

III. Otras Resoluciones

Consejería de Medio Ambiente y Ordenación Territorial

3495 *Dirección General de Urbanismo.- Resolución de 11 de junio de 2010, por la que se hace público el Acuerdo de la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, de 23 de diciembre de 2009, que aprueba definitivamente el Plan General de Guía de Isora.- Expte. 2006/1254.*

Visto el expediente 2006/1254, relativo a la aprobación del Plan General de Ordenación de Guía de Isora y, teniendo en cuenta los siguientes

ANTECEDENTES

Primero.- La Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias en sesión celebrada el 23 de diciembre de 2009, en su sede en Santa Cruz de Tenerife, adoptó, entre otros, el acuerdo de aprobar definitivamente el Plan General de Ordenación de Guía de Isora, de conformidad con lo establecido en el artículo 43.2.b) 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, y artículo 44 del Reglamento de Procedimientos de los instrumentos de ordenación del sistema de planeamiento de Canarias, aprobado mediante Decreto 55/2006, de 9 de mayo, a reserva de que se subsanen las consideraciones que se enumeran en el apartado segundo del citado acuerdo, y supeditando su publicación al cumplimiento de esta obligación por el Ayuntamiento.

Segundo.- En el apartado cuarto del acuerdo, se concede al Ayuntamiento de Guía de Isora un plazo de seis meses a contar a partir del día siguiente al de la notificación del acuerdo, para que proceda a la subsanación de las consideraciones que se indican, y se encomienda al Director General de Urbanismo la facultad de comprobar que la subsanación se ha efectuado correctamente, previos informes técnico y jurídico. Una vez comprobada la subsanación, se procederá a la publicación del Acuerdo en el Boletín Oficial de Canarias.

Tercero.- En el plazo establecido se remite por el Ayuntamiento de Guía de Isora, la documentación en la que se señala se da cumplimiento al Acuerdo de la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias de fecha 23 de diciembre de 2009, por el que se aprueba definitivamente el Plan General de Ordenación de Guía de Isora, procediéndose a la subsanación de las deficiencias advertidas en los términos recogidos en el mencionado acuerdo que se incorpo-

ran al Plan General del municipio, y que fue aprobado mediante acuerdo plenario de fecha 25 de febrero de 2010.

Como respuesta al requerimiento efectuado con fecha 13 de mayo de 2010, por el Ayuntamiento de Guía de Isora se ha remitido, con fecha 20 de mayo de 2010, la documentación en la que se contiene la subsanación de las observaciones efectuadas en el mismo.

Cuarto.- Se ha emitido informe técnico de los Servicios de la Dirección General de Urbanismo y jurídico en virtud de encomienda, por la Empresa Pública GesPlan, en los que se concluye que se han subsanado las consideraciones que se enumeran en el apartado segundo del Acuerdo adoptado por la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente el 23 de diciembre de 2009.

Quinto.- Con fecha 10 de junio de 2010 se dicta Resolución del Director General de Urbanismo que considera debidamente subsanadas dichas consideraciones.

CONSIDERACIONES TÉCNICO-JURÍDICAS

Primera.- Según lo establecido en el artículo 44.3 del Reglamento de Procedimientos de los instrumentos de ordenación del sistema de planeamiento de Canarias, aprobado mediante Decreto 55/2006, de 9 de mayo "No podrán publicarse los acuerdos o resoluciones de aprobación definitiva condicionada, ni la documentación con eficacia normativa que se integra en el instrumento de ordenación, si no se acompaña a la solicitud de publicación la copia de la resolución favorable del órgano competente para verificar el cabal cumplimiento del condicionado".

Segunda.- Asimismo, en el artículo 51.2 del Reglamento anteriormente citado, se establece que los instrumentos de ordenación urbanística, previa publicación de su acuerdo de aprobación definitiva en el Boletín Oficial de Canarias, entrarán en vigor a los 15 días hábiles de la publicación de la correspondiente normativa en el Boletín Oficial de la Provincia, como dispone el artículo 70.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, de Bases del Régimen Local.

Tercera.- Se ha cumplimentado por el Ayuntamiento de Guía de Isora, en el plazo concedido, la subsanación de las consideraciones que se enumeran en el apartado segundo del Acuerdo de la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias en la sesión celebrada el día 23 de diciembre de 2009, según consta en los informes técnico y jurídico emitidos, y se ha comprobado por el Director General de Urbanismo que la subsanación se ha efectuado correctamente.

