económico (aportado como anexo en el ISA2013) como inviables (en coherencia con la falta de recurso). Ver página 179 de la Memoria Justificativa donde se indica que con la tecnología actual se requieren 2800 heq *“algo lejos del rango que conseguimos en estos momentos en dichos suelos entre los 2000-2400 heq”*.

(05-AC-14-05-26.DOC)

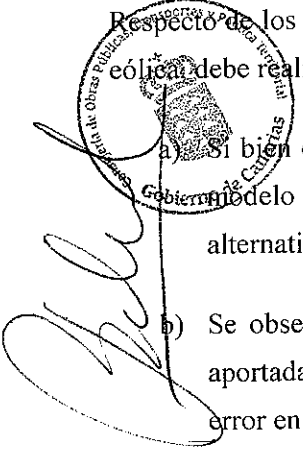
A pesar de que en la memoria justificativa se descarta la implantación en suelo Ba, en coherencia entre otras normas con las DOG y los propios objetivos ambientales del PIOF, en estudio de viabilidad económica de la implantación eólica en zona A y Ba anexo al ISA 2013, señala múltiples localizaciones que estima viables económicamente.

Debe indicarse que no se ha aportado un plano eólico tal como indican de forma concreta la DOG 37.2, en su defecto en el plano de Ordenación estructural se aportan las zonas indicadas como *“Suelo apto para la implantación eólica”* donde se observa como las zonas eólicas propuestas se solapan con zonas Ba zonas con valor natural dominante, entrando en contradicción con lo indicado en la memoria justificativa y en contra de las DOG, entre otras normas.

Debe indicarse también que deberá aclararse el hecho de que los molinos actuales implantados en Fuerteventura, istmo de Jandía y norte de Corralejo al menos, se encuentran fuera de las zonas indicadas como aptas para su implantación.

Respecto de la implantación solar existe gran confusión a tenor de lo dispuesto en la página 237, donde se indican criterios para el establecimiento de zonas aptas, en lo que debería ser una remisión a PTE o a PAT en su defecto, sin embargo el establecimiento de alternativas de ubicación debidamente evaluadas se indica de forma errónea que *“Es en la fase de Proyecto y tramitación administrativa donde se procederá a establecer la determinación sistemática de los distintos emplazamientos”*.

Respecto de los ámbitos indicados, implantación centrales térmicas, red de transporte e implantación solar y eólica debe realizarse las siguientes observaciones:

- 
- a) Si bien corresponde a las Directrices de Ordenación Sectorial de Energética, el establecimiento del modelo energético, debe justificarse adecuadamente el modelo propuesto y la selección de alternativas.
 - b) Se observan diferencias de ubicación para la central térmica de Guerepe entre la documentación aportada en la propuesta de Memoria Ambiental y el ISA2013, por lo que salvo que no se acredite error en el grafismo no podrá darse por evaluada.
 - c) Las nuevas ubicaciones propuestas para centrales térmicas deberán evaluar ambientalmente, en caso necesario, la instalación de infraestructuras asociadas, entre otras el acceso a combustibles.
 - d) Respecto al cumplimiento de la DOG 36.5 relativa a la implantación de corredores energéticos, vista la propuesta de alternativa seleccionada debe entenderse como criterios de aplicación, sin embargo no se observa cartografía asociada ni recomendaciones de ejecución al eje norte sur donde se

(05-AC-14-05-26.DOC)

impongan condiciones a la coexistencia de las dos infraestructuras de transporte (viaria y eléctrica) tal como indica la citada DOG. Además deberá aportarse un estudio justificativo que respalde la obligación de soterramiento de las líneas eléctricas.

- e) Respecto a la implantación eólica deben ajustarse las zonas propuestas, entre otras normas, a las DOG y a los objetivos ambientales del propio PIOF, debiéndose en primer término aclarar la presencia del recurso eólico. Deberá aportarse un plano eólico insular ajustado al requerimiento de la DOG37.2.
- f) Debe aclararse la situación en la que quedan los molinos actuales que se encuentren fuera de las zonas indicadas como aptas para su implantación.

- g) Respecto a la implantación solar se establecerán alternativas de ubicación o se establecerán criterios para su remisión a PTE.

Infraestructuras agua.

Antecedentes

En el informe técnico jurídico, emitido por esta dirección general, de fecha 11 de diciembre de 2012 se indicó, sobre la propuesta de aguas, la necesidad de cumplir con las disposiciones de la DOG 26.1 que establece la necesidad de adaptación al marco establecido por las presentes Directrices en al ámbito de la política de aguas y a las normas que la traspongan.

Actualmente Fuerteventura tiene en vigor un plan hidrológico no adaptado a las DOG y tampoco a la directiva marco del agua.

Análisis de la documentación aportada respecto del agua y la depuración.

En la nueva Memoria Diagnóstico, página 165, se analizan las repercusiones y necesidades sobre el recurso agua, incluida su depuración y tratamiento, dentro del marco del estudio de los recursos naturales y su relación con el sistema socioeconómico:

“En cuanto a la red de suministro destaca la ejecución en los últimos años de numerosas infraestructuras para el suministro de agua potable y depuración de aguas, por lo que no se detectan carencias relevantes necesitándose más bien la ejecución de mejoras tecnológicas que permita una mayor sostenibilidad económica de los suministros.”

La información aportada en la Memoria Justificativa, página 109 a 111, indica toda una serie de

(05-AC-14-05-26.DOC)

recomendaciones generales, la mayoría sobre el mantenimiento de las instalaciones e infraestructuras asociadas a la generación, distribución y depuración del agua.

Sin embargo, y estando en un proceso de adaptación a DOG dentro del establecimiento de un nuevo PIOF se echa en falta un análisis de este sistema de mayor profundidad.

Analizada la información sobre generación de agua potable y depuración generada por Aguas de Fuerteventura (Consejo Insular del agua de Fuerteventura) y atendiendo a la realidad observada, se pone de manifiesto que el Diagnóstico aportado en el plan, página 165, es totalmente erróneo. No cabe duda, vistos los datos aportados por Aguas de Fuerteventura, que el modelo de generación de agua potable al igual que el de depuración, se encuentran, hace ya tiempo, totalmente desbordados. Esta afirmación se basa en el hecho de que prácticamente todas las zonas turísticas poseen su propio sistema de obtención de agua potable y su propio sistema de vertido al mar para las aguas residuales vía emisario.

Analizada la DOG 26 y 28.1 se indica, entre otras cuestiones, la necesidad de asegurar la utilización más eficiente del agua, así como la necesidad de acompasar los crecimientos insertándolos en las redes de abastecimiento preexistentes. Sobre la depuración reutilización y vertido la DOG 31 indica: *"Las administraciones canarias desplegarán los recursos necesarios para que todos los núcleos urbanos cuenten con redes de saneamiento y éstas se hallen conectadas con los sistemas que transportan las aguas a las depuradoras"*.

Es obvia la divergencia entre la situación actual y el modelo de redes indicado por las DOG.

Visto lo cual deberán realizarse las siguientes correcciones:

- Deberá aportarse un Diagnóstico acorde a la situación actual.
- Deberá aportarse un análisis del estado y necesidad de infraestructuras relacionadas con la gestión del agua de forma que se establezca el cumplimiento de la DOG 25 y 26.
- De forma previa a la asignación de cualquier crecimiento propuesto por el PIOF deberá asegurarse la disponibilidad de agua potable así como su adecuado tratamiento, dentro del modelo de conexión a redes establecido por las DOG.
- Deberán recogerse, en las indicaciones al Plan Hidrológico, actualmente en tramitación el cumplimiento de las DOG relativas al modelo de gestión del agua, aspecto no contemplado actualmente visto el contenido de la Memoria Justificativa página 109 a 111.
- Debe inventariarse y resolverse el problema de vertidos masivos a lo largo de todo el litoral.

(05-AC-14-05-26.DOC)

Debe indicarse también la ausencia de representación de las redes de saneamiento y estaciones de depuración de aguas residuales asociadas a los núcleos urbanos, tal como se ve en plano de Ordenación estructural donde solo se señala Red de Saneamiento para puerto del Rosario y Gran Tarajal, también se observa la ausencia de EDAR en el plano de Usos del suelo. Infraestructuras, sistemas generales y equipamientos.

Puertos.

Transcurridos diez años desde la entrada en vigor de las Directrices esta Comunidad Autónoma no dispone aún de la planificación portuaria a la que hace referencia la directriz 90 (PTE de Puertos), lo cual no resta eficacia al resto criterios sobre la planificación como el de mantener las actuales localizaciones portuarias y primar la ampliación, rehabilitación y mejora de las infraestructuras existentes sobre la implantación de nuevos puertos, o la consolidación del Eje Transinsular de Transporte.

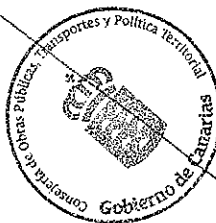
Especial relevancia tiene en este caso el cumplimiento de la Directriz 89.3 (NAD), ya que sería la planificación autonómica la que debería justificar que:

Las propuestas para la ampliación de las instalaciones portuarias deberán justificar, de forma razonada, que las demandas que las suscitan no pueden ser satisfechas en los espacios ya disponibles o previstos en los Planes de Utilización, para los diferentes usos propios de las mismas.