En su virtud, y en aplicación de la legislación vigente, por la presente,

RESUELVO:

Ordenar la inserción en el Boletín Oficial de Canarias del Acuerdo de la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias en sesión celebrada el 23 de diciembre de 2009, por el que se aprueba definitivamente el Plan General de Guía de Isora, una vez se ha procedido a la subsanación de las deficiencias señaladas en el dispositivo segundo del citado Acuerdo (expediente 2006/1254), cuyo texto figura como anexo.

Santa Cruz de Tenerife, a 11 de junio de 2010.-
El Director General de Urbanismo, Jesús Romero Espeja.

A N E X O

La Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias en sesión celebrada el 23 de diciembre de 2009, en su sede de Santa Cruz de Tenerife, adoptó, entre otros, el siguiente Acuerdo:

Primero.- Considerar subsanadas las deficiencias de la Memoria Ambiental del Plan General de Ordenación de Guía de Isora, aprobada por la COTMAC en sesión celebrada el 24 de noviembre de 2008.

Segundo.- Aprobar definitivamente el Plan General de Guía de Isora (expediente 2006/1254), de conformidad con lo establecido en el artículo 43.2.b) 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, y artículo 44 del Reglamento de Procedimientos de los instrumentos de ordenación del sistema de planeamiento de Canarias, aprobado mediante Decreto 55/2006, de 9 de mayo, a reserva de que se subsanen las consideraciones que se enumeran a continuación y supeditando su publicación al cumplimiento de esta obligación por el Ayuntamiento.

A. Consideraciones respecto al contenido documental del Plan General de Ordenación.

1. Se debe aportar memoria de información con el contenido mínimo del artículo 38 del Reglamento de Planeamiento y planos de información con las características del artículo 39, o en su defecto, justificar las razones por las que no es posible cumplir con el requerimiento documental de este apartado, con base al acuerdo de la COTMAC por el que se exoneró de avance al presente Plan General.

B. Consideraciones de carácter ambiental.

2. Deberá cumplimentarse en el Estudio Básico de Riesgos de Avenidas y Riesgos de Desprendimientos lo contemplado en la DOG 50.4 sobre "Prevención de Riesgos" si una vez analizado por los Servicios Técnicos y Jurídicos el documento presentado

en esta Consejería con fecha 14 de diciembre de 2009, se acredita el incumplimiento de la citada Directriz.

C. Consideraciones técnico-jurídicas.

Con carácter general:

3. Debe definirse el sistema general de espacios libres públicos del PGO en cuanto a características, superficie, relación de fincas, etc., incluso la relación de propietarios (artículo 142 del Reglamento de Gestión).

4. No se pueden considerar, simultáneamente, los Espacios Libres del artículo 36.1 del Texto Refundido como integrantes del Sistema General de Espacios Libres, conforme dispone el artículo 36.2 del Texto Refundido. Además, deben reunir las condiciones adecuadas de uso, topografía y dimensiones, en concordancia con el anexo del Reglamento de Planeamiento.

5. El PGO debe establecer, al menos, los objetivos y determinaciones a desarrollar por el Plan Especial del Parque Periurbano de Chirche-Aripe.

6. Deben completarse los requisitos relacionados en la Directriz de Ordenación General 67.1.a).

7. En relación con la ordenación del suelo rústico, se han identificado una serie de recintos en los que se está produciendo de facto la readscripción de varias Áreas de regulación Homogénea del Plan Insular. Esto implica que en unos casos, determinados usos permitidos por el PIOT se prohíban en el Plan General y viceversa, que usos prohibidos en el Plan Insular se permitan en el Plan General. Estas "readscripciones" son las siguientes:

a) ARH de Protección Ambiental 1 Montañas a ARH de Protección Económica.

b) ARH de Protección Económica 2 a ARH de Protección Económica 1.

c) ARH de Protección Económica 2 y 3 a ARH de Protección Ambiental 1, 2 ó 3 (S.R.P. Paisajística 1, Paisajística 2 y Natural).

Se debe justificar la readscripción en la Memoria y en la normativa de ordenación estructural.