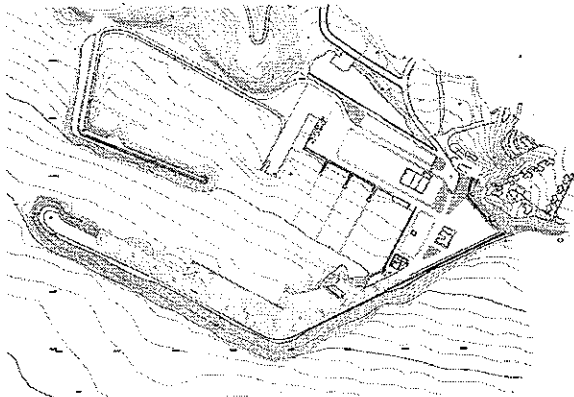
La ausencia de delimitación específica de los ámbitos portuarios de la Comunidad Autónoma y a falta del PTE de Puertos de la Comunidad Autónoma se desconoce por nuestra parte de que superficie disponen actualmente los puertos de Corralejo, Gran Tarajal o Morro Jable, que permitan cumplir el requisito de la directriz 89.3 arriba mencionada.

Previsión de actuaciones de la Autoridad Portuaria.

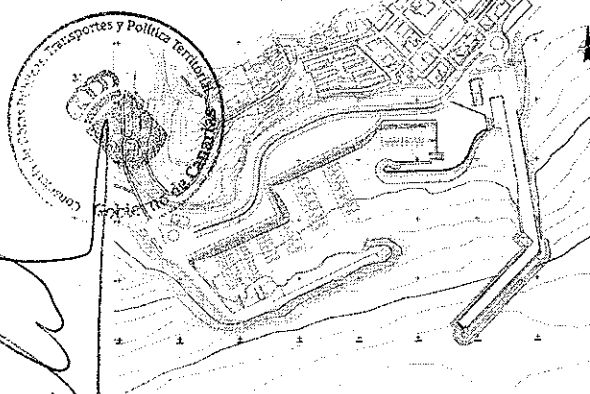
Morro Jable (Pájara) ejecutado



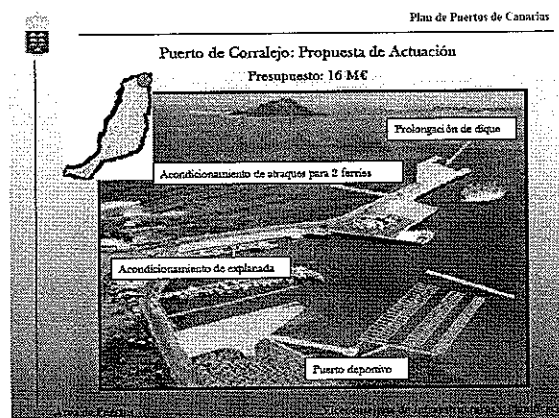
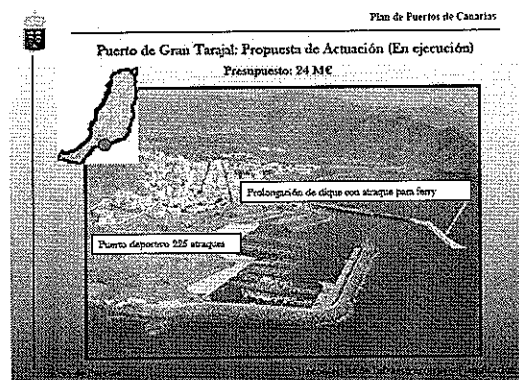
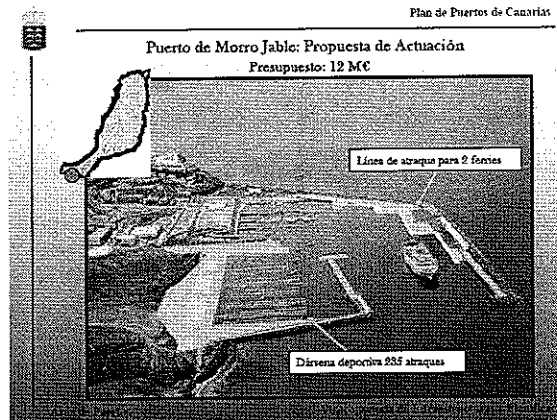
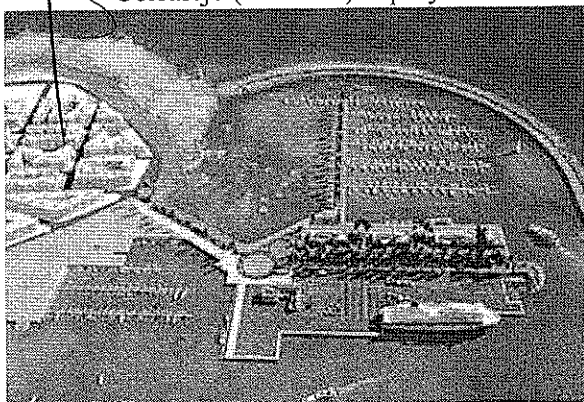
(05-AC-14-05-26.DOC)



Gran Tarajal (Tuineje) ejecutado



Corralejo (La Oliva) en proyecto

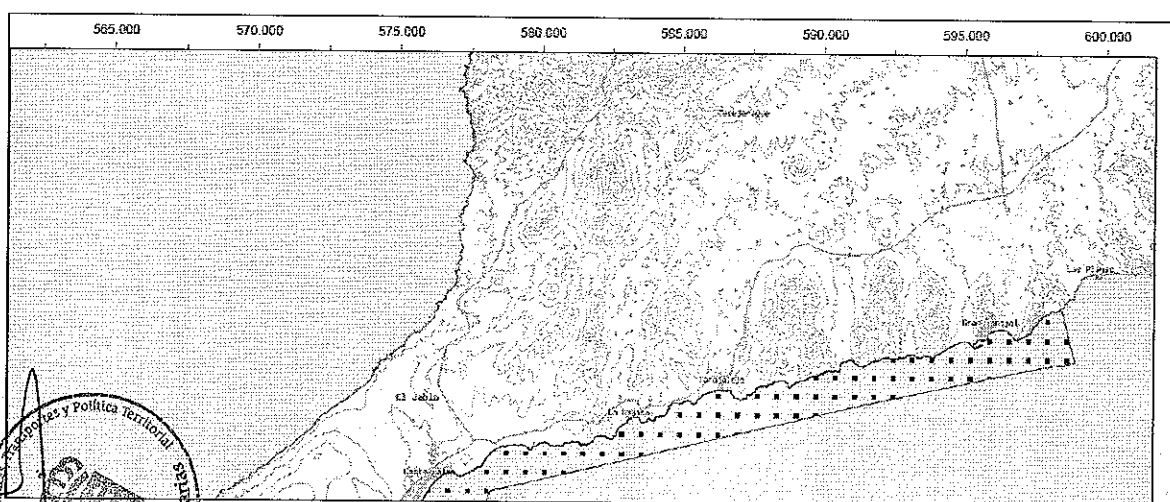


Propuesta de apertura de la ventana portuaria de Gran Tarajal.

La propuesta de ampliación de la ventana portuaria de Gran Tarajal obedece a la consideración favorable de la sugerencia remitida por el Ayuntamiento de Tuineje.

(05-AC-14-05-26.DOC)

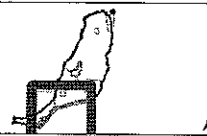
El carácter estratégico de las actuaciones públicas planteadas para el Valle de Agando y su litoral, que incluyen la promoción pública de suelo (30Ha.) con destino industrial para la implantación de empresas vinculadas al aprovechamiento del medio marino y que requiere de manera indisoluble la ampliación por parte de la Comunidad Autónoma de la ventana portuaria de Gran Tarajal en mas de 2 kilómetros de distancia sobre la ZEC de Playas de Sotavento, no ha quedado motivado en el documento aportado ni desde el punto de vista de la conveniencia y la oportunidad de la inversión pública en el escenario económico actual, ni desde el respeto a los valores medioambientales presentes de dicho entorno y que requieren de la consulta previa ante la UE en lo relativo a la afección de la ZEC.