8. Condicionar la compatibilidad del uso industrial en parcelas con uso principal residencial mixto y en las parcelas con uso industrial principal insertas en áreas urbanas residenciales, a que éstos no superen los límites de emisión de ruidos regulados en el artículo 3142 y de emisión de partículas regulados en el artículo 3141 y los que emitan efluentes que requieran de un tratamiento especial previamente a su incorporación a la red de evacuación de aguas residuales (artº. 3623.3AD).

9. Condicionar las intervenciones de movimientos de tierra y muros de contención en los suelos rústicos de protección ambiental a su vinculación a las actividades permitidas y cuando se vinculen a los usos agrícolas sólo se podrán permitir las de aporte de tierra vegetal (artº. 2325.4AD).

10. Prohibir los usos recreativos en espacios adaptados con carácter general en los suelos rústicos de protección ambiental salvo donde los defina expresamente el Plan General (artº. 2335.2D).

Suelo urbano y urbanizable (con carácter general).

11. Debe acreditarse el concreto grado o fase de ejecución de los ámbitos y sectores considerados de régimen transitorio, a los efectos de poder ser considerados como tal.

Suelo urbano.

12. La ordenación pormenorizada de los suelos urbanos no consolidados y los suelos urbanizables realizada directamente por el PGO, además de definir usos, tipologías y ámbitos de gestión, debe establecer alineaciones y rasantes, remitiendo el resto de la ordenación pormenorizada a los proyectos de urbanización.

13. En las siguientes Unidades de Actuación se deben eliminar del cómputo a efectos del cumplimiento de estándares de cesión de suelo, las áreas ajardinadas de las vías de comunicación comprendidas en las servidumbres legales de su legislación específica: UA Industrial Chío y UA Industrial Playa San Juan. Además, en esta última se debe tener en cuenta que su inclusión en el PGO puede condicionar futuras actuaciones en materia de infraestructuras viarias previstas por el Cabildo Insular.

14. El SUSO Industrial Guía debe definir la ordenación pormenorizada de conformidad con lo dispuesto en el apartado 9. Respecto a los espacios libres, debe cumplir los estándares del artículo 36.1.c) del Texto Refundido, sin poder computarse las áreas ajardinadas de las servidumbres de protección de las carreteras.

Por otro lado y dada la pendiente de la parte inferior del sector, por razones de seguridad se deben establecer limitaciones al tonelaje y a la velocidad de los vehículos.

Suelo urbanizable.

15. Debe justificarse de forma clara y definida, tanto en la Memoria de Ordenación como en el Fichero de Ámbitos Urbanísticos, la motivación que origina la delimitación de una parte del SUSNO-T Maguenes, su segregación de éste y su acoplamiento al SUSO Abama como subámbito 2 del mismo,

ordenando la presentación futura de una Modificación Puntual del PGO que establezca su ordenación pormenorizada. Puesto que este subámbito 2, al ser SUSNO, debe aparecer en el Fichero con los demás de esta categoría, mientras que Abama tendría que situarse entre los SUSO, se propone hacer una ficha intermedia entre los SUSO y los SUSNO, estableciendo las determinaciones de desarrollo de los dos subámbitos. Debe acreditarse que las variaciones de la capacidad alojativa de estos sectores cuentan con la conformidad de los promotores de los mismos. Debe justificarse la no necesidad de la cesión del 10% del aprovechamiento en concepto de participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la acción urbanística.

Convenio urbanístico.

16. El convenio urbanístico que se incluye como anexo al PGO debe ser suscrito por las partes intervinientes, conforme dispone el artículo 237.1 del Texto Refundido; así como debe adjuntar la valoración realizada por los servicios municipales sobre el aprovechamiento urbanístico correspondiente a la Administración municipal, conforme dispone el artículo 236.4 del Texto Refundido y 246.4 del Reglamento de Gestión.

Fichero de ámbitos urbanísticos.

17. Debe acreditarse la aprobación de los instrumentos de gestión correspondientes, para poder considerar las Unidades de Actuación indicadas en el Fichero como de régimen transitorio.

18. Debe motivarse la elección por el Plan General de un sistema público de gestión para las Unidades de Actuación así indicadas en el Fichero.

Consideraciones respecto a la normativa.

19. No se ha atendido la observación respecto al artículo 1.0.5 NOE, en el sentido que la totalidad de este artículo no es propiamente una norma jurídica.

20. No se ha atendido la observación respecto al artículo 1.0.6.4 NOE, destinado a establecer un orden de jerarquía de las "fuentes interpretativas". Además, su nueva redacción crea confusión, al hacer prevalecer en primera instancia los planos de ordenación estructural, pero posteriormente introducir que prevalecen las determinaciones de ordenación pormenorizada sobre la estructural.

21. El artículo 2.2.2.4 hace referencia a la posibilidad de que la ordenación de los aprovechamientos edificatorios de las actuaciones en suelo rústico de protección de infraestructuras se establezca a través de Plan Especial. Sin embargo, se ha de clarificar qué infraestructuras se remiten a Planes Especiales.

22. El artículo 2.2.3.4 NOE puede permitir que los PP de los SUSNO establezcan sus propios coeficientes, derivados de su ordenación detallada; pero no puede permitir que, si es el PGO quien fija los coeficientes de la ordenación pormenorizada de un ámbito, un posterior PP los modifique, porque estaría alterando determinaciones del PGO.

23. El artículo 2.2.4.1 no puede establecer como condición previa a la concesión de licencia de edificación la cesión de suelo, pues este deber no se encuentra entre los recogidos en el artículo 73 del Texto Refundido. Se debe eliminar el término “obligatoria”.

24. El artículo 3.0.3.1 NOE hace referencia a la posibilidad de la existencia de PE autónomos, no recogida en la legislación urbanística canaria.

25. El artículo 3.0.6.2 NOE se refiere a las Calificaciones Territoriales y a los Proyectos de Actuación Territorial como instrumentos de ordenación; este artículo debe adaptarse a lo dispuesto ahora en el artículo 62-quinquies del Texto Refundido, que ha transformado su naturaleza jurídica. Esta previsión también se extiende al artículo 5.3.3.6.a) NOE.

26. El artículo 5.3.3.6.a) NOE admite depósitos de riego en Suelo Rústico de Protección Ambiental, lo cual no parece compatible con el régimen de protección a que dicho suelo está sometido [artículo 63.1.a) del Texto Refundido].

27. El artículo 5.3.5.6 NOE refiere los parámetros de aplicación de las infraestructuras de tratamiento de residuos a un Plan Especial; sin embargo, ni en el Fichero ni en la DA 1ª NOE -relativa a los instrumentos normativos complementarios- no se observa mandato alguno de redacción de Plan Especial para este objeto.

28. Los plazos establecidos en la DA 1ª NOE, apartados 1 y 2, deben acompasarse a lo previsto en el artículo 30.2 de la Ley de Patrimonio Histórico y a la fecha actual.

29. La DA 2ª NOE no puede contener mandato a planes de superior jerarquía o a competencias pertenecientes a otras Administraciones Públicas; y algunas determinaciones de la Directriz 50 son propias de un PGO.

30. El artículo 1.1.3.1 NOP debe redactarse de forma que el catálogo esté incluido, obligatoriamente, dentro del Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico.

31. El artículo 2.1.4.2 NOP debe eliminar la posibilidad de que las Unidades de Actuación puedan ser delimitadas por un procedimiento específico que no sea a través de la formulación del plan correspondiente.

32. El artículo 2.1.7.5 NOP debe redactarse conforme dispone el artículo 110.1 del Reglamento de Gestión.

33. El artículo 2.1.7.6 NOP debe redactarse en el sentido puesto de manifiesto por la Sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Canarias nº 346, de 11 de julio de 2008.

34. Los plazos para iniciar y terminar las obras de edificación establecidos en los artículos 2.1.9.2.f) y 2.1.9.3.f) NOP deben acompasarse a lo dispuesto en el artículo 169.1 del Texto Refundido, modificado por la Ley 6/2009.

35. El artículo 2.1.14.1 NOP debe adecuarse a lo previsto en el artículo 192.2.3 del Reglamento de Gestión.

36. Sin perjuicio de lo que disponga al respecto la Administración competente, el régimen jurídico de los edificios precatalogados, según los artículos 3.2.10, 3.2.11 y 4.1.4.5 NOP, no puede ser el mismo que correspondería a si estuviesen catalogados.

37. El artículo 4.1.4.9 NOP debe referirse a la representación cualificada de la propiedad conforme a la legislación específica.

Corrección de errores.

38. Se debe corregir la página 136 de la Memoria de Ordenación añadiendo que también se encuentra declarado BIC en categoría de Conjunto Histórico el casco de Guía de Isora.