Gobierno de Canarias
Consejería de Medio Ambiente
y Ordenación Territorial

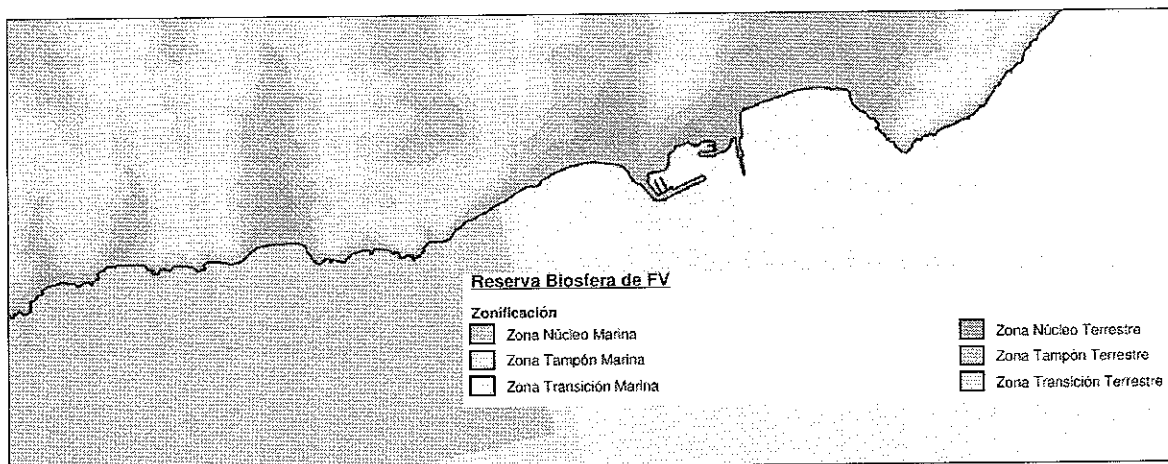
Zona Especial de Conservación ZEC

ANEXO I

Nº ZEC	Denominación		
16_FV	Playas de sotavento de Jandía		
Ref. actual LIC	Ámbito	Isla	
ES7010035	Marítimo	Fuerteventura	
Hábitats o especies que motivan la declaración			Normas de Protección
<p>- Hábitats de especies:</p> <p>1349 <i>Tursiops truncatus</i></p> <p>1349 <i>Tursiops truncatus</i></p> <p>1224 * <i>Caretta caretta</i></p> <p>- Hábitats naturales:</p> <p>1110 Bancos de arena cubiertos permanentemente por agua marina poco profunda</p>			<p>Decreto 151/2001, de 23 de julio, por el que se crea el Catálogo de Especies Amenazadas de Canarias. BOC 067 miércoles 1 de agosto de 2001.</p> <p>Orden de 13 de julio de 2005, por la que se determinan los criterios que han de regir la evaluación de las especies de la flora y fauna silvestres amenazadas. BOC 143, de 22/07/2005.</p>

Pero también, la ventana del Puerto de Gran Tarajal que contempla la Declaración de la Reserva de la Biosfera.

(05-AC-14-05-26.DOC)



La misma consideración sobre la afección a la ZEC de la apertura de la ventana portuaria de Gran Tarajal debe hacerse sobre la propuesta de implantación de un puerto deportivo en Matas Blancas, con idéntica afección ambiental.

En el informe técnico jurídico emitido por esta dirección general de fecha 11 de diciembre de 2012 se indicó sobre la propuesta de red viaria insular, que la misma debía ajustarse a las determinaciones indicadas en la DOG 94.2 sobre previsión de nuevas vías interurbanas a través del propio plan insular o por remisión a planeamiento territorial; la DOG 96.1 relativa a la Ordenación de la red viaria; y la DOG 96.6 sobre Jerarquía de las vías: nivel básico, intermedio, agrícola. Además de solicitar aclaraciones sobre el grafismo de los distintos planos aportados.

La propuesta de ordenación de la red viaria se encuentra desarrollada en las distintas memorias aportadas en la propuesta de Memoria Ambiental en los siguientes documentos:

- Memoria Informativa, (página 465 a 468) donde se define, acorde a la Directriz 96.6; la Red de nivel básico, como el Eje Norte Sur, conectando Corralejo con Morro Jable; la Rede de nivel intermedio, carreteras de interés insular de dos dígitos y las de tres dígitos de interés municipal, con un total de 33 tramos; la Red viaria agrícola *“dando acceso a pequeños núcleos rurales, incluyendo las carreteras con cierto tráfico o que se conectan con el nivel intermedio”* de con un total de 9 tramos.
- Memoria Diagnóstico, página 165, donde se indica *“Fuerteventura en los últimos treinta años ha logrado contar con una extensa red de comunicaciones terrestres, si bien no ha avanzado de forma notable la ejecución de un eje norte-sur que comunique los más de 100 kilómetros que separa sus*


(05-AC-14-05-26.DOC)

principales núcleos turísticos”.

- Memoria Justificativa, donde se indica el momento de la presentación de las alternativas en los diferentes momentos procedimentales.
- En el ISA ver apartado correspondiente del presente informe.
- Por último, respecto de la cartografía aportada se observa que se aportan dos planos referidos a la red viaria, el plano “O-2 Ordenación Estructural” y el plano “P-2 Alternativas Ejes Norte-Sur”.

Sobre el modelo de planificación.

En relación a la planificación del transporte por carretera, las DOG dicen lo siguiente:



DOG 96.4 ND.- *“La red viaria habrá de planificarse en coherencia con el Plan Territorial Especial de Transporte de la isla, de forma que la red se integre en el sistema intermodal de transporte definido y, en su caso, reserve suelo para las líneas de transporte colectivo”.*

DOG 98.3 ND.- *“El planeamiento y proyecto de las vías incorporará los elementos necesarios para facilitar el uso e integración en ellos de los servicios de transporte público”.*

De lo expuesto se infiere claramente que la planificación del transporte insular, en la forma de Plan Territorial Especial de Transporte, será la que disponga que función corre a cargo de las distintas infraestructuras de transporte de las que se sirve, existentes o previstas, desde una perspectiva global e integradora del transporte en la isla. En consecuencia, el PIOFV debería remitir a PTE o desarrollar como instrumento de ordenación que define el modelo de ordenación de la isla, las determinaciones propias del PTE de Transporte, coadyuvando a la consecución de los objetivos en él planteados; entre otras, y si fuera pertinente, la reserva de suelo para las líneas de transporte colectivo.

Por su lado, la Ley 13/2007 de 17 de mayo, de Ordenación del Transporte por Carretera de Canarias, cuyo artículo 34, en plena consonancia con la DOG 96.4, hace residir la planificación insular del transporte en el Plan Territorial Especial de Transportes, *“dentro de lo dispuesto por el Plan Insular de Ordenación”* y *“con subordinación a lo que dispongan las Directrices de Ordenación de Infraestructuras, cuya elaboración y contenido viene ordenado por las Directrices de Ordenación General”*. Y cerrando el bucle, la Directriz 83 de Ordenación General “Planificación” ND, determina en su apartado segundo, *“La planificación de los servicios de transportes terrestres de cada isla tomará la forma de un Plan Territorial Especial -de transportes, se entiende-, conforme y de acuerdo con la Directriz de Ordenación sectorial correspondiente y*

(05-AC-14-05-26.DOC)

con las determinaciones del Plan Insular de Ordenación, debiendo prestar una atención especial a las acciones propias del transporte colectivo de bienes y personas”; y en su apartado tercero, “El Plan Territorial Especial de Transporte de cada isla determinará los itinerarios previstos para las nuevas infraestructuras de transporte terrestre, así como la ubicación y compatibilidad de los distintos modos de transporte, dentro de cada corredor”.

Sin embargo, a día de hoy, ni existen las Directrices de Ordenación de Infraestructuras, ni existe el PTE de Transportes insular y tampoco existen determinaciones específicas a contemplar que provengan del actual Eje Transinsular de Infraestructuras de Transportes, instrumentos todos ellos que deberían articular en lo que a la planificación del transporte colectivo respecta. De ello, el PIOFV deberá hacer un esfuerzo en motivar el alcance de las determinaciones del modelo de movilidad y dar criterios para la elaboración del referido PTE de transportes.

Sobre la jerarquía viaria.

Si bien pueden considerarse ajustados a la jerarquía organizativa de las vías que establece la Directriz 96.6, deben hacerse las siguientes observaciones:

a) ~~Sobre~~ las acciones o propuestas de actuación, deberán clasificarse en tres grupos, las ejecutadas, las planificadas—evaluadas no ejecutadas y las nuevas propuestas, de forma que su situación se integre en la propuesta.

b) Deberá aportarse, dado que no se encuentra en la documentación aportada, una Justificación de la propuesta de Red viaria, acorde al capítulo V de las DOG basada en el cumplimiento de los principios y objetivos que establecen las Directrices (NAD) 94 y 95.

c) La Directriz 96. *Ordenación viaria insular (ND)* establece, además de la jerarquía, un estudio necesario al objeto de definir e identificar “*las funciones que cumplirá cada tramo de carretera*”, en función de su uso, las soluciones de accesibilidad y la tipología de viario en función de las características del entorno. Es decir un estudio que refleje y justifique como el eje norte sur aporta soluciones de comunicación terrestre entre las diferentes infraestructuras de transporte (puertos y aeropuerto) y producción industrial, como la red intermedia da cobertura de movilidad a la residencia presente y futura y como la red agrícola permite una comunicación eficiente entre las zonas productivas del sector primario y la red intermedia. Todo ello teniendo en cuenta las características ambientales del ámbito de implantación. Este ejercicio de explicación, información y justificación, en adaptación a Directrices no se encuentra desarrollado en la propuesta.

d) Respecto de la remisión a Plan General de Ordenación que el PIOF realiza sobre la finalización (norte

(05-AC-14-05-26.DOC)

Corralejo y sur Morro Jable) de la Red básica, debe indicarse que no procede dicha remisión, dado que no es competencia municipal la planificación de dichas infraestructuras. Por lo que deberán ser planificadas dentro del marco del Plan Insular, o en su defecto remitidas a PTE. En cualquier caso planificado acorde a las indicaciones de la Directriz 97 y con su correspondiente evaluación ambiental estratégica, dentro del marco de la tramitación del Plan Insular. Pero especialmente sobre las medidas de integración paisajística (DOG 97.5) del eje norte-sur, por su alto componente territorial, al albergar no solo las infraestructuras de transporte, sino también las energéticas.

e) La cartografía asociada a las vías en el plano de Ordenación Estructural es confusa, no pudiendo identificarse la jerarquía de las vías en el elemento denominado acceso, enlace y glorieta, sobre los cuales no se identifica su grado de ejecución, debiendo en función de lo indicado en el punto a), del presente apartado, evaluarse ambientalmente si fuera necesario.

f) Debe aclararse la presentación de alternativas del eje norte sur, ya que no queda claro gráficamente los corredores que se están planteando a la escala adecuada que permita identificar y evaluar las alternativas propuestas. Además se comprobará en la aprobación inicial un régimen normativo adecuado al nivel de alcance finalista de las determinaciones del plan.

g) Deben aportarse los planos de alternativas de la Red Intermedia y de la Red Agrícola.

h) En la Memoria Informativa se indica que la Red agrícola consta de 9 tramos, sin embargo en el ISA se evalúan 29 tramos para este mismo elemento de la red. Debe aclararse que vías se incluyen en cada elemento de la Red viaria.

TERCERO. Dar traslado al Cabildo de Fuerteventura del escrito presentado por la Dirección General de Industria y Energía de fecha 23 de mayo de 2014, a los efectos oportunos.