39. La última frase del apartado 4º del artículo 5.2.5 NOE se repite en el siguiente apartado 5º.

40. Debe corregirse la redacción de la DT 1ª, segundo párrafo y los planos de ordenación estructural respecto a la categoría correcta de suelo rústico a asignar a los Espacios Naturales Protegidos cuyo Plan o Norma no se hubiera aún aprobado en el mismo sentido que señala correctamente el artículo 2.1.2.A) de las Normas de Ordenación Estructural: Suelo Rústico de Protección Natural.

41. Los Planos O-2.1 y O-2.2 no están a escala 1/20.000, tal y como se refleja en la carátula, sino 1/10.000.

42. En el CD hay 29 planos ambientales y en papel sólo 27. En el índice de la Memoria de Ordenación, sin embargo, se enumeran 26 (falta el IA-17b UNIDADES PAISAJÍSTICAS). En el CD, tanto IA-8 CUENCAS como IA-11 VEGETACIÓN están dos veces, pero tienen capacidades diferentes. Parece ser que uno está firmado y el otro no.

43. El Plano de Superposición con el PIOT (incluido en la MO) no tiene color en las tramas de la leyenda.

44. En la Memoria de Ordenación dice que clasifica suelo agrícola tradicional (AT1) en el entorno de los Acantilados de Isorana, pero en los planos de ordenación es Agrícola Intensivo.

45. Si se categoriza la Presa de Abama como SRPN, puede tener problemas a la hora de autorizar las obras de mantenimiento que la obra hidráulica requiera. Parecería procedente superponer la categoría de Protección de Infraestructuras.

46. El Plan Territorial Especial de Ordenación de Residuos de Tenerife Prevé un Punto Limpio en Playa de San Juan. La Directriz de Ordenación General 41.7 dice que el documento que establezca la ordenación pormenorizada debe determinar la localización de estas instalaciones.

D. Consideraciones derivadas de los informes sectoriales.

47. Se deberán cumplimentar los condicionantes establecidos en el informe del Consejo Insular de Aguas de fecha 14 de agosto de 2008, debiendo ser verificado dicho cumplimiento por ese organismo.

Tercero.- En cumplimiento de lo dispuesto en la Directriz de Ordenación del Turismo 25.3, y de conformidad con lo manifestado por el Cabildo de Tenerife, el Plan General de Ordenación de Guía de Isora se adapta al Plan Territorial Especial Turístico de la isla de Tenerife en las previsiones relativas a la capacidad de carga y al modelo turístico.

Cuarto.- El plazo de subsanación del que dispone el Ayuntamiento de Guía de Isora es de seis meses, a contar a partir del día siguiente a la notificación del presente Acuerdo.

Quinto.- Encomendar al Director General de Urbanismo la facultad de comprobar que la subsanación se ha efectuado correctamente, previos informes técnico y jurídico. Una vez comprobada la subsanación, se procederá a la publicación del presente Acuerdo en el Boletín Oficial de Canarias.

Sexto.- Notificar el presente Acuerdo al Ayuntamiento de Guía de Isora y al Cabildo Insular de Tenerife.

Contra el presente acto, que pone fin a la vía administrativa, cabe interponer recurso contencioso-administrativo en el plazo de dos meses ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Canarias, contado desde el siguiente día al de notificación del presente Acuerdo, sin perjuicio de que tratándose de una Administración Pública se opte por efectuar el requerimiento previo, en el plazo de dos meses, para que anule o revoque el acto.

Todo ello de conformidad con lo dispuesto en los artículos 109, 114 y 115 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, en su redacción modificada por la Ley 4/1999, de 13 de enero; en los artículos 44 y 46 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa; en el artículo 248 del Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de mayo, sobre Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias y en el artículo 22 del Decreto 129/2001, de 11 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Organización y Funcionamiento de la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, modificado por Decreto 254/2003, de 2 de septiembre.

La presente notificación se expide a reserva de los términos exactos que resulten de la ratificación del acta correspondiente, a tenor de lo previsto en el artículo 18.2 del Reglamento de Organización y Funcionamiento de la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, aprobado por Decreto 129/2001, de 11 de junio.- Santa Cruz de Tenerife, a 11 de junio de 2010.- La Secretaria de la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, p.a., Demelza García Marichal.