CUARTO. Notificar el presente acuerdo al Cabildo de Fuerteventura y publicarlo en el Boletín Oficial de Canarias.

16 REVISIÓN PARCIAL DEL P.R.U.G. DE PARQUE NATURAL DE PILANCONES, AMBITO DE LOMOS DE PEDRO AFONSO. TRÁMITE DE APROBACIÓN DEFINITIVA. T.M. SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA. EXP 2013/1095

Exponen el asunto Adassa Rodriguez y Jorge Naranjo.

A continuación, sin ninguna intervención **SE ADOPTÓ POR LOS PRESENTES CON DERECHO A VOTO EL SIGUIENTE ACUERDO:**

(05-AC-14-05-26.DOC)

PRIMERO. De conformidad con lo establecido en el artículo 43.2.a) del Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de mayo, por el que se aprueba el Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio y Espacios Naturales de Canarias, **APROBAR DEFINITIVAMENTE** la Revisión Parcial del Plan Rector de Uso y Gestión del Parque Natural de Pílancones: Ámbito de Lomos de Pedro Afonso (EXP. 2013/1095) en los mismos términos en los que se formula.

SEGUNDO. Entender resueltas las alegaciones en el sentido propuesto por los Servicios Técnico y Jurídico correspondientes, de la Dirección General de Ordenación del Territorio.

TERCERO. Notificar el presente acuerdo al Cabildo de Gran Canaria y al Ayuntamiento de San Bartolomé de Tirajana.

17 PLAN ESPECIAL DE INFRAESTRUCTURA ELÉCTRICA C.T. BARRANCO DE TIRAJANA.
APROBACIÓN DE LA MEMORIA AMBIENTAL E INFORME ART. 27 RPC. T.M. SAN
BARTOLOMÉ DE TIRAJANA. EXP. 2006/0210

Expone el asunto Margarita Fernández y Ruth Navarro.

En consecuencia, sin mayor debate **SE ADOPTÓ POR LOS PRESENTES CON DERECHO A VOTO EL SIGUIENTE ACUERDO:**

PRIMERO. De conformidad con lo establecido en el artículo 27.1.e) del Reglamento de Procedimientos de los instrumentos de ordenación del sistema de planeamiento de Canarias, aprobado por Decreto 55/2006, de 8 de mayo, **APROBAR LA MEMORIA AMBIENTAL CONDICIONADA**, del **Plan Especial de Infraestructura Eléctrica C.T. Barranco de Tirajana EXP. 2006/0210**, ya que deben subsanarse los siguientes aspectos:

1) Se deberá añadir, como determinación final de la memoria ambiental, la necesidad imperativa de incluir, en la fase posterior del Plan, una descripción de la alternativa cero, en contraposición con la propuesta finalmente presentada, *“expresando sus efectos diferenciales sobre el medio ambiente, y justificación detallada de la solución adoptada en relación con el cumplimiento de los objetivos y criterios ambientales establecidos”*.

2) Se deben establecer, como determinaciones finales de la memoria ambiental, las medidas ambientales oportunas que eviten o minimicen los efectos que pudieran generarse sobre la avifauna presente en el ámbito del Plan, en especial sobre el chorlito patinegro (*Charadrius alexandrinus*), especie incluida en el Anexo II de la Ley 4/2010, de 4 de julio, del Catálogo Canario de Especies Protegidas, correspondiente a la categoría de especies “vulnerables”. En este punto cabría la adopción de medidas compensatorias que propicien la regeneración del hábitat propio de esta especie en algún punto del Área de Importancia para las Aves (IBA) denominado Costa de Arinaga-Castillo del Romeral, en donde se inserta el ámbito del Plan Especial.

3) Se deberá incorporar como determinación final la necesidad de presentar en la siguiente fase del Plan las medidas previstas para el seguimiento para identificar con prontitud los efectos adversos no previstos y permitir llevar a cabo las medidas adecuadas para evitarlos, cumpliendo de esta forma con lo dispuesto por el Documento de Referencia

(05-AC-14-05-26.DOC)

4) Se deben incluir todas las medidas ambientales recogidas en el informe de sostenibilidad ambiental en la Normativa del Plan Especial, proporcionándoles un carácter preceptivo.

5) Deben eliminarse de los diferentes documentos que componen el Plan Especial las referencias al derogado Decreto 35/1995, de 24 de febrero, por el que se aprueba el Reglamento de contenido ambiental de los instrumentos de planeamiento, como legislación vigente, ya que ha sido derogado por la disposición derogatoria tercera de la Ley 6/2009, de 6 de mayo, de medidas urgentes en materia de ordenación territorial para la dinamización sectorial y la ordenación del turismo.

6) En el apartado 3.2 de la memoria ambiental, se incorporan los informes recibidos que se solicitaron durante el trámite de información pública en 2012, pero en el apartado 1.2 del ISA subsanado no se incorporan todos. Faltaría por incorporar:

- Servicio Insular de Planeamiento del Cabildo de Gran Canaria (7 de marzo de 2012).

- Ministerio de Defensa (29 de marzo de 2012).

- Ayuntamiento de Santa Lucía (30 de marzo de 2012).

SEGUNDO. De conformidad con lo establecido en el artículo 27.1.c) del Reglamento de Procedimientos, en relación con el informe preceptivo y no vinculante sobre las cuestiones sustantivas territoriales y urbanísticas del documento del Plan Especial de Infraestructura Eléctrica C.T. Barranco de Tirajana **INFORMAR** en sentido **condicionado** a que se subsanen las siguientes deficiencias:

1. Se deberá sombrear la superficie de aparcamientos con la trama (rayas y puntos inclinadas de color cian) asignada para delimitar el ámbito del Plan Especial en el plano nº BAT00-END-MOC-P-00002-002-002 (Plano nº 2 hoja 2) "Plano de límite de propiedad y límite Plan Parcial", ya que, tal cual se presenta, seguiría estando fuera de la delimitación del Plan. De esta forma, se daría por subsanado el condicionante 5 del Dispositivo Segundo del acuerdo COTMAC de 26 de septiembre de 2012.

Esta incorporación al Plan Especial supone su inclusión en el cuadro de superficies de las instalaciones actuales presentado en el apartado 12 del documento de Plan Especial, por lo que, la superficie total del ámbito se vería incrementada a razón de la superficie de aparcamientos incorporada.

Asimismo, se deberá corregir el título de dicho plano y sustituir "Plan Parcial" por "Plan Especial".

Se deberá actualizar la referencia a la tramitación del PTE-31, ya que éste ha obtenido la aprobación definitiva por Orden de 20 de agosto de 2013 (BOC nº 173, de 9 de septiembre de 2013).

3. Sin perjuicio de informar favorablemente condicionado el documento de Plan Especial, se advierte que, conforme a lo establecido en el R.D.2591/1998, la Dirección General de Aviación Civil debe emitir informe preceptivo con carácter previo a la aprobación definitiva del documento a fin de garantizar el cumplimiento y su compatibilidad con la legislación en materia de servidumbres aeronáuticas
4. Deberá subsanarse el número 2, del apartado segundo del Acuerdo de la COTMAC de fecha 26 de septiembre de 2012.

TERCERO. Notificar el acuerdo al Ayuntamiento de San Bartolomé de Tirajana y publicarlo en el Boletín

(05-AC-14-05-26.DOC)

Oficial de Canarias.

18 MODIFICACIÓN PUNTUAL NO CUALIFICADA DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA DEL PGO DE SANTA MARÍA DE GUÍA, EN SECTOR INDUSTRIAL DE LLANO ALEGRE. INFORME COTMAC PREVIO A LA APROBACIÓN DEFINITIVA. T.M. SANTA MARÍA DE GUÍA. EXP 2010/0307

Expone el asunto Jesús Luna Ferrer.

A continuación, sin mayor debate **SE ADOPTÓ POR LOS PRESENTES CON DERECHO A VOTO EL SIGUIENTE ACUERDO:**

PRIMERO. De conformidad con lo establecido en los artículos 78 y 79 del Reglamento de Procedimientos de los instrumentos de ordenación del Sistema de Planeamiento de Canarias, aprobado por Decreto 55/2006, de 9 de mayo, en relación con el apartado 1 de la disposición transitoria tercera de la Ley 19/2003, de 14 de abril, por la que se aprueban las directrices de ordenación general y las directrices de ordenación del turismo de canarias **INFORMAR FAVORABLEMENTE la APROBACIÓN DEFINITIVA** por el Consejero de Obras Públicas, Transportes y Política Territorial, de la Modificación Puntual no cualificada de la Ordenación Pormenorizada del Plan General de Ordenación en el sector industrial de Llano Alegre.(EXP 2010/0307).

SEGUNDO. Notificar el acuerdo al Ayuntamiento de Santa María de Guía y al Cabildo de Gran Canaria.

19 ASUNTOS DE URGENCIA.

No hubo asuntos de esta naturaleza.


Y no habiendo más asuntos que tratar, se levanta la sesión, siendo las 16.00 horas del día 26 de mayo de 2014, de todo lo cual, en mi condición de Secretaria, doy fe.

Vº Bº El Presidente de la Comisión.




Don Domingo Benítez Martínez

Secretaria de la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias.



Belén Díaz Elías

DILIGENCIA. Para hacer constar que el presente Acta correspondiente a la sesión de la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias celebrada el 26 de Mayo de 2014, ha sido ratificada en sesión del mismo órgano colegiado celebrada el día 30 de junio de 2014. Y para que así conste, emito la presente en Las Palmas de Gran Canaria, a 01 de julio de 2014.



Belén Díaz Elías
Secretaria de la Comisión de
Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias

