

CABILDO DE LA PALMA



MUNICIPIO DE LOS LLANOS DE ARIDANE

actuación territorial estratégica
documento preliminar de ordenación

evaluación ambiental estratégica simplificada

Ley 21/2013 - Ley 4/2017

DIRECTOR EQUIPO REDACTOR
FELIX RODRIGUEZ DE LA CRUZ
arquitecto

Instrumento de Planificación Singular Turística para la Ordenación
Estructural y Pormenorizada del Litoral de Los Llanos de Aridane

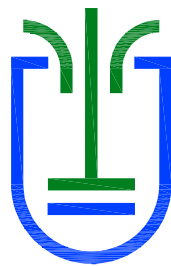
sep
2018

**“INSTRUMENTO DE PLANIFICACIÓN
SINGULAR TURÍSTICA PARA LA
ORDENACIÓN ESTRUCTURAL Y
PORMENORIZADA DEL
LITORAL DE LOS LLANOS DE ARIDANE ”**

ÓRGANO PROMOTOR

**AYUNTAMIENTO DE LOS LLANOS DE ARIDANE
ISLA DE LA PALMA**

ÓRGANO SUSTANTIVO



CABILDO DE LA PALMA

DILIGENCIA.-
Que extiende la
Secretaria para
hacer constar
que el presente
documento se
corresponde
con el
Instrumento de
Planficación
Singular
Turística para
la ordenación
estructural y
pormenorizada
del litoral de
Los Llanos de
Aridane,
aprobado en
pleno ordinario
de 31 de enero
de 2019.

A DOCUMENTO PRELIMINAR DE ORDENACIÓN

BORRADOR DEL PLAN

Ley 21/2013, de Evaluación Ambiental.

ÍNDICE

I. MEMORIA DE INFORMACIÓN Y DIAGNÓSTICO

0. INTRODUCCIÓN	13
0.1. DATOS BÁSICOS	13
0.1.1. Título general del instrumento urbanístico	13
0.1.2. Denominación de la fase.....	13
0.1.3. Formulación y tramitación.....	13
0.1.4. Publicación.....	15
0.1.5. Documentación base de referencia	15
0.1.6. Equipo técnico	16
1. OBJETO, ALCANCE Y CONTENIDO	17
1.1. CONTENIDO DEL PLANEAMIENTO.....	17
1.2. OBJETO Y FINALIDAD DEL DOCUMENTO.....	17
1.2.1. Antecedentes	17
1.2.2. Contexto legal y finalidad	19
1.2.3. Sobre la evaluación ambiental estratégica	21
1.2.4. Consideraciones sobre el interés público.....	23
1.2.5. Contenido mínimo del IPSTL.....	25
1.2.6. Tramitación.....	26
1.3. SISTEMÁTICA Y EVALUACIÓN.....	27
1.3.1. Preliminar	27
1.3.2. Contexto del documento.....	28
1.3.3. Premisas y metodología.....	30
1.3.4. Unidades de integración o ambientales	31
2. MARCO LEGAL	35
2.1. MARCO LEGAL GENERAL.....	35
2.2. MARCO ESPECÍFICO DEL PLANEAMIENTO	43
3. SISTEMA TERRITORIAL Y AMBIENTAL	47
3.1. ÁMBITO TERRITORIAL.....	47
3.1.1. Situación y límites de la zona de actuación	47
3.1.2. Topografía y superficies.....	50
3.1.3. Marco urbanístico general.....	50
3.2. ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD.....	55
3.2.1. Características generales del medio rústico	55
3.2.2. Estructura parcelaria del área de actuación.....	55
3.3. INVENTARIO TERRITORIAL Y AMBIENTAL	56

3.3.1. Medio inerte	56
3.3.2. Medio biótico	69
3.3.3. Medio perceptual.....	76
3.3.4. Valores arqueológicos y patrimoniales.....	81
3.4. SISTEMA DE INFRAESTRUCTURAS Y DOTACIONES.....	82
3.4.1. Malla viaria	82
3.4.2. Redes de servicios.....	83
3.4.3. Equipamientos del área	86
3.5. SISTEMA SOCIOECONÓMICO	90
3.5.1. Población	90
3.5.2. Actividades económicas y aprovechamientos.....	94
3.5.3. Recursos culturales.....	96
3.6. RIESGOS NATURALES Y TECNOLÓGICOS.....	96
3.6.1. Generalidades.....	96
3.6.2. Riesgos tecnológicos y antrópicos	98
3.6.3. Riesgos naturales.....	101
4. DIAGNÓSTICO INTEGRADO	108
4.1. ANÁLISIS Y DIAGNÓSTICO TERRITORIAL Y SOCIOECONÓMICO	108
4.2. ANÁLISIS Y DIAGNÓSTICO AMBIENTAL.....	110
4.2.1. VALORACIÓN CUALITATIVA	110
4.2.2. Identificación de acciones y factores.....	111
4.2.3. Análisis y evaluación de impactos.....	121
4.3. OBJETIVOS Y MEDIDAS AMBIENTALES.....	126
4.3.1. Aspectos generales.....	126
4.3.2. Medidas ambientales	126
5. SITUACIÓN URBANÍSTICA	128
5.1. DETERMINACIONES DEL PLANEAMIENTO.....	128
5.1.1. Clasificación	128
5.1.2. Marco urbanístico	130
5.1.3. Urbanística actual.....	132
5.2. EXIGENCIAS DOTACIONALES	134
5.3. NORMATIVA TURÍSTICA	135
6. CONCLUSIONES DEL ANÁLISIS Y DIAGNÓSTICO	136

II. MEMORIA DE ORDENACIÓN

7. OBJETIVOS DE LA PLANIFICACIÓN.....	138
8. PROPUESTA DE ORDENACIÓN	141
8.1. GENERALIDADES.....	141
8.2. DETERMINACIONES BÁSICAS.....	141
8.3. RESUMEN DE ALTERNATIVAS DE ORDENACIÓN.....	143
8.4. MODELO TERRITORIAL: ALTERNATIVA PROPUESTA.....	145
8.5. ASPECTOS JUSTIFICATIVOS DE LA ORDENACIÓN	147
8.5.1. Consideraciones generales	147
8.5.2. Estructura Urbana	147
8.5.3. El Espacio Turístico.....	148
8.5.4. El Equipo Comunitario.....	149
8.5.5. Las Zonas Verdes	150
8.5.6. Red Viaria y aparcamientos.....	151
8.5.7. Redes de servicios.....	154
8.5.8. Resumen	160
8.6. MEDIDAS AMBIENTALES.....	161
8.6.1. Determinaciones	161
8.6.2. La actuación turística y el medio ambiente.....	166
8.7. MOVILIDAD Y ACCESIBILIDAD.....	168
8.7.1. Consideraciones generales.....	168
8.7.2. Movilidad Sostenible para el Espacio Litoral.....	168
8.7.3. Modelo previsto	169
9. ESTÁNDARES, EDIFICABILIDAD Y ZONIFICACIÓN	172
9.1. RESERVA DE SUELO SEGÚN ESTÁNDARES.....	172
9.1.1. Sistema de espacios libres de dominio y uso público.....	173
9.1.2. Sistema dotacional	174
9.1.3. Justificación de estándares.....	175
9.2. USOS PORMENORIZADOS.....	176
9.2.1. Uso y calificación.....	176
9.2.2. Zonificación.....	177
9.3. APROVECHAMIENTO	178
9.3.1. Edificabilidad y aprovechamiento	178
9.3.2. Coeficientes de ponderación	180
9.4. EQUILIBRIO DE EDIFICABILIDAD SEGÚN LA LEY DE COSTAS.....	182
9.4.1. Justificación requerida en el artículo 30.1.b) de la Ley de costas.....	182
10. DESARROLLO Y GESTIÓN.....	183
10.1. PROGRAMACIÓN DE LAS ACTUACIONES.....	183

10.1.1. Consideraciones generales.....	183
10.1.2. Unidades de actuación y sistemas de ejecución	185
10.1.3. Fases y plazos para el desarrollo.....	186
10.1.4. Adquisición de facultades urbanísticas	187

III. VIABILIDAD Y SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

11. VIABILIDAD ECONÓMICO FINANCIERA.....	189
11.1 ANÁLISIS DE CASOS	189
11.2 EDIFICABILIDAD Y ESTIMACIÓN DE COSTES.....	192
11.3 ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO	197
11.3.1 Generalidades	197
11.3.2 Análisis de costes de urbanización	198
11.3.3 Análisis de costes de edificación	207
11.4 VIABILIDAD ECONÓMICA DE LA ACTUACIÓN.....	208
11.5 CONCLUSIÓN.....	210
12. INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA	211
12.1 INTRODUCCIÓN	211
12.2 PARÁMETROS DE LA ACTUACIÓN URBANIZADORA	212
12.3 METODOLOGÍA GENERAL	214
12.3.1 Impacto en la Hacienda Pública Local	214
12.3.2 Evaluación de la inversión pública e incremento patrimonial	216
12.3.3 Implicaciones del ISE en la dimensión de las actuaciones.....	218
12.4 REPERCUSIÓN ECONÓMICA Y POBLACIONAL.....	218
12.4.1 Desarrollo de la actuación	218
12.4.2 Análisis poblacional	219
12.5 ESTUDIO DE LA LIQUIDACIÓN DEL PRESUPUESTO MUNICIPAL.....	220
12.6 ESTIMACIÓN DE GASTOS E INGRESOS	222
12.6.1 Estimación de Gastos Corrientes de la Hacienda Pública Municipal.	222
12.6.2 Estimación de Ingresos Corrientes de la Hacienda Pública Municipal.....	224
12.6.3 Resumen y proyección de Ingresos y Gastos	226
12.7 CONCLUSIÓN.....	230

IV. ANEXO NORMATIVO

PROPUESTA NORMATIVA DEL INSTRUMENTO DE PLANIFICACIÓN SINGULAR TURÍSTICA.	232
NORMATIVA URBANÍSTICA DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL	232
NORMATIVA URBANÍSTICA DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA	250

V. PLANOS

PLANOS AMBIENTALES (a)	274
PLANOS DE INFORMACIÓN (i)	274
PLANOS DE DIAGNÓSTICO (d).....	275
PLANOS DE ORDENACIÓN (p).....	275

ÍNDICE DE FIGURAS

Figura 1. Parcelas con acreditación de derechos para el IPSTL	21
Figura 2. Flujo de tramitación del Instrumento.....	27
Figura 3. Área especializada turística según el PIOLP.	29
Figura 4. Espacio Convencional NTE-1 según PTET.....	29
Figura 5. Zonificación de usos del suelo según PIOLP.	32
Figura 6. Zonificación del análisis ambiental del PGO 2010 de Los Llanos de Aridane	32
Figura 7. Unidades ambientales del ámbito del Instrumento	34
Figura 8. Imagen compuesta por los planos de ordenación S3.2 y S3.3 del PTET	44
Figura 9. Clasificación del suelo del espacio del Litoral según PGOU 1983/1987 de Los Llanos de Aridane.	46
Figura 10. Situación del ámbito territorial del IPSTL.....	47
Figura 11. Delimitación de sectores G3S2 y G3S3.....	53
Figura 12. Núcleo Convencional Turístico NTE-1 Z106001 y unidades territoriales del entorno.	53
Figura 13. Proceso de evaluación ambiental estratégica simplificada	54
Figura 14. Estructura parcelaria del ámbito de ordenación	55
Figura 15. Zona de actuación desde Charco Verde a Puerto Naos, y el acantilado costero con los afloramientos de toba hialoclastítica y los derrames lávicos.....	58
Figura 16. Geología del espacio territorial del Litoral de los Llanos de Aridane	62
Figura 17. Pisos bioclimáticos definidos para esta zona de la vertiente oeste	64
Figura 18. Líneas de drenaje territorial en el entorno de la zona de ordenación.....	65
Figura 19. Suelos del ámbito territorial de actuación	67
Figura 20. Mapa de vegetación del ámbito de estudio.....	72
Figura 21. Variación porcentual e interanual de la población insular.....	91
Figura 22. Evolución población en el entorno del área de actuación	93
Figura 23. Pirámide poblacional de Los Llanos de Aridane	93
Figura 24. Pirámide poblacional del núcleo de Puerto de Naos	94
Figura 25. Expresión gráfica de los efectos de las acciones sobre el medio.....	125
Figura 26. Sectores del área urbanizable SUOR-T del litoral de Los Llanos de Aridane G3S2 y G3S3.....	129

Figura 27. Figuración del modelo de ordenación propuesto para el ámbito de actuación	147
Figura 28. Sección transversal de viales previstos para los sectores de ordenación.....	151
Figura 29. Sección de las zonas de actuación en contacto con la carretera LP-213.....	152
Figura 30. Sección de las zonas de servicios lindante con las unidades de actuación	152
Figura 31. Figuración del Paseo Litoral en planta y perfil.....	153
Figura 32. Síntesis gráfica de la ordenación básica	160
Figura 33. Modelo previsto de movilidad para el área de actuación	170
Figura 34. Itinerario alternativo accesible en la articulación con Puerto Naos.....	170
Figura 35. Figuración del modelo de movilidad propuesto para el ámbito de actuación	171
Figura 36. Modelo básico de ordenación con los Espacios Libres y Equipamientos.....	173
Figura 37. Valoración de la prioridad en función de la tipología de alojamiento turístico.....	187

ÍNDICE DE IMAGÉNES

Imagen 1. Ordenación del entorno de Puerto Naos en el PGOU de 1973	17
Imagen 2. Ordenación según PGOU 1983 y 1987	18
Imagen 3. Ordenación del PGO 2010 de Los Llanos de Aridane	18
Imagen 4. Espacio agrario en el que se inserta el instrumento de ordenación en la franja entre la carretera LP-213 y la costa.	48
Imagen 5. Panorámica territorial del área litoral con el núcleo de Puerto de Naos.....	48
Imagen 6. El ámbito de actuación y el núcleo turístico de Puerto de Naos.....	49
Imagen 7. Extremo sur de la zona de actuación con los escarpes que limitan la playa de Las Monjas.....	49
Imagen 8. Afloramiento de toba hialoclastítica en el acantilado frente a la actuación, sin afectarle.....	58
Imagen 9. Visual al sur desde las laderas sobre Charco Verde, locus del jorás (<i>Parolínea aridanae</i>), fuera de la zona de actuación.....	59
Imagen 10. Visual del acantilado desde la Playa de Puerto de Naos.	59
Imagen 11. Afloramientos rocosos del cantil costero	68

Imagen 12. Cantil costero que va definiendo la línea litoral y conformando la plataforma sorribada para el cultivo del plátano.....	69
Imagen 13. Ejemplares de plantas que viven al pie de muros y en jardines existentes.....	70
Imagen 14. Especie singular conocida como Jorás (<i>Parolinea Aridanae</i>).....	72
Imagen 15. Visual desde el mirador de La Muralla desde donde se percibe el núcleo de Puerto de Naos y hacia el sur el espacio de actuación.	76
Imagen 16. Visual de la zona norte del área de actuación desde el acantilado costero.	77
Imagen 17. Visual hacia el norte desde los acantilados de El Remo al sur del área de actuación	77
Imagen 18. Playa de Las Monjas al sur de la zona de actuación	78
Imagen 19. Zona de acceso al mar denominado Bayana en la zona norte del área de actuación.	79
Imagen 20. Escarpes costeros con zonas de imposible acceso desde tierra, en el espacio de estudio.	79
Imagen 21. Muros de mampostería en seco de las fincas de cultivo de platanera	80
Imagen 22. Accesos a fincas articulados con la carretera LP-213.....	80
Imagen 23. Zonas del acantilado costero en el entorno del área, con interés arqueológico.....	81
Imagen 24. Carretera de Puerto Naos - El Remo (LP-213) con el entorno de fincas de cultivos y los acantilados costeros.	82
Imagen 25. Playa de Puerto de Naos.....	87
Imagen 26. Playa de Charco Verde.	87
Imagen 27. Aparcamientos existentes en el sector norte de ordenación	88
Imagen 28. Finca de producción ecológica de plátanos "Platanológico" con visitas guiadas	89
Imagen 29. Apartamentos Bayana dentro del ámbito de ordenación	89
Imagen 30. Fiesta del Agua en Puerto Naos.....	96
Imagen 31. Movimiento de derrubios al sur de Charco Verde usual en la zona de acantilados.	104
Imagen 32. Evolución del ámbito del Litoral con fotos aéreas de 1964, 1998 y 2017	109
Imagen 33. Canal Las Hoyas – El Remo en el acantilado al este de la actuación.....	122
Imagen 34. Impactos preexistentes en el espacio de ordenación.....	122
Imagen 35. Panorámica del núcleo de Puerto de Naos y nacimiento de la actuación.....	123

ÍNDICE DE TABLAS

Tabla 1. Descripción de las unidades ambientales.....	34
Tabla 2. Precipitaciones medias totales mensuales de la Estación de Charco Verde.....	63
Tabla 3. Temperaturas medias totales mensuales de Puerto Naos – Las Hoyas	63
Tabla 4. Evolución poblacional en los municipios de La Palma	90
Tabla 5. Superficie de cultivo de plátanos y peso relativo sobre la agricultura.....	95
Tabla 6. Peligros tecnológicos y antrópicos identificados en el área litoral.	98
Tabla 7. Peligros naturales identificados en el área litoral.....	102
Tabla 8. Relación de objetivos que ejercerán acciones impactantes	124
Tabla 9. Sistema de objetivos del Instrumento.....	138
Tabla 10. Ordenación propuesta para las instalaciones alojativas turísticas	149
Tabla 11. Previsiones de demandas de agua de abastecimiento a la zona litoral.....	158
Tabla 12. Resumen de la ordenación básica.....	161
Tabla 13. Resumen de superficies asignadas en los sectores de actuación para el modelo básico de ordenación	172
Tabla 14. Espacios libres para la ordenación de hoteles de cinco estrellas.....	173
Tabla 15. Espacios libres para la ordenación de hoteles de cuatro estrellas	174
Tabla 16. Dotaciones para equipamientos comerciales en el ámbito de actuación.....	175
Tabla 17. Cumplimiento de los estándares urbanísticos de la propuesta de ordenación	175
Tabla 18. Cumplimiento de los estándares turísticos para la doble propuesta de ordenación para el ámbito de actuación.....	176
Tabla 19. Zonificación de usos pormenorizados según las propuestas de ordenación	177
Tabla 20. Equilibrio entre sectores turísticos del litoral	178
Tabla 21. Equilibrio entre unidades del sector G3S3.....	179
Tabla 22. Edificabilidades y aprovechamientos para la ordenación de hoteles 5 estrellas	179
Tabla 23. Edificabilidades y aprovechamientos para ordenación de hoteles 4 estrellas.....	180
Tabla 24. Coeficientes de homogeneización de uso y tipología	182
Tabla 25. Coeficientes de sector o ámbito	182
Tabla 26. Equilibrio de edificabilidad según Ley de Costas.....	183
Tabla 27. Unidades de actuación propuestas en la ordenación	185

LISTADO DE ABREVIATURAS Y SIGLAS

CEALP	Comisión de Evaluación Ambiental de La Palma
COTMAC	Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias
CC	Cambio Climático
CQ	Uso Comercial
DAE	Documento Ambiental Estratégico
DOT	Directrices de Ordenación del Turismo
EAE	Evaluación Ambiental Estratégica
EBAR	Estación de Bombeo de Aguas Residuales
EDAR	Estación Depuradora de Aguas Residuales
ERA	Estación Regeneradora de Aguas
IMD	Intensidad Media Diaria Tráfico
IPSTL	Instrumento de Planificación Singular Turística para la ordenación estructural y pormenorizada del Litoral de Los Llanos de Aridane
ISTAC	Instituto de Estadística de Canarias
LCO	Ley de Costas
NTE	Núcleos Turísticos Existentes
ONU	Organización de las Naciones Unidas
PGO	Plan General de Ordenación
PGOU	Plan General de Ordenación Urbana
PIOLP	Plan Insular de Ordenación de La Palma
PTET	Plan Territorial Especial de la Ordenación Turística de La Palma
RCO	Reglamento de Ley de Costas
RGEP	Reglamento Gestión y Ejecución Planeamiento
RP	Reglamento de Procedimiento
RPU	Reglamento de Planeamiento Urbanístico
RSU	Residuos Sólidos Urbanos
RUP	Regiones Ultra Periféricas
SQ	Uso Social

ST	Uso Servicio al Turismo
STS	Sentencia del Tribunal Supremo
STC	Sentencia del Tribunal Constitucional
SUOR	Suelo Urbanizable Ordenado
SUDS	Sistemas Urbanos de Drenaje Sostenibles
TRLS	Texto Refundido de la Ley del Suelo
TROTEN	Texto Refundido de Ordenación Territorio y Espacios Naturales de Canarias
UAT	Unidad de Actuación Turística
UNISDR	Oficina de las Naciones Unidas para la Reducción del Riesgo de Desastres

I. MEMORIA DE INFORMACIÓN Y DIAGNÓSTICO

0. INTRODUCCIÓN

0.1. DATOS BÁSICOS

0.1.1. Título general del instrumento urbanístico

El presente instrumento de ordenación urbanística se denomina:

INSTRUMENTO DE PLANIFICACIÓN SINGULAR TURÍSTICA PARA LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL Y PORMENORIZADA DEL LITORAL DE LOS LLANOS DE ARIDANE

Para hacer referencia al presente trabajo de planeamiento, a lo largo del documento se emplearán las siglas **IPST** o **IPSTL** (Instrumento de Planificación Singular Turística del Litoral), también se puede encontrar la referencia genérica: -el Instrumento-.

0.1.2. Denominación de la fase

El presente documento se corresponde con la fase preliminar de la evaluación ambiental estratégica simplificada, denominado:

INSTRUMENTO DE PLANIFICACIÓN SINGULAR TURÍSTICA PARA LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL Y PORMENORIZADA DEL LITORAL DE LOS LLANOS DE ARIDANE, FASE BORRADOR DEL PLAN. IPSTL-BP.

0.1.3. Formulación y tramitación

a). Agentes

Promotor

El promotor del presente Instrumento es el **EXCMO. AYUNTAMIENTO DE LOS LLANOS DE ARIDANE**, con dirección en Plaza de España, s/n, CP 38760 Los Llanos de Aridane, isla de La Palma, provincia de S/C de Tenerife (España), NREL 01380244.

Dirección y coordinación

La dirección, coordinación y gestión de la redacción del presente instrumento de planificación ha sido encomendada por el Ayuntamiento, mediante Contrato de Servicios de fecha 20 de marzo de 2018, para la "REDACCIÓN DE INSTRUMENTO DE PLANIFICACIÓN SINGULAR TURÍSTICA PARA LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL Y PORMENORIZADA DEL LITORAL DE LOS LLANOS DE ARIDANE", al arquitecto **D. Félix Rodríguez de la Cruz**, con domicilio profesional en Avenida Marítima, N.º 16, 2ª, CP 38700 Santa Cruz de La Palma, isla de La Palma, provincia de S/C de Tenerife (España).

b). Órgano sustantivo

El ÓRGANO SUSTANTIVO del IPSTL es el **EXCMO. CABILDO INSULAR DE LA PALMA**, Avenida Marítima, 3 -38700- Santa Cruz de La Palma, ISLA DE LA PALMA, Provincia: Santa Cruz de Tenerife, ISLAS CANARIAS.

c). Información y atención ciudadana

La INFORMACIÓN Y ATENCIÓN CIUDADANA se llevará a cabo por el Cabildo Insular y por el Ayuntamiento de Los Llanos de Aridane:

SEDE CABILDO:

ÁREA DE PLANIFICACIÓN DEL CABILDO DE LA PALMA

922 423100 Ext: 2301 y 2309

politica.territorial@cablapalma.es

SEDE MUNICIPAL:

ÁREA DE URBANISMO, PLANIFICACIÓN, OBRAS PÚBLICAS, MEDIO AMBIENTE Y PATRIMONIO DEL AYUNTAMIENTO DE LOS LLANOS DE ARIDANE.

922 460111

informacion@aridane.org

d). Órgano ambiental

Será el órgano ambiental insular: **COMISIÓN DE EVALUACIÓN AMBIENTAL DE LA PALMA** (CEALP).

En cualquier caso, se estará a la consideración jurídica de si el carácter estructural de la ordenación implica acudir al órgano ambiental autonómico.

0.1.4. Publicación

De acuerdo con la Ley 27/2006 de 18 de julio, por la que se regulan los derechos de acceso a la información, de participación pública y de acceso a la justicia en materia de medio ambiente, este documento, sin perjuicio de las excepciones a la obligación de facilitar la información ambiental según dispone el artículo 13, será publicado en la página web:

<http://www.cabildodelapalma.es/>

La información y atención ciudadana podrá también residir en sede municipal, Ayuntamiento de Los Llanos de Aridane:

<http://www.aridane.org/>

En cualquier caso, la información pública de los documentos que forman parte de la evaluación ambiental del IPSTL, se hará a través de la sede electrónica que designe el Órgano Ambiental y el Órgano Sustantivo.

0.1.5. Documentación base de referencia

Para la redacción del presente Instrumento de Planificación Singular Turística (IPSTL), se tiene como principal referente instrumental los siguientes:

- a). Planeamiento de Los Llanos de Aridane: PGOU (1987), PGO (2010).
- b). Plan Territorial de Ordenación de la Actividad Turística (PTET).
- c). Plan Insular de Ordenación (PIOLP)
- d). Otros planes o normas que de alguna manera tengan relación con el área a tratar se describirán en el correspondiente apartado.

0.1.6. Equipo técnico

Coordinación y asistencia municipal

La coordinación y asistencia técnica municipal en la elaboración de los trabajos ha sido desempeñada por los técnicos:

Técnico Jurídico: Dña. María Aránzazu Acosta Criado
 Arquitecto técnico: D. Juan Antonio Padrón Hernández
 Ingeniero Técnico de Obras Públicas: D. Rafael García Ramos

Equipo redactor

El equipo redactor del presente documento está compuesto por los siguientes profesionales:

Arquitecto / Urbanista: D. Félix Rodríguez de la Cruz
 Arquitecta: Dña. Beate Ricken
 Ingeniero Técnico de Obras Públicas: D. Iván Hernández Ríos
 Ofimática y delineación: Dña. Nieves Mónica Díaz Riverol

1. OBJETO, ALCANCE Y CONTENIDO

1.1. CONTENIDO DEL PLANEAMIENTO

Los documentos que componen la presente propuesta del IPSTL son los siguientes:

Documento sustantivo

A. BORRADOR DEL PLAN

- I. MEMORIA DE INFORMACIÓN Y DIAGNÓSTICO
- II. MEMORIA DE ORDENACIÓN
- III. VIABILIDAD Y SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA
- IV. ANEJO NORMATIVO
- V. PLANOS

Documento ambiental

B. DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO

- I. MEMORIA JUSTIFICATIVA

1.2. OBJETO Y FINALIDAD DEL DOCUMENTO

1.2.1. Antecedentes

El espacio litoral ha estado siempre en el punto de mira de un desarrollo turístico, así ya en la primera planificación municipal (PGOU de 1973) se plasmaba una ordenación muy detallada en toda la franja costera entre La Bombilla y Charco Verde. En la figura el entorno de la playa de Puerto Naos:



Imagen 1. Ordenación del entorno de Puerto Naos en el PGOU de 1973

En la revisión de ese planeamiento, PGOU 1983 y posterior modificación en 1987, se establece una clasificación según el TRLS 1976, así vemos el núcleo de Puerto Naos como suelo urbano, los terrenos al naciente como suelo urbanizable programado y, al sur y norte, como suelo urbanizable no programado. Más al sur, Charco Verde como suelo urbanizable programado.

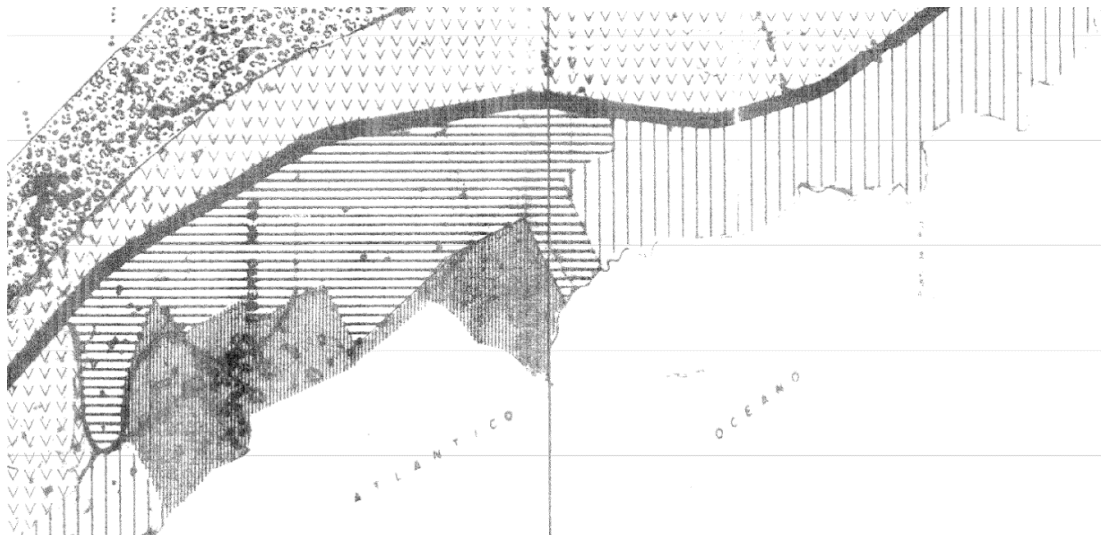


Imagen 2. Ordenación según PGOU 1983 y 1987

En el PGO 2010, anulado por STS de 16-6-2015, y el expediente de ordenación del suelo urbanizable sectorizado ordenado del litoral, se persigue el mismo objetivo de diseñar un espacio turístico en el litoral para albergar una planta alojativa cualificada.

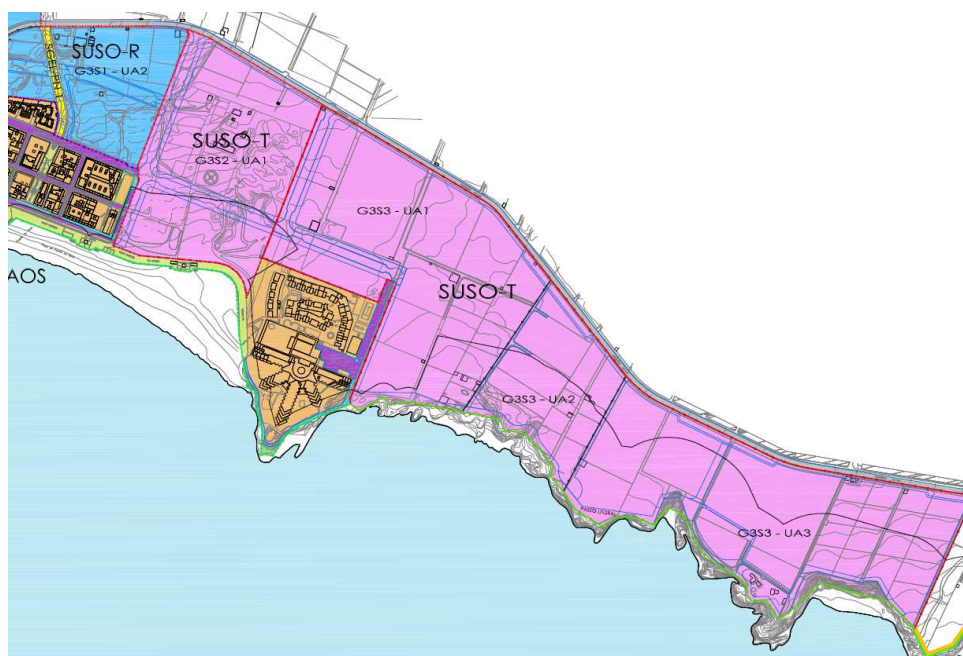


Imagen 3. Ordenación del PGO 2010 de Los Llanos de Aridane

1.2.2. Contexto legal y finalidad

En el presente documento se formula la ordenación estructural y pormenorizada de un área litoral, al amparo de la Disposición Adicional Primera de la *Ley 2/2016, de 27 de septiembre*, modificada por la *Ley 4/2017, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias*, en cuya Disposición Final Séptima se recoge:

11. Podrá ser, igualmente, objeto de aprobación por instrumentos de planificación singular turística:

a) La ordenación estructural y/o pormenorizada de ámbitos aptos para el desarrollo turístico, conforme al planeamiento insular aplicable, que sean contiguos a suelos urbanos preexistentes. La iniciativa para dicha ordenación deberá ser formulada por acuerdo plenario del ayuntamiento o ayuntamientos afectados, y no será necesario establecer nuevos equipamientos complementarios. Los instrumentos así aprobados tendrán vigencia transitoria hasta la entrada en vigor del correspondiente instrumento de ordenación urbanística que los sustituya.

Es objeto de este instrumento de planeamiento estratégico la clasificación como suelo urbanizable de un área litoral y la concreción en un área de actuación entre Puerto Naos y Charco Verde, tal como se expondrá, y la sectorización en DOS (2) sectores que se denominarán por las siglas G3S2 y G3S3, constituyéndose en documento explicativo y justificativo de la ordenación propuesta, de naturaleza vinculante, en tanto que se configura como memoria de ordenación.

La ordenación estructural, tal como se recoge en el artículo 2 de la Ley 4/2017, viene ya configurada en el planeamiento insular, como "*modelo de organización de la ocupación y utilización*" de esa parte del municipio, concretando aquí aspectos relativos a elementos y sistemas fundamentales para la actuación.

Sin perjuicio de completar la ordenación estructural en los términos del artículo 136 para la ordenación urbanística, el cometido principal de este instrumento de ordenación será establecer la ordenación pormenorizada, "*la determinación y concreción de las condiciones de ocupación y utilización del suelo en términos lo suficientemente precisos como para legitimar la actividad de ejecución*".

Conforme a la citada Disposición Adicional Primera de la Ley 2/2016:

Los instrumentos de planificación singular turística son instrumentos de ordenación territorial que tienen por objeto ordenar y diseñar, para su inmediata ejecución, o bien ejecutar, los equipamientos insulares estructurantes turísticos...

En dicha disposición se regula las determinaciones exigidas a esos instrumentos de ordenación, aspectos documentales y de trámite. Sin perjuicio que la regulación de los *proyectos de interés insular* instituidos por la Ley 4/2017, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias, resulte de aplicación complementaria (DA primera, apartado 12 de la ley 2/2016).

Por ello son instrumentos que integran la ordenación ambiental y territorial de Canarias, según establece el artículo 83.1 de la Ley 4/2017. En todo caso, en el apartado 4 del artículo 83 se definen como "*actuaciones territoriales estratégicas*".

También han de regirse por la Ordenanza aprobada por el Cabildo Insular de La Palma: *Ordenanza Reguladora del Procedimiento para la toma en consideración y la Declaración del Interés Insular por esta Corporación de las Iniciativas de los Instrumentos de Planificación Singular Turística, promovidos al amparo de la Ley 2/2016, de 27 de septiembre.*

La reciente sentencia STC 42/2018, de 26 de abril, por la que se anula la DA segunda de la Ley 2/2016, fortalece los IPST, toda vez que no resultan anulados tales Instrumentos, residentes en la DA primera. Esto da seguridad jurídica a las iniciativas de realización de proyectos estructurantes en un determinado ámbito territorial. Se dice que "*presentan una doble naturaleza, como instrumento de ordenación o como proyecto de ejecución*", defensa que hace el Servicio Jurídico del Gobierno de Canarias y hace suya el Tribunal. La planificación que nos ocupa hace uso exclusivamente de la potestad de ordenación, tanto estructural como pormenorizada.

La ordenación pormenorizada que se presenta para su aprobación dispone una solución detallada y completa, justificándola en aspectos técnicos, económicos y ambientales que den viabilidad a las actuaciones turísticas a implantar.

El contexto legal en el que se sustenta el presente IPSTL lo da la planificación insular: Plan Insular de Ordenación (PIOLP) y Plan Territorial Especial de Ordenación de la Actividad Turística (PTET), que establecen un

área litoral susceptible de ordenar como espacio turístico. Así, el PIOLP determina un Área Especializada Turística D.3.3, correspondiente con la delimitación operada por el PTET de lo que denomina Núcleo Convencional NTE-1.

Entre otros requerimientos de la Ley 2/2016, el de "*La acreditación suficiente de la titularidad de derechos subjetivos sobre el 75% del correspondiente terreno*", disponiéndose un 75,44%, que el ayuntamiento acreditará en el expediente, correspondiéndose con la siguiente expresión gráfica.

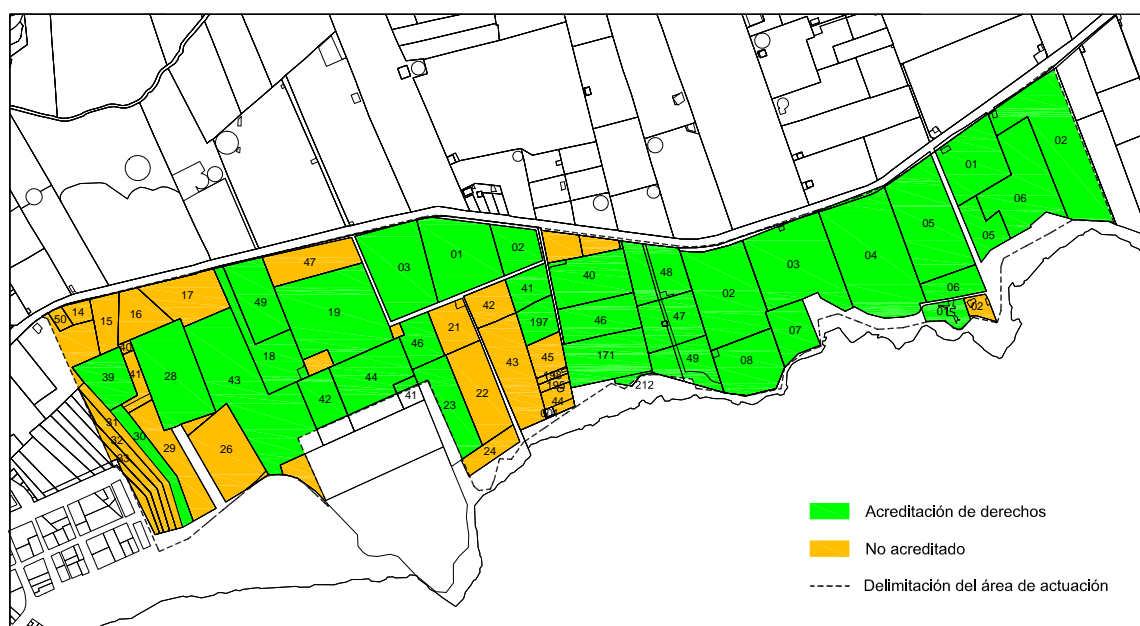


Figura 1. Parcelas con acreditación de derechos para el IPSTL

1.2.3. Sobre la evaluación ambiental estratégica

La evaluación ambiental estratégica es un procedimiento administrativo instrumental que se le aplica al proceso de formación de todo plan o programa, mediante el cual se analizan los posibles efectos significativos sobre el medio ambiente, aplicable al caso que nos ocupa.

En el momento presente, la Evaluación Ambiental Estratégica de los planes se encuentra regulada por la *Ley estatal 21/2013, de evaluación ambiental*, mediante la cual se ha transpuesto al ordenamiento interno la *Directiva 2001/42/CE, de 27 de junio, sobre evaluación de las repercusiones de determinados planes y programas en el medio ambiente*, y la *Directiva 2011/92/UE, de 13 de diciembre, de evaluación de las repercusiones de determinados proyectos públicos y privados sobre el medio ambiente*.

El objeto o finalidad del presente documento IPSTL es iniciar la tramitación que concluya con su aprobación por parte del Cabildo. Entre los trámites a seguir está el proceso de evaluación ambiental previsto en la *Ley 21/2013, de evaluación ambiental*, respecto del documento "INSTRUMENTO DE PLANIFICACIÓN SINGULAR TURÍSTICA DEL LITORAL DE LOS LLANOS DE ARIDANE".

Se iniciará procedimiento de **evaluación ambiental estratégica simplificada**, por entender que existe justificación para acogerse a tal procedimiento.

Con los documentos que se formulan se podrá iniciar la evaluación ambiental estratégica simplificada, tal que el órgano ambiental emitirá el correspondiente Informe Ambiental Estratégico.

El artículo 86 (*Evaluación ambiental estratégica*) de la ley 4/2017, establece:

2. En el marco de la legislación básica del Estado, serán objeto de evaluación ambiental estratégica simplificada:

c) Los proyectos de interés insular o autonómico que contengan ordenación.

Hay que tener presente, en lo referente a la ordenación estructural, que la decisión estratégica de que el área pueda ser un suelo urbanizable turístico, ya formó parte de la evaluación ambiental estratégica a la que el PIOLP fue sometido. Por lo que se estaría en la evaluación de la ordenación pormenorizada, que el propio precepto establece como simplificada para los planes generales, al que el IPSTL está sustituyendo.

La disposición adicional primera de la Ley 2/2016, de 27 de septiembre, recoge que los IPST que comporten ordenación se someterán al procedimiento simplificado de evaluación ambiental estratégica.

Asimismo, los proyectos que derivan de esta ordenación tendrán el uso de alojamiento turístico y otros como el comercial, que no estarían sujetos a evaluación ambiental de proyectos conforme el anexo de la Ley 4/2017. Tampoco la transformación de uso del suelo, 28,25 has, porque no está en los umbrales que recoge dicho anexo.

1.2.4. Consideraciones sobre el interés público

El proyecto turístico que nos ocupa trasciende la esfera del interés individual o privado, alcanzando el interés de la pluralidad. El **interés insular** a justificar es una suerte de interés general que se extiende al ámbito insular, que rebasa el ámbito local y se manifiesta con incidencia en la generalidad de la isla. Como se verá, la naturaleza de la planificación tiene trascendencia supralocal. La condición sistémica de la isla implica que la actuación en un punto tiene repercusión en el resto del sistema, cuando esa intervención tenga trascendencia y relevancia, alejándose del interés individual.

Estamos dentro del concreto modelo de ordenación territorial y urbanística que conforma la especificidad dada para las islas de El Hierro, La Gomera y La Palma, tal que puesto en relación con la legislación básica estatal, ésta reconoce que la consecución del interés general y del desarrollo sostenible como fin común no impide la determinación de otros fines más específicos en la legislación correspondiente y, por otro, que la persecución de los fines comunes *«se adaptará a las peculiaridades que resulten del modelo territorial adoptado en cada caso por los poderes públicos competentes en materia de ordenación territorial y urbanística»*.

Numerosas sentencias conforman un cuerpo doctrinal amplio en torno al concepto de interés público, entre otras muchas, la STC 164/2001, de 11 de julio, FJ 32, *«más allá de las condiciones básicas mencionadas, a cada Comunidad Autónoma corresponde determinar tanto el procedimiento de autorización (a lo que se refiere el art. 20.1, párrafo 2, LRSV) como qué actuaciones son de interés público»*. En este caso el precepto exige la *«justificación detallada del interés insular»*, una cualidad discrecional que la ley atribuye al Cabildo Insular.

Entre las propuestas de principio para un concepto razonable del interés público, tenemos:

- *En primer lugar, se puede afirmar que el interés público es un término homologable con el interés general y tiene bastantes analogías con el concepto clásico de bien común, ...*
- *En segundo lugar, el interés público es un fin fundamental de todo orden jurídico y político, de todo Estado democrático. Consecuentemente es un valor clave que ha de orientar toda actividad legislativa y un límite del ejercicio de todo poder político y particularmente de la administración pública.*

- *En tercer lugar, el interés público tiene las características de la generalidad, de la abstracción y de la ambivalencia que poseen los más elevados conceptos de un orden jurídico.*

[...]

Por ello, el interés público suele ser definido como un concepto jurídico y político indeterminado.

En suma, la concepción más razonable de interés público sería aquella que vincula su constitución y su aplicación a principios democráticos. Por tanto, cuanto mayor legitimidad democrática tenga el poder que lo define o lo ejecuta y cuanto más y mejores pruebas se den sobre su afectación a intereses socialmente mayoritarios menos riesgos puede tener la superación de su indeterminación.

Nicolás López Calera, Universidad de Granada.

Desde ciertas posiciones, el interés general es un concepto jurídico indeterminado (García de Enterría y Sainz Moreno) que deberá ser concretado por el legislador o por la Administración, según el caso. Cuando así sucede se adopta una decisión jurídica, que, sin demasiado margen de apreciación, ha de fundamentarse en la idea nuclear expresada en la norma aprobada conforme a procedimientos democráticos y es susceptible de control por los tribunales, constitucionales o contencioso administrativos. En definitiva, la indeterminación del concepto no va unida a una indeterminación de su aplicación, compatible con cualquier interpretación del mismo; por indeterminado que sea, el concepto apunta a una realidad determinable que ha de ser reconocible incluso cuando la decisión se mueve en el halo de imprecisión y que, por tanto, limita a los encargados de su concreción, al no poder escoger la opción que quieran, sino solo aquella en la que se haga presente tal interés.

LA RESURRECCIÓN DEL INTERÉS GENERAL EN EL ESTADO AUTONÓMICO, Paloma Requejo Rodríguez.

En suma, “*La justificación detallada del interés insular y de las circunstancias concurrentes*” es exigencia que el proyecto de ordenación turística ha de poner de relieve, aunque no existe un marco de elementos que ayuden al acotamiento de la indeterminación del concepto. La concurrencia de méritos que ponderará el Cabildo para considerar que el proyecto tiene interés insular, entraña a su vez una indeterminación. Entendemos que el documento aporta y justifica suficientemente la trascendencia insular del proyecto, tiene

mérito para cualificar el sistema turístico previsto como Modelo de Sostenibilidad en el desarrollo socioeconómico de la isla.

1.2.5. Contenido mínimo del IPSTL.

Los contenidos del instrumento de planificación singular se encuentran reglados en la citada Ley 2/2016, así como el contenido mínimo de la Declaración del Interés Insular si ésta se realizara independiente de forma previa, que no es el caso del presente IPSTL.

El contenido del instrumento en cuanto a aspectos de ordenación, será el suficiente para desarrollar la ordenación pormenorizada y con el detalle necesario para legitimar la actividad de ejecución.

El contenido del instrumento en aspectos ambientales, como se verá, será el que cumplimente el Documento Ambiental Estratégico conforme a lo previsto en la Ley 21/2013.

En la Ley 21/2013 el contenido del documento de ordenación que denomina Borrador del Plan, no está especificado, sino su finalidad, que es servir de base para la elaboración del informe ambiental estratégico en la evaluación estratégica simplificada, o el documento de alcance del estudio ambiental estratégico, en la evaluación ambiental estratégica ordinaria.

Si tenemos presente la antecesora *Ley 9/2006, sobre evaluación de los efectos de determinados planes y programas en el medio ambiente*, atendiendo a la exposición de motivos:

Y ello para garantizar que las repercusiones previsibles sobre el medio ambiente de las actuaciones inversoras sean tenidas en cuenta antes de la adopción y durante la preparación de los planes y programas en un proceso continuo, desde la fase preliminar de borrador, antes de las consultas, a la última fase de propuesta de plan o programa.

Se habla de la fase preliminar de borrador, como única cita al respecto.

Para tratar de desvelar qué contenido ha pretendido la ley para el borrador del plan, se debe realizar un paralelismo de la extinta Ley 9/2006 con lo previsto en la Ley 21/2013, se llegaría a la conclusión de que existe un documento preliminar que no es el tradicional Avance.

La Ley 4/2017 viene a aclarar esa cuestión, de modo que tanto el borrador del plan como el documento ambiental estratégico (en su caso el

documento inicial estratégico), son documentos preliminares, cuyo contenido no está regulado en dicha ley.

Este instrumento de planificación (IPSTL) no lleva trámite de Avance, lo integra un documento único por el que se inicia la tramitación ante el Cabildo Insular, ajustándose a lo previsto en el apartado 7 de la Disposición Adicional Primera de la Ley 2/2016. Es de entender que el IPSTL que se formula dispone de contenidos que van más allá de lo exigido al Borrador del Plan, así se ha configurado un documento de ordenación finalista, que no impide y condiciona realizar la tramitación ordinaria y ambiental exigida, y el preceptivo Documento Ambiental Estratégico, con los contenidos suficientes para poder emitir el Informe Ambiental Estratégico, y preparar el documento para proceder a la Aprobación Definitiva por parte de la Corporación Insular.

1.2.6. Tramitación

La tramitación del IPSTL está contenida en el apartado 7 de la Disposición Adicional de la Ley 2/2016, desarrollando los aspectos sustantivos y procedimentales de tales instrumentos, donde claramente se recoge la necesidad de un primer acto que es la *declaración del interés insular* del proyecto y la toma en consideración de la iniciativa.

En el seno del procedimiento estaría la evaluación ambiental estratégica, conforme dispone la *Ley 21/2013, de evaluación ambiental*, donde se recogen las normas de tramitación, además lo previsto en la *Ley 4/2017, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias*, proceso que se podría sistematizar como se muestra en la siguiente figura.

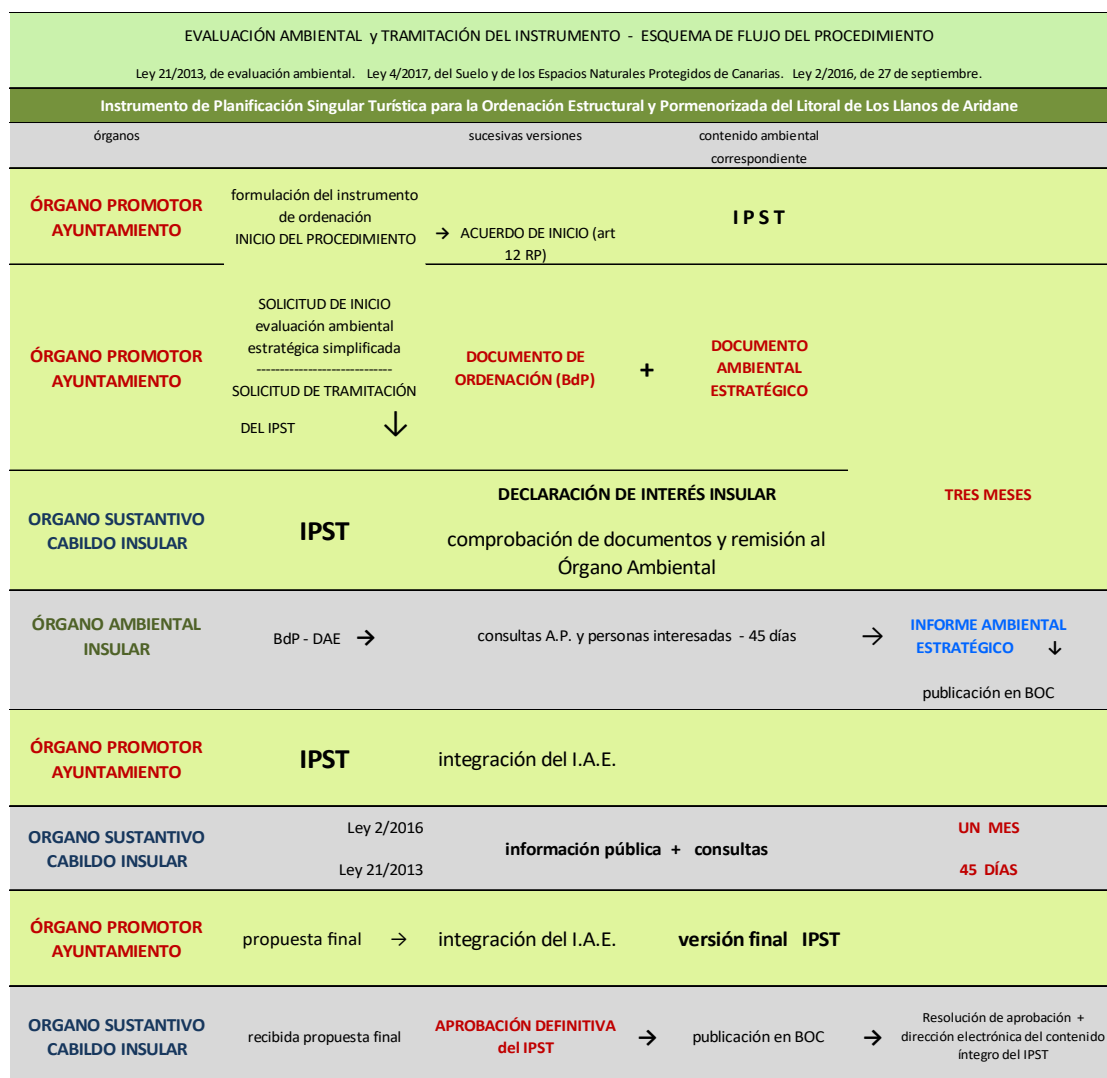


Figura 2. Flujo de tramitación del Instrumento

1.3. SISTEMÁTICA Y EVALUACIÓN

1.3.1. Preliminar

Enunciamos aquí los aspectos de la sistemática que conduce a la valoración de este documento de planeamiento que tiene la especificidad de intervenir sobre un territorio cuyo objetivo es ser transformado por la urbanización para dar soporte a instalaciones alojativas.

Ya se ha enunciado los precedentes que este territorio litoral ha tenido a lo largo del tiempo, siempre con el objetivo de un cambio de modelo productivo: de espacio agrario intensivo dedicado al cultivo platanero a espacio turístico de corte convencional que dé soporte a varias instalaciones alojativas de cierta entidad.

Esta plataforma litoral, constituida por malpaís lávico de distintas erupciones, tuvo en el área de actuación la componente histórica de ser lavas del volcán Tahuya (1585) descolgadas por el acantilado. El proceso de creación de espacio agrario platanero a partir de los años cincuenta (s.XX) eliminó todo rasgo de ese estado geomorfológico.

Desde el principio de los años setenta ya se atinaba la posibilidad de una implantación turística en ese espacio litoral, pero la competencia de la agricultura platanera con altos rendimientos ha sido freno para tal posibilidad de implantación turística, proceso al cual se le atribuye una valoración muy positiva por la generación y reparto de rentas que ha reportado.

Aunque la presión turística nunca pudo vencer esa resistencia dada por el agro, ahora el planteamiento adquiere otras connotaciones en la línea de la diversificación económica, en un estado de debilidad por la escasa capacidad de empuje económico que dispone el plátano y su incierto futuro.

El tiempo ha otorgado a esta propuesta transformadora de un alto grado de interiorización en el colectivo social del municipio.

El potente paisaje agrario que hoy percibimos tiene esa naturaleza de ser paisaje creado, con destrucción del paisaje natural que existía, así vemos la cualidad evolutiva del paisaje. Transformar una parte del área y crear un nuevo paisaje con presencia de elementos edificados de notable entidad, si los aspectos de integración no se descuidan, acabará conformándose en un nuevo paisaje que se asume y acaba integrándose sin rechazo, un impacto recuperable.

En el presente la idea de conservación estricta ha evolucionado en discusión disciplinar y en la realidad práctica, porque se trata de compatibilizar la conservación de los recursos con una serie de actividades económicas que colaboren en el desarrollo sostenible local.

1.3.2. Contexto del documento

El IPSTL se encuadra en el marco específico dado por el Plan Insular de Ordenación y el Plan Territorial Turístico. También, tal como se expuso, el planeamiento municipal en toda su historia y hasta el presente plan general vigente (1983/1987), establecen ese suelo como urbanizable turístico.



- i) Áreas especializadas turísticas y de equipamiento turístico:
 - NTE-1. Núcleo turístico convencional: Puerto Naos, ampliación.

Figura 3. Área especializada turística según el PIOLP.

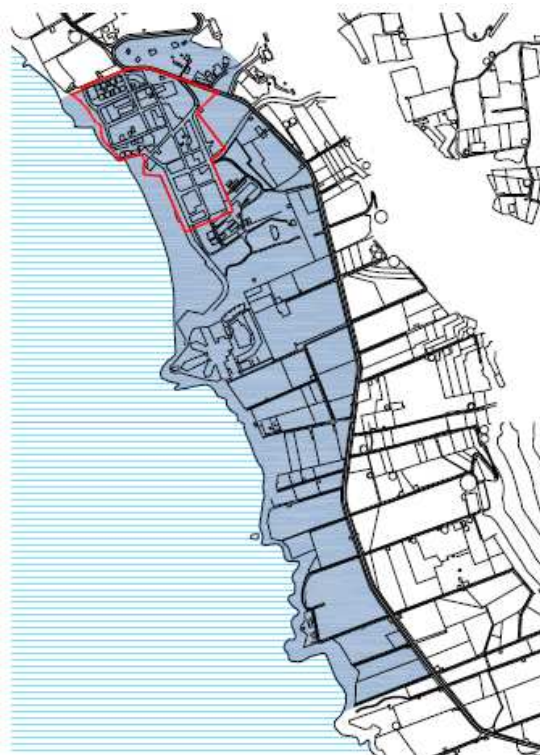


Figura 4. Espacio Convencional NTE-1 según PTET.

En cualquier caso, el contexto de legalidad que vincula este desarrollo se soporta en el marco legal general determinado fundamentalmente por las leyes siguientes:

- *Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias.*
- *Ley 7/1995, de 6 de abril, de Ordenación del Turismo de Canarias.*
- *Ley 2/2013, de 29 de mayo, de renovación y modernización turística de Canarias.*
- *Ley 6/2002, de 12 de junio, sobre medidas de ordenación territorial de la actividad turística en las islas de El Hierro, La Gomera y La Palma.*
- *Normativa de las Directrices de Ordenación del Turismo de Canarias, aprobadas por la Ley 19/2003.*

Además de los preceptos no derogados de las leyes:

- *Ley 6/2009, de 6 de mayo, de medidas urgentes en materia de ordenación territorial para la dinamización sectorial y la ordenación del turismo.*
- *Ley 14/2014, de 26 de diciembre, de Armonización y Simplificación en materia de Protección del Territorio y de los Recursos Naturales.*

Sin perjuicio de otras normas y reglamentos, este sería el entorno legal que más directamente dispone de consideraciones sobre la ordenación turística, aplicable a la ordenación que se formula.

1.3.3. Premisas y metodología

Este desarrollo es condición para un especial detenimiento de analizar el medio y valorar la afección que pueda producir las determinaciones de ordenación del presente Instrumento.

Una planificación sensible a este medio incorpora a la evaluación, de forma significativa, la variable ambiental en el proceso de planificación. Esto significa que la planificación de uso del suelo que busca mitigar los efectos negativos requiere de información básica que sea científicamente válida para disponer de resultados con rigor y contraste.

Existen trabajos con detallado análisis del medio que disponen de total validez para dar soporte a esta ordenación específica. En este sentido el trabajo ambiental que forma parte del PGO2010, anulado por STS; también el anterior documento sobre la ordenación litoral (sin conclusión de trámite) que llegó a disponer de exclusión ambiental en el proceso de evaluación; el Plan Territorial Especial de Ordenación de la Actividad Turística (PTET) dispone de un trabajo ambiental muy completo con aportación de provecho para el área litoral; el Plan de Gestión de la ZEC ES7020122 Franja Marina de Fuencaliente con sus valoraciones sobre el estado del espacio marino limítrofe con el ámbito de ordenación; así como otros trabajos en trámite en el Cabildo Insular como el Plan Especial del Paisaje Protegido de Tamanca (P-15) y el Plan Territorial Especial de Prevención de Riesgos (PTE-1), tienen aportaciones de interés ambiental para el área.

Toda esta prospección ya realizada es base fundamental para el conocimiento del área, que otorga mayor detalle y rigor en el diagnóstico, y en el tratamiento más adecuado en cuanto a ordenación territorial.

Con este conocimiento resulta un diagnóstico preciso que permite valorar las posibles repercusiones de la ordenación, en particular las actuaciones que se puedan permitir y que se deban realizar, en orden a la mejor integración en ese medio agrario y paisajístico.

Se debe entender el desarrollo sostenible, el uso del suelo y la reducción de la afección ambiental como una unidad lógica, que operando en este espacio de alta potencialidad agraria, debe revelar los procesos diversos y elementos que podrían tener incidencia en el medio. En este contexto, se identificará las zonas de mayor susceptibilidad, lo que implementaría distintas opciones o alternativas de tratamiento, o viabilidad de implantación.

El trabajo realizado como Ordenación Litoral 2014 (sin aprobación) opera en este contexto y resultó una estrategia compartida por todos los agentes. Lo que se formula a través de este IPSTL mejora este trabajo preliminar, suficientemente justificado y detallado, con alto grado de consenso.

1.3.4. Unidades de integración o ambientales

En distintos planes que afectan al territorio insular, como el PIOLP y el PTET, se ha estudiado y valorado las áreas territoriales que disponen de similares valores naturales o antrópicos, recintos operacionales identificables que representan el ecosistema subyacente.



Figura 5. Zonificación de usos del suelo según PIOLP.

La anterior figura correspondiente al plano I.2.09a, del PIOLP, sobre usos del suelo, es representativa del espacio agrario que domina esa zona litoral, anual intensiva e invernaderos (cultivos de plataneras), con el espacio construido de Puerto Naos.

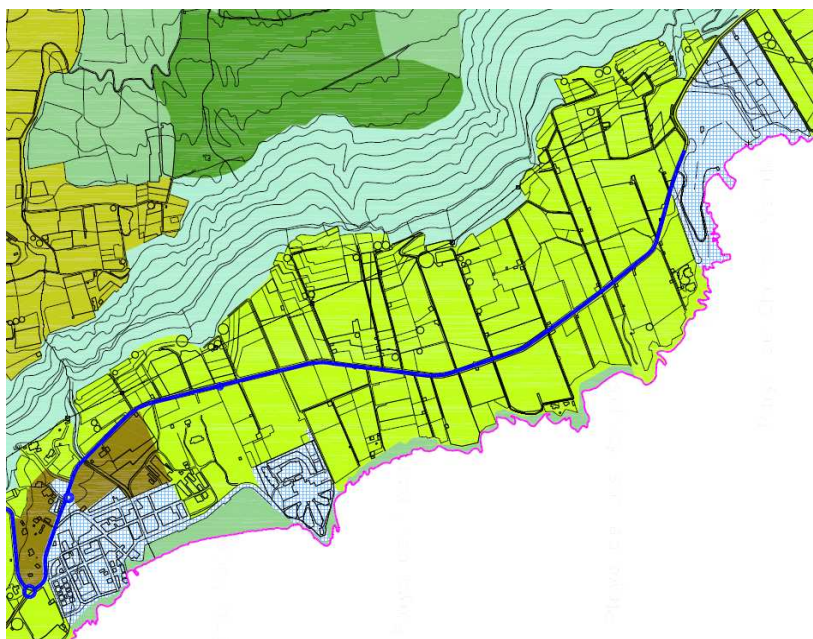


Figura 6. Zonificación del análisis ambiental del PGO 2010 de Los Llanos de Aridane

Igualmente el plano de información D.4 del análisis ambiental contenido en el documento del PGO2010 recoge las unidades: espacio agrario intensivo (plataneras y otros frutales de cotas bajas), núcleo estructurado turístico de Puerto Naos y Charco Verde, y el espacio con valor ambiental del borde costero, además otros espacios de escaso interés ambiental o productivo.

En el análisis territorial realizado específicamente para este documento, se ha actualizado esa información y diagnóstico, precisando unidades muy concretas y detalladas, teselas de unidades funcionales menores que integran la matriz, individualizadas en virtud de identidades en cuanto a percepción, observación, descripción, relación, lectura, análisis, interpretación, rasgos, goce y sensibilidad; no obstante esta prospección integrada del medio da un resultado similar al análisis territorial de otras escalas.

En general el análisis territorial de identificación tiene una componente empírica de experiencia y conocimiento del territorio, pudiendo estimarse los méritos de conservación, es decir, el valor de una unidad territorial específica, desde una perspectiva *ecológica, científico cultural, paisajística, funcional y productiva*.

En este caso, la uniformidad territorial determina fácilmente un diagnóstico de potencialidad, porque los valores ambientales se reducen a la caracterización única como espacio agrario intensivo.

No obstante la identificación de teselas diferenciadas, por ejemplo de borde costero, o de límite con viario general, dan matices con apoyo decisonal diferenciado, graduando así aspectos normativos. En todo caso, la capacidad de uso para la introducción de la actividad turística, con sentido global, es ya decisión de modelo, que se sobrepone a la consideración de unidad agraria.

El conjunto de variables de entorno sí podrá operar en el plano de las alternativas a considerar, porque son matices que incidirán en dar valor a las propuestas de implantación.

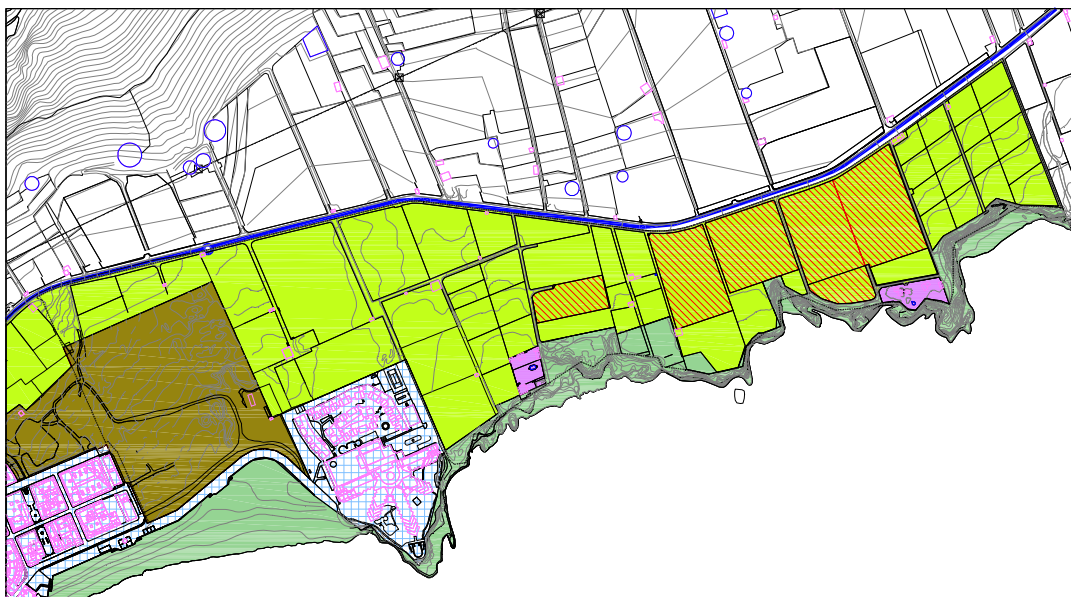


Figura 7. Unidades ambientales del ámbito del Instrumento

En el área de actuación, las unidades obedecen a los conceptos que se describen a continuación en la siguiente tabla, correspondiente con el plano d.1.

ESPACIO SEMINATURAL		has ámbito
	ESPACIO CON VALOR AMBIENTAL Acantillado litoral, playas y otros espacios de ribera.	1,56
ESPACIO ANTRÓPICO		
	ESPACIO AGRARIO INTENSIVO Plataneras y otros frutales en cotas bajas.	21,22
	ESPACIO AGRARIO INTENSIVO Plataneras bajo invernadero.	4,52
	ESPACIO DE ESCASO INTERÉS Sin valor ambiental o interés productivo; eriales y degradados.	5,04
TERRITORIO DIFUSO		
	OCUPACIÓN DISPERSA Construcciones aisladas para turismo.	0,42
SISTEMAS URBANOS		
	NÚCLEO ESTRUCTURADO TURÍSTICO Con funciones principalmente turísticas, PUERTO DE NAOS	0,00
SISTEMAS Y ELEMENTOS SINGULARES		
	VIARIO GENERAL Carretera LP-213.	0,00

Tabla 1. Descripción de las unidades ambientales

2. MARCO LEGAL

2.1. MARCO LEGAL GENERAL

Se relacionan los preceptos legales que hacen directa referencia a la ordenación del territorio y de la actividad turística.

Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias.

Como principios y criterios en la ordenación del suelo, se establece en el artículo 81 (*Principios de la ordenación*), los siguientes:

- prevención de riesgos naturales y accidentes graves;*
- protección contra la contaminación y su impacto en la salud y el medioambiente;*
- utilización de energías renovables y de eficiencia energética;*
- lucha contra el calentamiento global, mitigando la contribución territorial a sus causas y adaptándose a sus efectos;*
- adecuación a las condiciones climáticas de las islas;*
- menor consumo de recursos naturales, en particular de uso racional del agua;*
- accesibilidad universal;*
- igualdad entre hombres y mujeres;*
- movilidad sostenible.*
- además atender a los modos tradicionales de ocupación del suelo según la realidad existente.*

Los criterios de ordenación establecidos en el artículo 82, entre otros, se establece:

- el desarrollo endógeno de las áreas rurales;*
- La integración de la ordenación ambiental y territorial, prevaleciendo los criterios y determinaciones ambientales sobre los demás.*
- La conservación de los recursos naturales y de los suelos de interés agrario, litorales y de valor paisajístico y cultural, considerándolos recursos estratégicos para el desarrollo económico, la cohesión social y el bienestar de la población.*
- La simultánea atención específica a la calidad del medio y su paisaje, como protagonistas de la ordenación, incluyendo, en su caso, el esponjamiento del tejido urbano.*
- La prevención de riesgos naturales catastróficos.*

La clasificación de los instrumentos de ordenación queda establecida en el artículo 83.

1. La ordenación ambiental y territorial de Canarias está integrada por:

a) Instrumentos de ordenación general de los recursos naturales y del territorio, que incluyen las directrices de ordenación, general y sectoriales, y los planes insulares.

b) Instrumentos de ordenación ambiental, que incluyen los planes y normas de los espacios naturales protegidos.

c) Instrumentos de ordenación territorial, que incluyen los planes territoriales parciales y especiales.

[...]

4. Las actuaciones territoriales estratégicas incluyen los **proyectos de interés insular** o autonómico y los planes de mejora y modernización turísticas.

A los instrumentos de planificación singular turística (Ley 2/2016), equivalentes a los proyectos de interés insular (Ley 4/2017), se les dispensa esta categoría de actuaciones territoriales estratégicas.

El artículo 84 define la categoría (*campo de acción*) de **planeamiento insular** citado varias veces en la ley. Como se verá, en la Ley 2/2016 se considera a los IPST como **instrumentos de ordenación territorial**, por lo que formarán parte del grupo (1) del artículo 83, instrumentos que conforman la ordenación ambiental y territorial de Canarias, consideración que conduciría a que los IPST pertenecen a la categoría de **planeamiento insular**.

Ley 2/2016, de 27 de septiembre, para la modificación de la Ley 6/2002, de 12 de junio, sobre medidas de ordenación territorial de la actividad turística en las islas de El Hierro, La Gomera y La Palma.

DISPOSICIONES ADICIONALES

Primera.- De los instrumentos de planificación singular turística de equipamientos estructurantes turísticos en el ámbito de las islas de El Hierro, La Gomera y La Palma.

1. [...] *la implantación de sistemas generales, dotaciones y equipamientos insulares estructurantes turísticos, de trascendencia insular o supralocal, contemplados en el **artículo 4.2** de la citada ley, podrá legitimarse directamente en las islas de El Hierro, La Gomera y La Palma, a través de la aprobación de **instrumentos especiales de planificación singular turística** [...]*

2. Los **instrumentos de planificación singular turística** son instrumentos de ordenación territorial que tienen por objeto ordenar y diseñar, para su inmediata ejecución, o bien ejecutar, los equipamientos insulares estructurantes turísticos previstos [...]

[...] Podrán aprobarse en ejecución del planeamiento insular o de forma autónoma.

El apartado 3 exige las determinaciones a contener, entre otras, la justificación detallada del **interés insular** del proyecto. Se justifica en el apartado correspondiente el interés insular del IPSTL.

El apartado 4 concreta determinaciones y contenido sustantivo, entre otros, "h) *La documentación ambiental prevista legalmente*".

Como se verá, siendo exigible la evaluación ambiental estratégica simplificada, ésta se iniciará con el documento de ordenación y el documento ambiental estratégico que son constitutivos del presente trabajo.

El apartado 5 es contundente en cuanto al alcance de las determinaciones:

5. *Las determinaciones contenidas en los instrumentos de planificación singular turística prevalecerán sobre el planeamiento insular y municipal, que habrán de adaptarse a ellos con ocasión de la primera modificación que afecte a este suelo.*

En todo caso el presente IPSTL se ajusta y desarrolla las determinaciones del planeamiento insular.

El apartado 6 establece que "*La publicación de la planificación singular turística implicará la atribución al terreno correspondiente del aprovechamiento urbanístico que resulte del mismo, obligando a integrar sus determinaciones en el planeamiento territorial o urbanístico que resulte afectado, con ocasión de su primera modificación sustancial*".

En este caso, la ordenación formulada por el IPSTL deberá ser integrada en la modificación sustancial en marcha del PGO de Los Llanos de Aridane.

En el apartado 7 se establece el procedimiento de tramitación de un IPST, tal que una vez formulada la solicitud, "*el cabildo insular resolverá sobre el interés insular del proyecto*". Cuestión trascendente para la continuidad del trámite, en apartado específico se expresan las consideraciones por las que se entiende que este IPSTL tiene entidad para ser declarado de interés insular.

El apartado 8 establece: *“Los instrumentos de planificación singular turística que comporten ordenación se someterán al procedimiento simplificado de evaluación ambiental estratégica en los términos previstos en la legislación estatal básica, a menos que, conforme a la misma, resulte de aplicación el procedimiento ordinario, en cuyo caso será este el aplicable”*.

Sin perjuicio de la valoración que pueda realizar el órgano ambiental, no se ha encontrado en la *Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental*, determinación alguna que conlleve aplicar el procedimiento ordinario de evaluación ambiental estratégica.

El apartado 9 recoge la vigencia del IPST, que salvo la extinción anticipada en los supuestos tasados, se entenderá hasta la finalización de la ejecución, conforme a los plazos establecidos en el propio instrumento, en su caso, la prórroga que pueda concederse.

El apartado 10 la posibilidad de que la administración asuma la ejecución del proyecto si se declarara la extinción anticipada.

El apartado 11 de esta disposición adicional (añadido por la disposición final séptima de la ley 4/2017), es el que propiamente da cobertura para que un IPST pueda abordar la ordenación estructural y pormenorizada de un área determinada, como es el caso del presente proyecto.

11. Podrá ser, igualmente, objeto de aprobación por instrumentos de planificación singular turística:

a) La ordenación estructural y/o pormenorizada de ámbitos aptos para el desarrollo turístico, conforme al planeamiento insular aplicable, que sean contiguos a suelos urbanos preexistentes. La iniciativa para dicha ordenación deberá ser formulada por acuerdo plenario del ayuntamiento o ayuntamientos afectados, y no será necesario establecer nuevos equipamientos complementarios. Los instrumentos así aprobados tendrán vigencia transitoria hasta la entrada en vigor del correspondiente instrumento de ordenación urbanística que los sustituya.

El apartado 12 tiene interés al equiparar los proyectos de interés insular de la Ley 4/2017 con los IPST, *“rigiéndose por la normativa de los mismos en todo lo que no se oponga a la presente disposición”*.

Ley 6/2002, de 12 de junio, sobre medidas de ordenación territorial de la actividad turística en las islas de El Hierro, La Gomera y La Palma.

Constituye el marco legal básico sobre el que se soporta el modelo específico turístico previsto para estas islas. El artículo 4 sienta las bases del modelo al exigir que el plan insular contenga:

"[...] las siguientes normas de aplicación directa en materia de ordenación territorial de la actividad turística:

a) Previsiones específicas de desarrollo turístico, incluyendo los criterios de localización y modalidades de la oferta alojativa, [...]

b) Identificación y delimitación de las zonas aptas para el uso turístico, [...] diferenciando:

1) Las zonas aptas para el desarrollo turístico convencional en núcleos, [...]

Desde el planeamiento general se podrá producir directamente la ordenación pormenorizada que legitime la actividad de ejecución de los usos turísticos, previa comprobación de su adecuación a los intereses de carácter supramunicipal, a cuyo fin se requerirá el informe favorable del cabildo insular correspondiente.

2. Dentro del concepto de sistemas generales, dotaciones y equipamientos insulares estructurantes de trascendencia insular o supralocal, cuya determinación e implantación han de contener los planes insulares, [...]

Nótese que este apartado 2 ha sido invocado por la disposición adicional primera de la Ley 2/2016, tal como se vio.

El apartado 3 contiene dos cuestiones importantes: primero que desde el planeamiento insular se podrá ordenar los suelos urbanizables de uso turístico de trascendencia insular o supralocal. Es realmente lo que realiza el IPSTL.

Por otra parte dice que no será de aplicación lo dispuesto en el artículo 32.2 B).2 del Texto Refundido hoy derogado, que se corresponde con el actual artículo 137.1.B.c) de la Ley 4/2017, respecto del equilibrio del aprovechamiento urbanístico entre sectores de áreas territoriales. Significa que no resulta exigible a los sectores turísticos que se ordenan con el IPSTL, la observancia de ese equilibrio con otros sectores de cualquier uso.

En este marco legal, la disposición adicional primera de la *Ley 6/2001, de 23 de julio, de medidas urgentes en materia de ordenación del territorio y del turismo de Canarias*, dio soporte para la formulación de un Plan Territorial

Especial de ordenación del turismo. Toda vez que en ese momento la redacción del PTET ya entra con la Ley 6/2002 en vigor, y como consecuencia la DA primera exige incorporar previsiones que debe recoger dicho plan territorial (en ausencia de plan insular) para dotarle de carácter de instrumento de ordenación territorial insular, se llega a la especialidad de que dispone el PTET, aprobado por Decreto 95/2007, de 8 de mayo. La especialidad y fuerza normativa de este instrumento llega hasta el presente porque el propio Plan Insular, aprobado por Decreto 71/2011, de 11 de marzo, le dotó de esa potencialidad y autonomía, todo ello por la potestad dada al Plan Insular para mantener la vigencia del Plan Territorial, lo que realizó el PIOLP, sin perjuicio de algunas modificaciones, por la disposición adicional quinta (vigente) 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*.

Ley 7/1995, de 6 de abril, de Ordenación del Turismo de Canarias.

El objeto de la ley es *"la ordenación y promoción del turismo en el Archipiélago Canario"*.

Numerosas modificaciones ha sufrido en el tiempo para ajustar su régimen de intervención y de regulación de la oferta turística.

Para su desarrollo se tiene un marco reglamentario que también ha evolucionado a lo largo del tiempo. Tiene relevancia el *Decreto 142/2010, de 4 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de la Actividad Turística de Alojamiento* y el *Decreto 10/2001, de 22 de enero, por el que se regulan los estándares turísticos*. Tienen aplicación complementaria del régimen específico, *Decreto 232/2010, de 11 de noviembre, por el que se establece el régimen aplicable en las islas de El Hierro, La Gomera y La Palma a los establecimientos turísticos de alojamiento en suelo rústico*.

Hay que tener en cuenta que la mayor parte de las previsiones del régimen específico van dirigidas al suelo rústico, por tanto no son de aplicación al núcleo convencional que desarrolla el IPSTL.

Ley 2/2013, de 29 de mayo, de renovación y modernización turística de Canarias.

El objeto de la ley extraído de la misma:

La presente ley tiene por objeto impulsar la renovación y modernización de urbanizaciones, núcleos e instalaciones turísticas obsoletas, así como las de los productos turísticos mediante la diversificación de su oferta y la especialización de usos, modulando el crecimiento de la planta turística [...]

Marco legal cuya finalidad es ordenar y modular el crecimiento de la oferta turística, dentro de parámetros sostenibles, con mejora de los niveles de calidad. Tiene plena aplicación y el mayor efecto en las islas sin régimen específico, pues la ley para éstas arbitra excepciones que dotan de flexibilidad.

Interesa recordar el artículo 4, que se refiere al otorgamiento de autorizaciones administrativas previas:

*No será exigible la autorización previa en las islas de El Hierro, La Gomera y La Palma para los alojamientos derivados de procesos de renovación, aunque sí para los de **nueva implantación**, cuando así lo exija el planeamiento territorial, con la excepción de los establecimientos alojativos en suelo rústico, a los que serán aplicables los estándares específicos establecidos en el planeamiento insular y, en su defecto, los de carácter general establecidos por el Gobierno para ese tipo de establecimientos.*

El núcleo de Puerto Naos sí es un espacio donde esta ley ha podido tener plena aplicación, con los incentivos de renovación y modernización. La ley instituye los *Planes de modernización, mejora e incremento de la competitividad*, que son instrumentos de ordenación urbanística que tienen por objeto viabilizar la renovación urbana y edificatoria. En la isla no se ha formulado ningún plan de modernización.

La ley modifica el anexo a las directrices de turismo y recoge:

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 Naos y Los Cancajos en La Palma, [...]

Asimismo, la ley recoge en el artículo 31 la ordenación urbanística de las villas, que sí podrá tener plena aplicación a este desarrollo turístico del litoral.

Normativa de las Directrices de Ordenación del Turismo de Canarias, aprobadas por la Ley 19/2003, de 14 de abril.

La Ley 4/2017 deroga las Directrices de Ordenación General y su memoria, y mantiene vigente las Directrices de Ordenación del Turismo. Cuestión trascendente porque las DOT abren la moratoria turística cuando el planeamiento esté adaptado a las mismas, lo que se consiguió en La Palma con la aprobación del PTET.

Dice la exposición de motivos:

La Ley 6/2001, de 23 de julio, de medidas urgentes en materia de ordenación del territorio y del turismo de Canarias, publicada en el B.O.C. de 26 de julio de 2001, estableció el régimen a que quedaban sometidos los instrumentos de ordenación y la actividad de ejecución de los mismos hasta la formulación y aprobación de las Directrices de Ordenación General y del Turismo.

En todo caso, se establece la complementariedad de las mismas frente al modelo específico. Así se expresa en el apartado 3 de la DOT-7:

3. Las determinaciones establecidas en las presentes Directrices relativas al modelo territorial de desarrollo y la ordenación territorial y urbanística de la actividad turística, se entenderán sin perjuicio de las establecidas por la vigente legislación específica.

El ejercicio de establecer la posible preeminencia resulta complejo, lo fundamental centra la atención en el artículo 3 (Ordenación general), artículo 4 (Ordenación turística) y artículo 5 (Ordenación turística en suelo rústico) de la Ley 6/2002, que después de modificaciones legales ha desaparecido la exigencia de límites y ritmos de crecimiento, aunque no establece la imposibilidad de su regulación. El PTET, adaptado al marco legal antes de las últimas modificaciones, no contradice tampoco el estado de legalidad actual, por tanto muy difícil será calificar sus preceptos y atribuirles una derogación tácita. En particular, aspectos tan trascendentes como los límites al crecimiento y la capacidad de carga, que se desarrollan y establecen en el PTET, vemos que son exigidos en las DOT-8 y DOT-25. Con todo ello se concluye en la simple reflexión de que la adaptación a las DOT es necesaria

para superar el estado de moratoria turística de la Ley 6/2001, esta adaptación se ha llevado a cabo a través del PTET, concluyendo con el planeamiento urbanístico adaptado a este plan territorial. Por supuesto que no se cuestiona las actuaciones que puedan tener cabida a la luz de disposiciones legales de directa aplicación.

2.2. MARCO ESPECÍFICO DEL PLANEAMIENTO

Se ha expuesto las decisiones de ordenación estructural ya tomadas, que derivan de las previsiones contenidas en el PIOLP y en el PTET sobre esta zona litoral. Estos instrumentos contemplan un área especializada turística o núcleo convencional NTE-1, donde se inserta el actual núcleo urbano de Puerto Naos, y un territorio sujeto a transformación urbanística con calificación principal de turismo.

En efecto, el IPSTL se encuadra en el marco específico dado por el Plan Insular de Ordenación y el Plan Territorial Turístico.

El PIOLP establece la delimitación de Área Especializada Turística (Zona D3.3) a los efectos de potenciar núcleos existentes: Puerto Naos y Los Cancajos. Los artículos 257, 258 y 259 establecen condiciones para el desarrollo de estos núcleos. Aunque deriva al Plan Territorial Especial de Ordenación de la Actividad Turística determinaciones como "límites de capacidad", y también el "ritmo de crecimiento anual, de acuerdo con la legislación vigente, así como límites para los distintos ámbitos territoriales o modalidades turísticas".

Profundizando en lo que establece el PTET, la Norma 11 trata del desarrollo de los núcleos convencionales.

De conformidad con el artículo 4 de la Ley 6/2002, se definen como zonas para un desarrollo convencional en núcleos, a los espacios territoriales con uso principal turístico, cuyo desarrollo se realizará a través de suelos urbanos y urbanizables.

La posibilidad de sectorizar y ordenar desde el plan general fue resuelta por la COTMAC según acuerdo de 28 de diciembre de 2010, publicado en el BOC nº14 de 21 de enero de 2011.

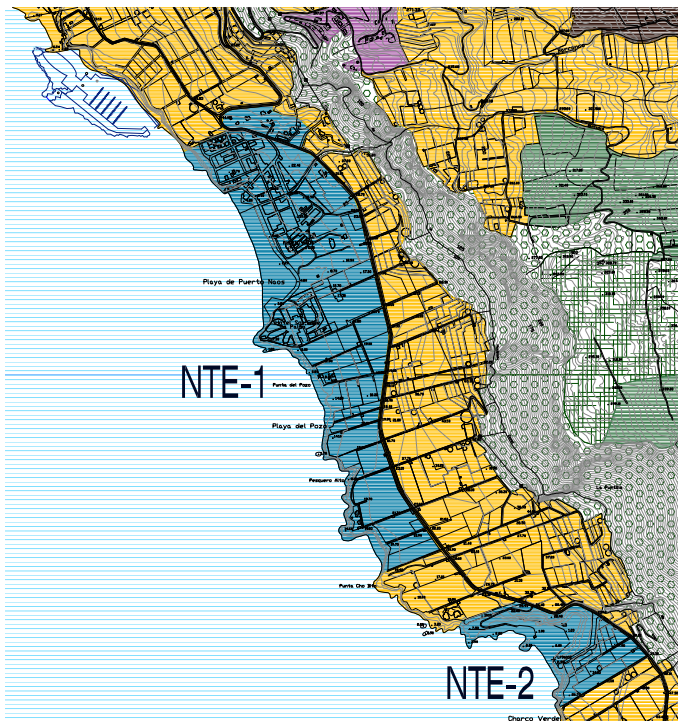


Figura 8. Imagen compuesta por los planos de ordenación S3.2 y S3.3 del PTET

Se ve claramente la delimitación establecida para el NTE-1 (Puerto de Naos) y NTE-2 (Charco Verde).

El IPSTL opera íntegramente dentro de esa delimitación, tal como requiere el PTET.

Todos los aspectos requeridos por el planeamiento insular van dirigidos al planeamiento urbanístico, suplido ahora por el presente IPSTL.

En la Norma 07 del PTET sobre capacidad alojativa y límites al crecimiento se recoge la distribución zonal de plazas:

3. TERRITORIALIZACIÓN ZONAL DE LA CARGA ALOJATIVA

a). Territorialización general:

Para cada Zona y Núcleo Convencional, se establece el número de alojamientos correspondientes a la territorialización de la capacidad máxima insular, de conformidad con el siguiente cuadro:

DISTRIBUCIÓN ZONAL				
ZONAS		Aloj.		ZONA Y CONVENCIONAL ASOCIADO
Vertiente Oeste	Z-1	7160		12000
Vertiente Este	Z-2	4827		8087
Zona Sur	Z-3	1150		2400
Zona Noreste	Z-4	1203	62,95%	1513
Zona Noroeste	Z-5	1500	15840	1500
Puerto de Naos	NTE.1	3879		
Charco Verde	NTE.2	961		
Cerca Vieja	NTE.3	1250		
Los Cancajos	NTE.4	3260	38,39%	
La Fajana	NTE.5	310	9660	
				25500

El PTET establece **3879** plazas asignadas al núcleo NTE-1, referente sujeto a traslados de carga hacia el núcleo si fuera necesario.

UTE			SUPERFICIE Has.	TOTALES	CAPACIDAD ALOJATIVA EN ZONAS INTENSIDAD Y CARGA MAX. INTENSIDAD Y CARGA ASIGNABLE	Intensidad en UTE	CARGA PREASIGNADA nº plazas	CARGA A COMPENSAR Σ	
ZONA	CATEGORÍA	NÚMERO							
Z1	06	001	53,14	64,15	4840	72,996	3879	3700	-179
Z1	06	002	11,01						

LÍMITE DE CARGAS

Z1+C	7800	MÁXIMA CARGA EN RESTO DE SISTEMA	Z1
	4200	MÍNIMO EN NÚCLEOS: NTE-1 NTE-2	

Carga máxima en el sistema en función del mínimo establecido para los núcleos NTE

Z1+C	7160	MÁXIMA CARGA EN RESTO DE SISTEMA	Z1
	4840	ASIGNADO EN NÚCLEOS: NTE-1 NTE-2	

Carga máxima en el sistema en función de la CARGA ASIGNADA para los núcleos NTE

La carga prevista en la ordenación tendría un máximo de 2460 plazas. La disponibilidad real, teniendo en cuenta que existen unas 1636 plazas (datos PTET), es de 2243 plazas, por lo que habría que trasladar al NTE-1 esa diferencia (217 plazas), operación que de ser necesaria no entraña problema alguno.

Respecto del planeamiento municipal, en toda su historia y hasta el presente plan general vigente (PGOU1983/1987), se establece ese suelo como urbanizable turístico, como se observa en la figura siguiente.

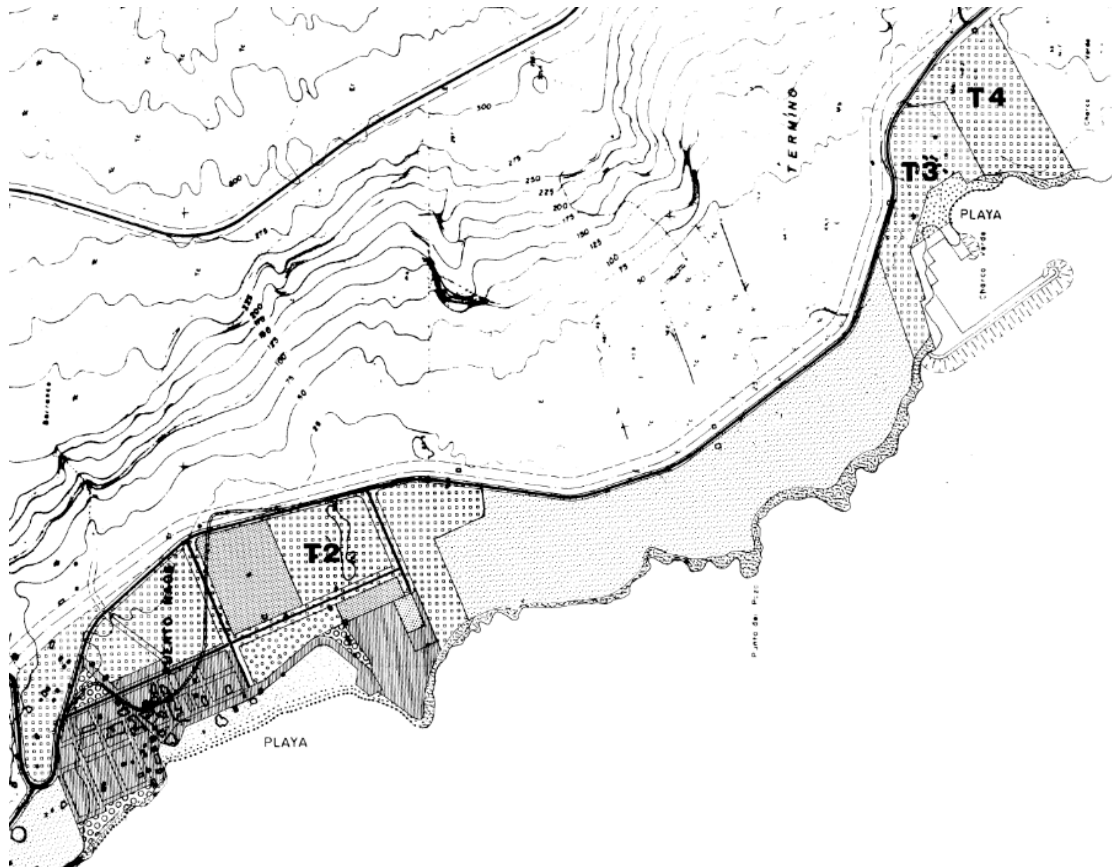


Figura 9. Clasificación del suelo del espacio del Litoral según PGOU 1983/1987 de Los Llanos de Aridane.

Sin perjuicio de comentar los últimos antecedentes que ha protagonizado el área en un intento de ordenación, se pone de relieve la oportunidad que se ha abierto con la Ley 2/2016 para llevar a cabo la ordenación a través de un Instrumento de Planificación Singular Turística, con independencia de la andadura que tome la revisión en marcha del PGO.

3. SISTEMA TERRITORIAL Y AMBIENTAL

3.1. ÁMBITO TERRITORIAL

3.1.1. Situación y límites de la zona de actuación

El ámbito territorial de ordenación se enmarca exclusivamente dentro del término municipal de Los Llanos de Aridane, en la zona oeste de la isla de La Palma.

Se trata del espacio litoral de suelo urbanizable turístico, con propuesta de delimitación de dos sectores, y que se articula por el norte con el núcleo urbano de Puerto de Naos, por el sur con terrenos agrarios en el Paisaje Protegido del Remo. Al oeste linda con el dominio público marítimo terrestre y al este con carretera LP-213 Puerto Naos – El Remo, que sirve a esa franja costera y le da articulación estructural.

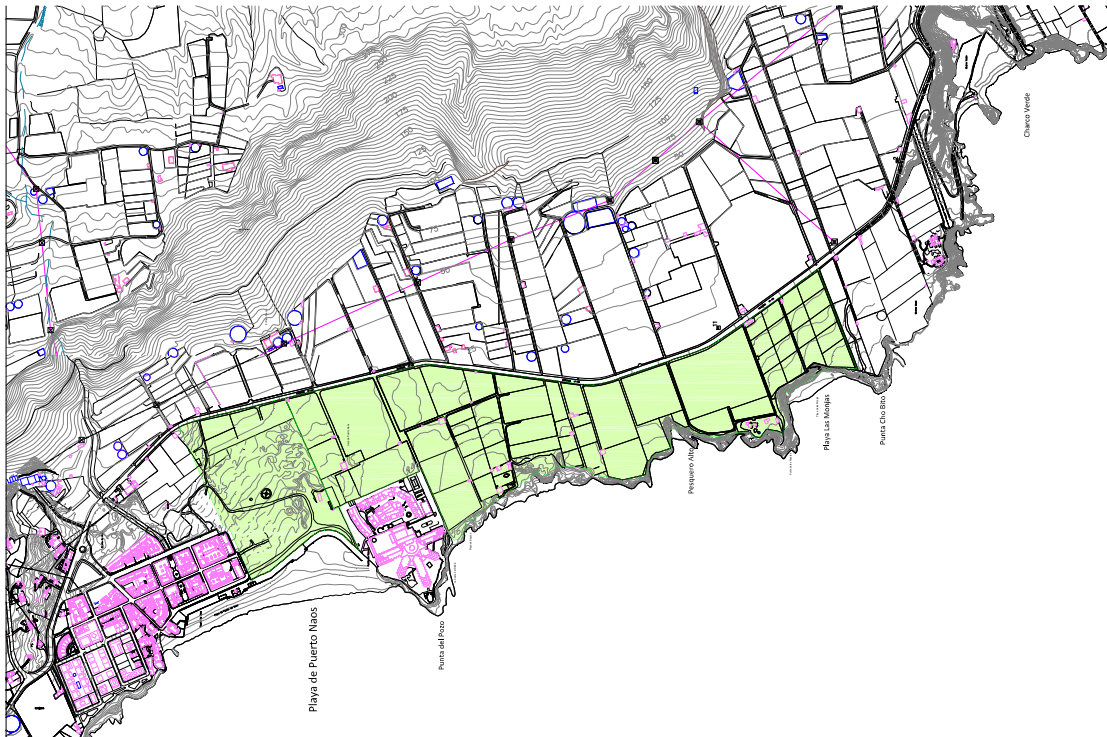


Figura 10. Situación del ámbito territorial del IPSTL



Imagen 4. Espacio agrario en el que se inserta el instrumento de ordenación en la franja entre la carretera LP-213 y la costa.



Imagen 5. Panorámica territorial del área litoral con el núcleo de Puerto de Naos.



Imagen 6. El ámbito de actuación y el núcleo turístico de Puerto de Naos.



Imagen 7. Extremo sur de la zona de actuación con los escarpes que limitan la playa de Las Monjas.

3.1.2. Topografía y superficies

Los sectores están definidos en casi su totalidad por bancales para el cultivo platanero, conformando diversas terrazas que se desarrollan entre las cotas de borde costero +8/+22 y las de la carretera +22/+32 m.

La superficie comprendida en la delimitación así definida es de 28,25 has, la cual corresponde en su totalidad a propiedad privada, salvo algunos espacios residuales en el dominio público de costas y de carretera.

El conjunto del área a ordenar se conforma a modo de espacio alargado de norte a sur y cuyos límites son: al norte, con el núcleo urbano de Puerto de Naos y al sur con la calle de fincas (Punta Cho Bito) donde comienza el espacio natural protegido P-16 (Paisaje Protegido del Remo). Al naciente con la carretera LP-213 que da accesibilidad a toda esa zona baja, y al poniente con el litoral, propiamente con la línea de dominio público marítimo terrestre.

Prácticamente la totalidad del área está dedicada al cultivo del plátano, 21,22 has (75,11%). El resto (24,89%) son espacios residuales improductivos y otros edificados.

La franja que constituye dominio público marítimo terrestre no forma parte de la actuación, constituye un suelo rústico de protección costera.

La justificación de esa delimitación radica en los antecedentes de gestión sucedidos a lo largo del tiempo, otorgando viabilidad para el impulso de la ordenación por los propietarios interesados. Desde el punto de vista territorial, esos límites dan una configuración que permite dotar al área de una ordenación integrada y buena capacidad funcional para la finalidad turística pretendida.

3.1.3. Marco urbanístico general

a). Antecedentes

Ya se ha descrito la situación que antecede a todo este proceso que ahora se instrumenta, área litoral clasificada como suelo urbanizable turístico y que a través del IPST se ordena una parte de la misma.

Por acuerdo de la COTMAC de fecha 1 de octubre de 2010, se aprueba definitivamente, de forma parcial, el Plan General de Ordenación de Los Llanos de Aridane (PGO2010) a reserva de la subsanación de una serie de deficiencias, previa a la publicación. El plan fue anulado por STS de 16 junio de 2015, sobre Recurso de Casación 3575/2013).

En lo que atañe a la ordenación del litoral se dice:

Tercero.- De conformidad con lo establecido en el artículo 43.2.d) 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, suspender la aprobación definitiva del Plan General de Ordenación de Los Llanos de Aridane respecto a los Sectores de Suelo Urbanizable Sectorizado Ordenado Turístico de la zona de Puerto Naos denominados G3S2, G3S3 y G3S4 y toda aquella Normativa relacionada, hasta tanto la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias se pronuncie sobre la posibilidad de sectorizar, desde un Plan General de Ordenación, los suelos urbanizables no sectorizados con destino turístico.

Con esta suspensión se inicia un proceso de confirmación de la posibilidad de la sectorización y ordenación detallada de un suelo urbanizable turístico a través del proceso de revisión del plan general. Así que, por acuerdo de la COTMAC de 28 de diciembre de 2010, publicado en el BOC nº14 de 21 de enero de 2011, se tiene:

Viceconsejería de Ordenación Territorial.- Resolución de 14 de enero de 2011, por la que se hace público el Acuerdo de la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias de 28 de diciembre de 2010, relativo al criterio interpretativo relativo a la posibilidad de sectorizar desde un Plan General de Ordenación, suelos urbanizables sectorizados con destino turístico.

A N E X O

Primero.- Aprobar el siguiente criterio interpretativo relativo a la posibilidad de sectorizar desde un Plan General de Ordenación suelos urbanizables sectorizados con destino turístico:

A) Un plan general de ordenación podría sectorizar directamente suelos urbanizables con destino turístico, sin que esté obligado a clasificarlos como suelos no sectorizados para su posterior conversión de acuerdo con el mecanismo del artículo 69 del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y Espacios Naturales de Canarias, siempre que se cumplan determinados requisitos.

B) Los requisitos señalados en el anterior apartado son la existencia de un plan territorial especial de ordenación turística, en vigor, que determine las zonas aptas para nuevos desarrollos turísticos, fije el límite máximo de plazas, establezca el ritmo de crecimiento de cada zona y precise los criterios que debe seguir el planeamiento general para sectorizar suelo urbanizable con destino turístico, todo ello en cumplimiento de lo establecido sobre esos planes por la Ley 6/2001, de 23 de julio, de medidas urgentes en materia de ordenación del territorio y del turismo de Canarias, en relación con la Ley

6/2002, de 12 de junio, de medidas de ordenación territorial de la actividad turística en las islas de El Hierro, La Gomera y La Palma, y por 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.

Como en el marco actual, tal situación ya no se puede dar, quede tal relato como expresión de complejidad para la ordenación turística en la legislación anterior sobre el territorio, sin que deba haber ahora más profundización.

b). Enfoque actual

En el marco de la Ley 4/2107, la clasificación del suelo la realizará el plan general (artículos 30 y 135). A este instrumento se le ha dotado de total discrecionalidad para optar por establecer como mínimo la ordenación estructural, pero *"Potestativamente, el plan general de ordenación podrá establecer la ordenación pormenorizada, en todo o en parte del término municipal, de cualquier clase y categoría de suelo"*.

El artículo 136 define el alcance de la ordenación urbanística estructural, precisando las determinaciones mínimas a contener. El artículo 137 contiene las determinaciones de la ordenación urbanística pormenorizada.

Por otra parte, conforme al artículo 40, se establecen las categorías de suelo urbanizable ordenado y no ordenado, cuando cuente con ordenación pormenorizada o solamente con ordenación estructural.

Amplia potestad para la ordenación, donde nada se expresa respecto a la calificación, por lo que el área a ordenar, con uso turístico, parte en principio como suelo urbanizable no ordenado, al carecer de ordenación pormenorizada, y a través del IPST se convertirá en **suelo urbanizable ordenado turístico**.

Las potestades dadas al IPST para llevar a cabo la ordenación estructural y pormenorizada del área, suplen a todas esas facultades del plan general, lo que justifica que el instrumento pueda dotar al área, de forma autónoma, de la ordenación precisa para legitimar la ejecución.

Es de avanzar que se ha realizado, igualmente que para la delimitación del área, con razones de oportunidad y según la estructura de propiedad, la delimitación de DOS sectores que se disponen anexos desde el núcleo de Puerto de Naos hacia el sur. El sector G3S2 linda por el norte con el núcleo

urbano, con una superficie de 6,32 has (22,37%). Lindando hacia el sur se encuentra el sector G3S3, con 21,93 has de superficie (77,63%).

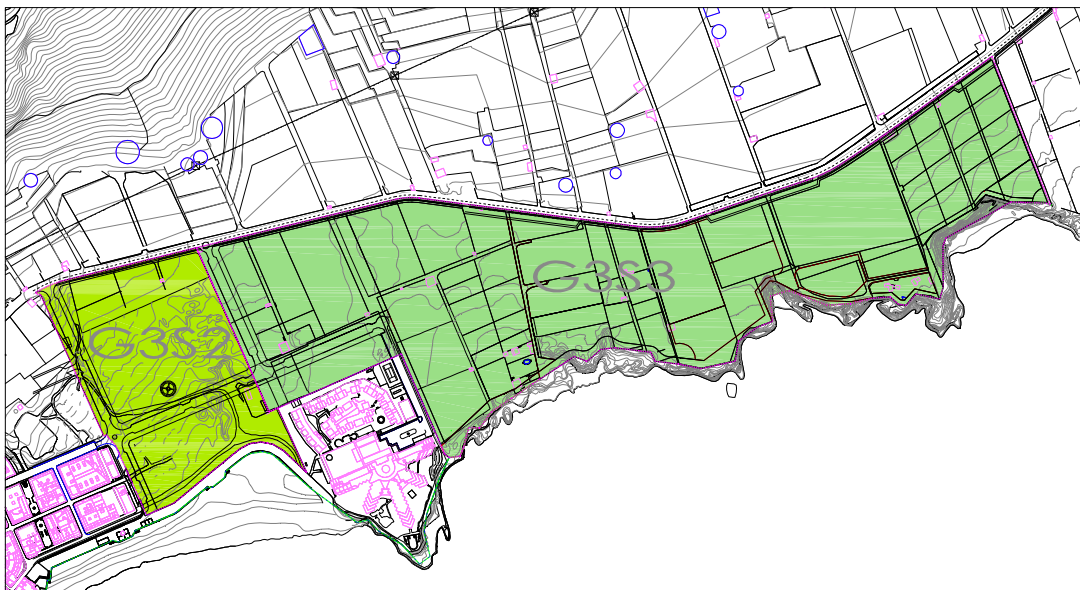


Figura 11. Delimitación de sectores G3S2 y G3S3

El área de los dos sectores que se ordenan, se encuentra íntegramente comprendida en el núcleo convencional NTE-1 (recinto Z106001) del PTET, tal como se expresa en la siguiente imagen:

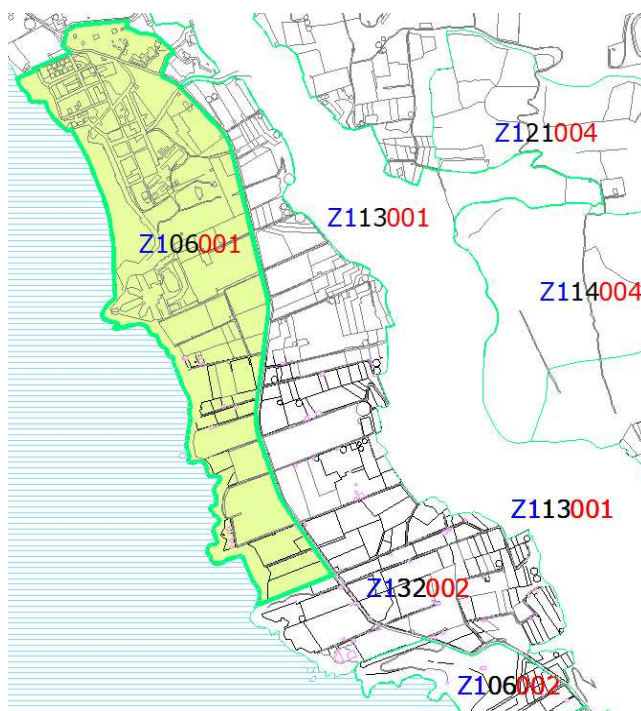


Figura 12. Núcleo Convencional Turístico NTE-1 Z106001 y unidades territoriales del entorno.

c). Tramitación administrativa

En otro apartado se ha expuesto la tramitación que ha de seguir el IPST. La redacción ha comenzado con la contratación del servicio en fecha 20 de marzo de 2018, para la "REDACCIÓN DE INSTRUMENTO DE PLANIFICACIÓN SINGULAR TURÍSTICA PARA LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL Y PORMENORIZADA DEL LITORAL DE LOS LLANOS DE ARIDANE", realizada por el órgano promotor que es el Ayuntamiento de Los Llanos de Aridane.

La tramitación del IPST está contenida en el apartado 7 de la DA de la Ley 2/2016, desarrollando los aspectos sustantivos y procedimentales de tales instrumentos, donde claramente se recoge la necesidad de un primer acto que es la *declaración del interés insular* del proyecto y la toma en consideración de la iniciativa.

En el seno del procedimiento estaría la evaluación ambiental estratégica, conforme dispone la *Ley 21/2013, de evaluación ambiental*, donde se recogen las normas de tramitación, además lo previsto en la *Ley 4/2017, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias*, proceso que se podría sistematizar como se muestra en la siguiente figura.



Figura 13. Proceso de evaluación ambiental estratégica simplificada

3.2. ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD

3.2.1. Características generales del medio rústico

La estructura parcelaria de esta zona litoral presenta un sistema de unidades de cultivo con cierto apoyo en la trama viaria existente y con ejes de articulación parcelaria que organizan el conjunto, pistas entre fincas que discurren en sentido oeste-este para conectarse con la vía general, todo lo cual define un sistema parcelario enmarcado en estas líneas desde pie de risco a la costa, dando al sistema cierta regularidad, en cuanto forma y disposición.

3.2.2. Estructura parcelaria del área de actuación

En general la estructura parcelaria del área de estudio se caracteriza por su fraccionamiento en unidades de una extensión menor de una hectárea, con menor porcentaje de fincas mayores, de cualquier manera son unidades superiores a la media del suelo rústico. Es el producto de una laboriosa tarea de agrupación de fincas respecto al parcelario rústico preexistente, para conformar el actual espacio agrario.

La estructura parcelaria actual se refleja en el siguiente esquema.



Figura 14. Estructura parcelaria del ámbito de ordenación

El plano de información i.3 recoge el estado catastral y sus referencias.

3.3. INVENTARIO TERRITORIAL Y AMBIENTAL

Comprende un análisis del medio físico, en el ámbito a ordenar y en el entorno territorial, con la orientación específica para servir de base a las determinaciones de la ordenación detallada que se propone para esa franja litoral.

En el documento de plan general de ordenación (PGO2010) se contiene un apartado de Inventario Ambiental que trata los siguientes puntos:

- Ámbito territorial
- Geología y geomorfología
- Climatología y bioclimatología
- Hidrología
- Suelos
- Flora y vegetación
- Fauna
- Paisaje

Como ya se ha expresado, otros trabajos de planeamiento se han tenido como referencia porque disponen de información de relevante interés para la zona.

3.3.1. Medio inerte

a). La comarca y el ámbito de actuación

En el ámbito municipal, el soporte geomorfológico que es parte de este entorno vital, se extiende desde las laderas pertenecientes al complejo montañoso del Bejenao, edificio estratovolcánico de la serie antigua (primer ciclo eruptivo), de litología basáltica por apilamiento (composición básica $\text{SiO}_2 < 45\%$); hasta las coladas lávicas que cubren todo el sur municipal, en sucesivas yuxtaposición de mantos de distintas edades.

En el sistema morfogenético juega un importante papel el clima y la vegetación, a efectos del desmantelamiento del edificio volcánico. El municipio es más bien un ejemplo de la situación medioambiental denominada resistasia, donde debido al régimen climático de escasa continuidad en las precipitaciones, no se da una intensa acción edafogenética, predominando la acción erosiva sobre las morfoestructuras, modelándolas, con una alteración

mecánica por termoplastia. Esta es la situación de desmantelamiento geomorfológico que aportó los importantes rellenos aluviales conformadores de la zona donde se asienta el núcleo de Los Llanos de Aridane. El arroyamiento debido a las aguas de lluvia tiene un papel morfogenético decisivo en la dinámica de vertiente, resultando buen exponente de esta situación la morfoestructura del Bejenao, de modo que a través de la red de drenaje que constituyen los barranquillos, se haya producido el arrastre de materiales constitutivos de los depósitos aluviales que definen el territorio de escasa pendiente ocupado por el núcleo de Los Llanos de Aridane y su entorno agrícola.

En la acción de desmantelamiento también influyen los aspectos estructurales, pues no solo se construyen los edificios volcánicos según líneas de debilidad estructural, sino que es posible advertir en los relieves insulares fenómenos de desmantelamiento siguiendo estas direcciones de debilidad, es el caso del eje definido por el barranco de las Angustias.

A partir de esta conformación de terrenos de aluvión, hacia el sur se alinean los conos volcánicos de Argual, Triana, La Laguna y Todoque, que emergen en el entorno de un espacio producido, como antropización de las coladas y cenizas volcánicas de este sistema.

El paisaje de malpaís con las coladas y piroclastos basálticos más recientes y menos transformados, se percibe en amplias zonas del municipio, desde cotas más altas han llegado o atravesado el municipio en su discurrir según la pendiente; algunas son la de Tacande (s.XV), Tihuya (1585), El Charco (1712) y San Juan (1949). Este conjunto de erupciones son la génesis de la isla baja, espacio complejo y variado que hay que ponerlo en relación con la dinámica general que ha seguido el vulcanismo en la Isla, con la reactivación de la actividad eruptiva en su porción meridional, que ha dado lugar a la construcción de la denominada Neopalma, con sus numerosas manifestaciones de volcanes históricos.

La posición del Valle de Aridane en el sector suroccidental de La Palma, sobre las Series Basálticas Recientes, de edad cuaternaria, y en contacto con los materiales de las Series Basálticas Antiguas, proporciona a la comarca gran complejidad geomorfológica.

La actuación se inserta en el ámbito denominado isla baja, construcción a base del derrame de las coladas por los acantilados y la formación de terrazas costeras de lavas y escorias sobre las pequeñas plataformas submarinas labradas con antelación; desde Las Hoyas hasta El Remo las lavas

del vulcanismo reciente han convertido el antiguo cantil costero en un acantilado muerto y han conformado esa unidad de relieve con gran interés geomorfológico, que no afecta al área de actuación, pero caracteriza como respaldo de esa zona baja que en la actualidad es soporte de una intensa actividad agraria.

Es de destacar dos afloramientos de toba hialoclastítica de colores claros y composición basáltica que constituyen los restos muy desmantelados de un anillo de tobas, un centro de emisión hidromagmático formado por una erupción somera; situados en el acantilado del naciente, claramente identificado al emerger entre las coladas recientes.



Figura 15. Zona de actuación desde Charco Verde a Puerto Naos, y el acantilado costero con los afloramientos de toba hialoclastítica y los derrames lávicos.



Imagen 8. Afloramiento de toba hialoclastítica en el acantilado frente a la actuación, sin afectarle.



Imagen 9. Visual al sur desde las laderas sobre Charco Verde, locus del jorás (*Parolína aridanae*), fuera de la zona de actuación.



Imagen 10. Visual del acantilado desde la Playa de Puerto de Naos.

b). Geología y geomorfología

En lo que respecta a la geología y geomorfología se tienen las siguientes consideraciones que se expresan a continuación, transcritas de la información de referencia:

Los materiales de la Serie del Acantilado

Se denominan así porque la erosión marina ha excavado en ellos un acantilado costero de altura variable y dirección general N-S, presente en ambos flancos de la dorsal. Este eskarpe se halla fosilizado en numerosos sectores por lavas más modernas, que proceden de centros de emisión del eje estructural, y que, al descolgar sobre él, lo han recubierto parcialmente y han suavizado su perfil. Por eso, en numerosos tramos, el antiguo acantilado sólo es visible en afloramientos más o menos reducidos, separados por coberteras de estas lavas.

Esto es lo que ocurre entre Puerto Naos y la Lajita del Remo, en la costa occidental del municipio. Estas coladas han aislado el eskarpe de la acción directa del oleaje, al acumularse junto a su base y formar plataformas costeras de extensión variable.

La serie visible en el acantilado consiste en un apilamiento de coladas de lava, entre las que se intercalan algunas capas de piroclastos. Las lavas son de morfología "aa" y "pahoehoe" (base y techo lisos), y corresponden a diversos tipos petrológicos entre los que predominan los basaltos: basaltos augítico-olivínicos, basaltos olivínico-augíticos, basaltos augítico-anfibólicos, basaltos augítico-plagioclásicos y basaltos augítico-olivínico-plagioclásicos.

También aparecen, en menor proporción, otras rocas de las series alcalinas como basanitas y traquibasaltos. Estos últimos son más abundantes a techo de la secuencia (Afonso, 1974).

Intercalados entre las lavas, y disectados por el acantilado, aparecen algunos antiguos conos de escorias basálticas de colores amarillentos y rojizos, que afloran a diversas alturas.

Por otro lado, a techo de la secuencia aparecen varias coladas y domos extrusivos de rocas sálicas, como la colada de fonolitas haüynicas cortada a techo del acantilado en la zona de La Sabina Vieja, que procede probablemente del domo de Las Laderas de Doña María.

En la base del eskarpe, inmediatamente al Sur de Puerto Naos, aparecen dos afloramientos de una toba hialoclastítica de colores claros y composición basáltica. Estos afloramientos constituyen los restos muy desmantelados de un anillo de tobas, un centro de emisión hidromagmático formado en una erupción submarina somera. En estas erupciones, el magma ascendente interactúa explosivamente con el agua del mar.

Las explosiones generadas por la vaporización instantánea del agua en contacto con el magma caliente producen una gran fragmentación del mismo. Así se forman grandes cantidades de cenizas hidromagmáticas o hialoclastitas, que se acumulan alrededor de la boca y forman edificios anulares cuya altura es pequeña en relación con su diámetro.

Erupciones cuyas lavas descuelgan por el acantilado

Las lavas de estas erupciones forman amplias extensiones de los terrenos del municipio, al sur del barrio de Todoque. En su mayoría, las lavas descritas parten de numerosos centros de emisión que se disponen alineados en fisuras paralelas, de dirección aproximada N-S, concentradas en el eje o banda central de la dorsal, a mayor cota que el linde oriental del municipio. Sin embargo, algunos de los conos de cinder basáltico que constituyen los centros de emisión de estas lavas se hallan dentro de su territorio (Montaña de Jedey y otros). La composición de los materiales volcánicos que forman esta serie es principalmente basáltica, con tipos petrográficos similares a los de la unidad anterior: basaltos augíticos, olivínico-augíticos, augíticoplagioclásicos, afaníticos y de otros tipos. Su gran juventud hace que las diversas estructuras volcánicas (conos y campos de lava o malpaíses) conserven en gran medida sus rasgos morfológicos originales. Las lavas más recientes de esta unidad forman plataformas costeras de extensión variable, que aún no han sido erosionadas por la acción del oleaje o sumergidas por la elevación del nivel del mar. Es el caso de las plataformas costeras situadas entre las Casas de la Bombilla y Puerto Naos, y la situada al norte del Charco Verde, emitidas por lavas que provienen de la citada Montaña de Jedey. Una de las erupciones más modernas de esta serie es la del Pico Birigoyo, cuya edad se ha determinado por ¹⁴C en 6.000 años, aproximadamente.

La tercera de las erupciones históricas de Los Llanos, y también una de las menos conocidas de las de fecha histórica en la isla, es la denominada erupción del Charco, ocurrida entre el 9 de Octubre y el 2 de Diciembre de 1712. Entre las coladas emitidas por este volcán, predominan las de morfología "aa" sobre las "pahoe-hoe" y cordadas. Su petrografía es la de basaltos augítico-anfibólicos y basaltos augítico-olivínicos. La erupción comenzó con la formación de dos conos de escorias, Montaña del Charco y Montaña de los Lajiones, de los cuales el inferior emitió lavas que fluyeron hacia la costa, al sur de la Montaña de Mendo, descolgaron sobre el acantilado y penetraron en el mar por la zona de La Lajita del Remo, donde constituyen la plataforma costera.

Posteriormente, se abrió una fractura eruptiva que se extiende desde la cota 900, al sur de las Laderas de Doña María, hasta la cota 1.300, al norte de la citada Montaña de los Lajiones, con una longitud de 1,7 Km, aproximadamente. A lo largo de la misma se alinean al menos nueve bocas, algunas de las cuales están jalonadas por pequeños hornitos. De estas bocas brotaron numerosos flujos de lava, que forman la plataforma costera entre El Charco Verde y Las Casas del Remo.

Vemos que el antiguo acantilado costero se convierte en un *acantilado muerto*, debido a la construcción de la franja de *isla baja* de Las Hoyas, Charco Verde y El Remo, producto de las erupciones recientes e incluso históricas. La génesis de este espacio complejo y variado hay que ponerla en relación con la dinámica general que ha seguido el vulcanismo en la Isla, con sus numerosas manifestaciones de volcanes históricos, y la actuación intensa de los procesos erosivos. En nuestro ámbito se ha formado la plataforma de isla baja por el derrame de las coladas por los acantilados formando terrazas costeras de lavas y escorias. En particular las lavas del volcán de Los Campanarios de Jedey (Tihuya-1585) han conformado la actual plataforma donde se asienta el espacio platanero que se extiende al sur de Puerto de Naos.

Este sustrato geológico ha sido el soporte del espacio antropizado que hoy percibimos, donde una intensa acción de sorriba transformó en los años 60-70 (s. XX) el malpaís lávico en espacio abancalado apto para el cultivo platanero.

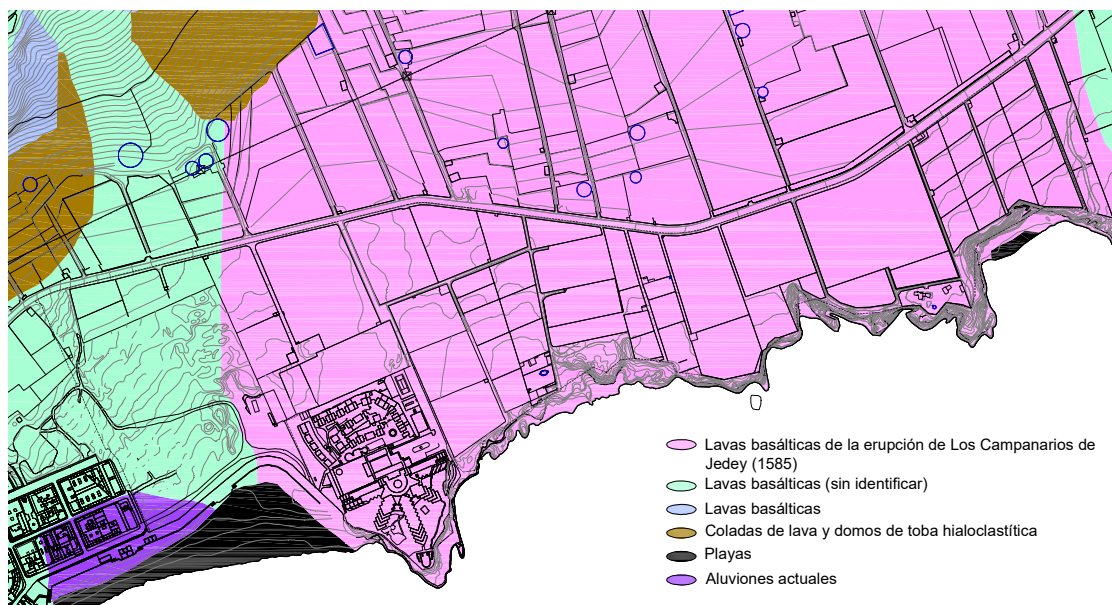


Figura 16. Geología del espacio territorial del Litoral de los Llanos de Aridane

c). Clima y bioclimatología

La importancia del clima como factor condicionante de la configuración del paisaje y su incidencia en el funcionamiento y distribución de los ecosistemas queda fuera de toda duda y explica la especial importancia que tiene este elemento a la hora de analizar cualquier territorio.

En el Inventario Ambiental de referencia, este apartado se ha estudiado empleando los datos de las estaciones Llanos de Aridane-A, Llanos de Aridane-B, Llanos de Aridane-Charco Verde, Llanos de Aridane-Hermosilla, Paso-Manchas, Tazacorte-Ayuntamiento, Tazacorte-Pto. Naos Hoyas, Tijarafe-Punta y Tijarafe-Time.

La estación Los Llanos de Aridane-Charco Verde, a 25 m.s.n.m., es la más representativa para la zona de estudio, y de la cual se extrae el régimen de precipitaciones que apenas pasa de una media anual de 100 mm, lo cual es propio de regiones climáticamente áridas. La media de precipitaciones para años lluviosos está entre 150-250 mm.

Tabla 2. Precipitaciones medias totales mensuales de la Estación de Charco Verde

PRECIPITACIONES TOTALES MENSUALES (LITROS/M ²)													
ESTACIÓN DE CHARCO VERDE 1988-2007													
	ENE	FEB	MAR	ABR	MAY	JUN	JUL	AGO	SEP	OCT	NOV	DIC	AÑO
Media Mensual	35,3	37,0	30,8	10,2	7,3	0,1	0,2	1,7	1,8	4,3	31,3	53,1	100,30
Max. diaria mensual	11,0 (1999)	6,23 (1989)	11,74 (2007)	3,0 (2000)	2,8 (1993)	0,2 (1998)	0,3 (1995)	1,4 (1989)	3,4 (2001)	7,3 (1997)	11,8 (1989)	7,3 (1991)	-

En cuanto a temperaturas, aunque hay registros de episodios extremos, 10°-41°, la media para los meses fríos (diciembre, enero, febrero) es de 18° y para los meses de calor (julio, agosto) de 25°. Los valores de humedad relativa para esta parte de la isla son moderados como consecuencia de la localización inmediata al mar (60%-70%). Cuando la zona está afectada por perturbaciones oceánicas del suroeste, la humedad puede llegar hasta el 95%, lo cual se produce, igualmente que las precipitaciones, en episodios muy puntuales.

Tabla 3. Temperaturas medias totales mensuales de Puerto Naos – Las Hoyas

TEMPERATURAS EN LA ESTACIÓN DE PUERTO NAOS - LAS HOYAS 1990-2005												
	ENE	FEB	MAR	ABR	MAY	JUN	JUL	AGO	SEP	OCT	NOV	DIC
Tª medias	18,2	19,0	19,5	20,1	21,0	22,7	24,1	25,0	24,7	23,3	21,4	19,1
Tª máximas Absolutas	28,0 (1991)	31,0 (1997)	35,4 (1990)	37,6 (2002)	34,1 (2008)	34,1 (2008)	41,0 (2004)	41,2 (2008)	41,0 (2008)	38,0 (1995)	32,4 (1998)	27,6 (1995)
Tª mínimas absolutas	10,0 (1995)	10,4 (1995)	10,2 (1993)	12,6 (1998 y 1999)	12,0 (1993)	15,3 (2001)	17,0 (1993)	18,0 (1998 y 1994)	16,0 (1997)	15,0 (1998)	12,8 (1994)	10,2 (1994)

Esta zona litoral se encuentra al abrigo de los alisios, no presenta las mismas condiciones de humedad que caracteriza a la zona este de la isla, ni siquiera se ve afectada por el mar de nubes de sotavento, que suele formarse más al sur. La orientación oeste-suroeste hace que presente una importante radiación solar lo que se traduce en un clima más cálido que las vertientes N y E de la isla.

El acusado desnivel de esta zona oeste permite reconocer varios pisos bioclimáticos, atendiendo a la clasificación de Rivas-Martínez y col. (1995, 1996, 1997) la más extendida, vemos que buena parte de la plataforma litoral se corresponde con el piso *Inframediterráneo Desértico Árido*, y parte, ascendiendo por el acantilado, el piso *Inframediterráneo Xérico Semiárido inferior*.

Se ha seguido el estudio bioclimático de la Isla de La Palma realizado para el PTET por Marcelino J. del Arco Aguilar, J. Alfredo Reyes Betancort y Pedro L. Pérez de Paz.

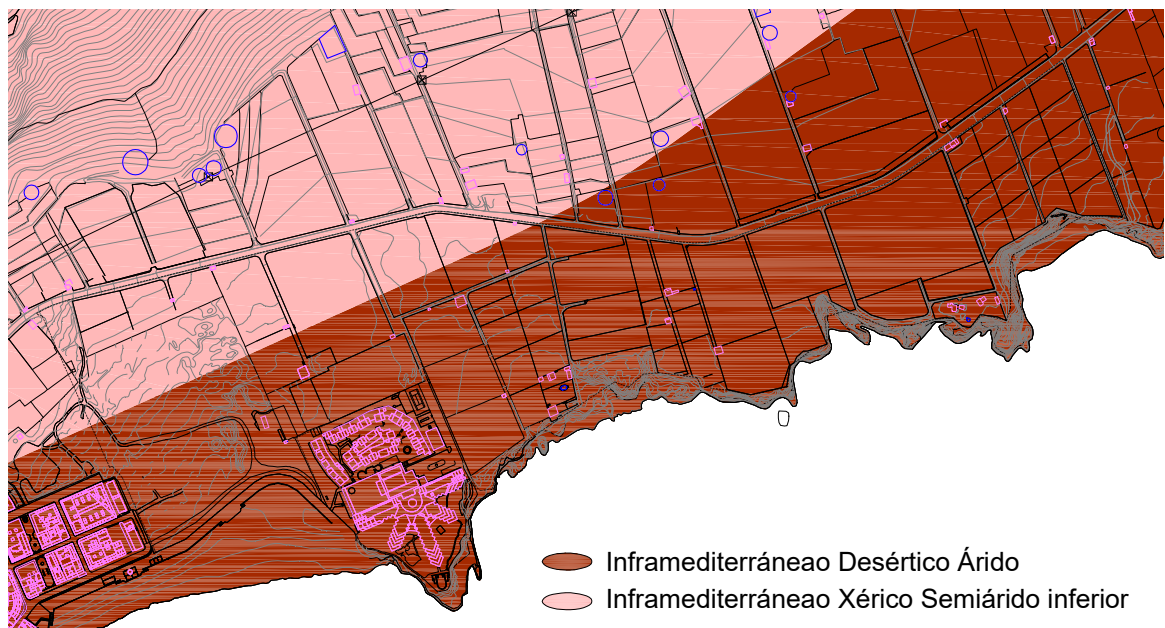


Figura 17. Pisos bioclimáticos definidos para esta zona de la vertiente oeste

d). Hidrología

Esta zona suroeste de la isla, geológicamente más reciente, presenta un sistema de barranqueras poco desarrollado, que normalmente no genera escorrentía debido a la alta capacidad de infiltración de los terrenos volcánicos recientes.

La precipitación de esta zona presenta episodios de bajo acumulado que solamente pueden originar pequeños problemas de drenaje urbano.

La red hidrográfica está en un proceso muy reciente de formación debido a la intensa actividad volcánica acontecida en la vertiente, no obstante hay barrancos importantes en el entorno como los de Tamanca-Los Hombres y Las Palmas. El área de actuación no tiene ningún cauce definido que discurra por la misma, siendo el barranco de Tamanca-Los Hombres el que atraviesa canalizado el núcleo urbano de Puerto de Naos y se encuentra próximo a la zona norte de la actuación, sin que implique ningún problema para la misma. En la zona sur, sobre Charco Verde está el barranquero de la Hoyita Baja, con escorrentías esporádicas que no alcanzan el litoral.

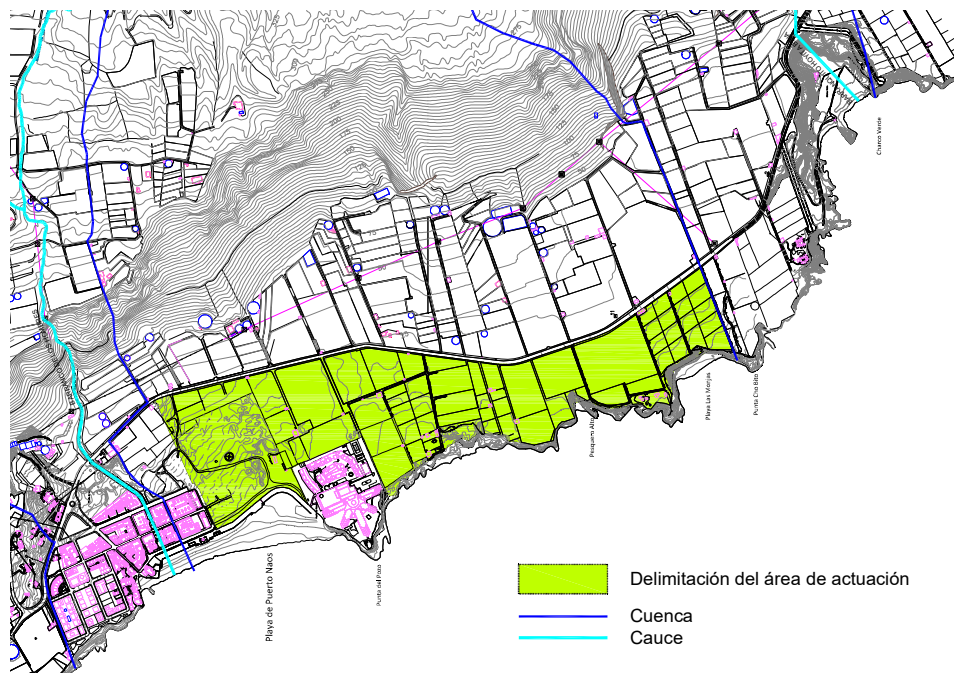


Figura 18. Líneas de drenaje territorial en el entorno de la zona de ordenación.

e). Suelos

Las características edafológicas del municipio se abordan en los documentos de referencia, con carácter exhaustivo, con la cualificada autoría de Don Antonio Rodríguez, así:

Por todo ello los recursos de suelos debe ser uno de los primeros factores a evaluar y ordenar en cualquier planeamiento territorial, máxime en un municipio que como Los Llanos de Aridane ha experimentado un considerable crecimiento urbanístico en los últimos años, siendo al mismo tiempo uno de los más importantes municipios agrícolas

de la isla y del archipiélago y contando además en su territorio con tres Paisajes Protegidos (Tamanca, El Remo y Barranco de Las Angustias) y dos Monumentos Naturales (El Tubo Volcánico de Todoque y Los Volcanes de Aridane).

La confluencia de intereses urbanísticos, agrícolas y conservacionistas hace que exista un permanente conflicto entre los diferentes usuarios del suelo que es necesario ordenar y planificar. Así y en el sentido apuntado anteriormente, la cartografía adjunta representa las diferentes características y potencialidades intrínsecas de los suelos del municipio de Los Llanos de Aridane, de manera sintética y fácilmente legible por diferentes profesionales y usuarios de la información y al mismo tiempo riguroso en los aspectos científicos y técnicos.

En lo que respecta a los suelos del área de actuación, se tienen las siguientes unidades:

I.-ANTROSOLES (SORRIBAS).- Los antrosoles se definen como "suelos originados por las actividades humanas y en los que se observan fragmentos de horizontes de diagnóstico de otros suelos, mezclados al azar". Estos son las sorribas o suelos artificiales, contruidos por el hombre, mediante la explanación de un terreno rocoso o de suelos improductivos, la colocación de un sistema de drenaje (picón, escombros, etc.) y la adición de una capa de espesor variable (40-90 cm) de "tierra vegetal", procedente de suelos de buena calidad agrícola, por lo general de las medianías o cumbres.

I-a) Sorribas con muy altas potencialidades agrícolas y muy baja calidad ambiental.- Al tratarse de suelos artificiales, que han implicado una transformación total de un área improductiva, constituida por coladas basálticas cuaternarias e históricas, en otra de mayor productividad y rentabilidad, su potencialidad agrícola es muy alta (la más alta de todos los suelos del municipio), sin prácticamente ningún factor limitante de su fertilidad y por tanto susceptibles de un uso agrícola intensivo o cualquier otro uso, aunque siempre mediante una explotación cuidadosa. La calidad ambiental de los suelos de esta zona es muy baja, por su bajo valor ecológico, al tratarse de una zona antropizada, muy transformada y por tanto no natural. Los suelos de esta unidad ocupan una amplia franja en la "isla baja" que constituye la costa del municipio entre La Bombilla y El Remo, prácticamente coincidiendo con el Paisaje Protegido y sustentando una de las mejores zonas plataneras de la isla de La Palma, en amplias parcelas fácilmente mecanizables, a veces con invernaderos.

VIII-j) Fluvisoles con buenas potencialidades para el aprovechamiento de la vegetación natural y muy baja calidad ambiental.- En esta unidad se han valorado los derrubios de la parte baja del cantil que protege toda la "isla baja" que se extiende entre La Bombilla y El Remo. Aunque en algunas de estas zonas se han realizado cultivos de platanera, su

vocación natural de uso, dada la inestabilidad de estos derrubios, los riesgos de erosión y la presencia de una abundante rocosidad, es la del aprovechamiento de la vegetación natural como pasto, limitando en lo posible el pastoreo intensivo. La calidad ambiental es muy baja por las mismas razones apuntadas en la unidad anterior.

XVIII-I) Afloramientos rocosos improductivos y con muy baja calidad ambiental.-

Se han incluido aquí las áreas improductivas constituidas por afloramientos de rocas consolidadas, tales como toda la orla costera del municipio,..

XX. AFLORAMIENTOS ROCOSOS Y LEPTOSOLES LÍTICOS (ROCAS Y LITOSOLES LÍTICOS).- Esta asociación está constituida por formaciones similares a las de la asociación anterior, sólo que en este caso, los leptosoles carecen de horizonte húmico superficial y tienen un espesor que raramente supera los 10 cms. En realidad se trata más bien de pequeñas acumulaciones de material alterado entre las rocas que de verdaderos suelos en sentido estricto.

AFLORAMIENTOS ROCOSOS Y FLUVISOLES (ROCAS Y SUELOS DE APORTE ALUVIAL/COLUVIAL).- Estos suelos están constituidos por los grandes derrubios de ladera del cantil que protege la "isla baja" de la costa del municipio. Se trata de material fino coluvial que aparece entre grandes bloques de roca removidos de la ladera y reorganizado por la propia dinámica del sistema costero.

XXI-I) Afloramientos rocosos y fluvisoles improductivos con muy baja calidad ambiental.-

En este caso, los suelos de esta asociación se encuentran fuertemente antropizados y son improductivos desde cualquier punto de vista, incluso ambiental. Corresponden al recinto del núcleo urbano de Puerto Naos y su playa.

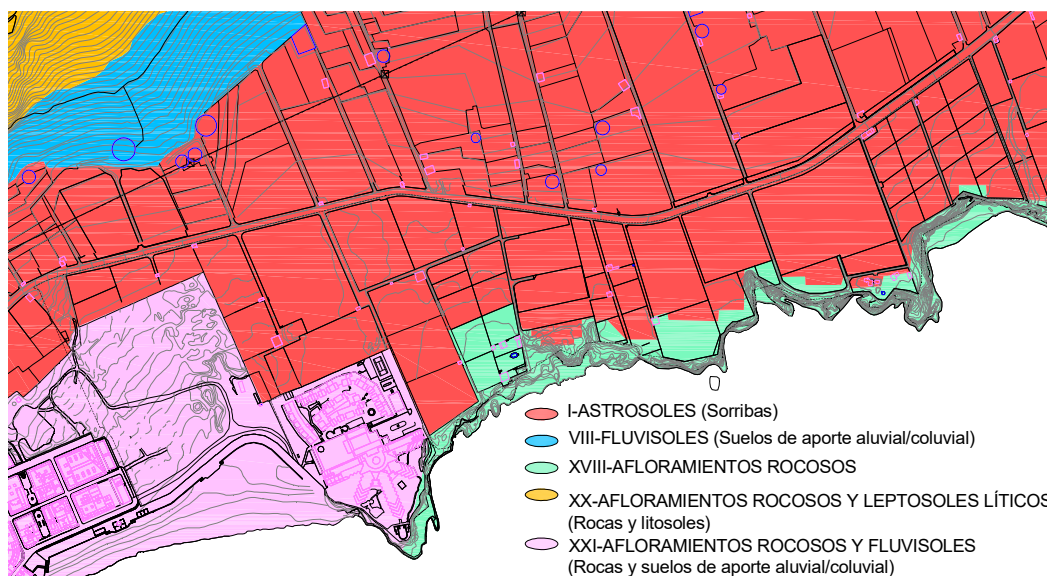


Figura 19. Suelos del ámbito territorial de actuación

Resulta patente la transformación del sustrato lávico en espacio sorribado, modificado para dejarlo apto para el cultivo del plátano, donde el material pétreo ha servido para definir los bancales de cultivo, piedras de diferentes tamaños para las paredes y cascajo (piedras pequeñas) para la solera que va a recibir la tierra, siendo ésta de aporte traída de depósitos de origen volcánico o de aluvión de la zona de El Paso en las estribaciones de Cumbre Nueva.

Son de gran interés ambiental los afloramientos rocosos del cantil costero, que forman parte del dominio público marítimo terrestre, aunque sin interés productivo agrario.

Por lo expuesto, el recurso edafológico en el área de estudio es inexistente, como valor natural, aunque las tierras de aporte tienen gran valor edafológico, es un recurso escaso que debe tener adecuado tratamiento, debiendo administrarse los excedentes para su reutilización.



Imagen 11. Afloramientos rocosos del cantil costero

3.3.2. Medio biótico

a). Flora y vegetación

Las características de la flora y vegetación tienen en la documentación ambiental de referencia, un especial tratamiento. El municipio de Los Llanos de Aridane no es especialmente rico en taxones protegidos, quedando la mayoría de ellos ubicados dentro de los límites de los Espacios Naturales Protegidos.

La zona de actuación se sitúa en la vertiente occidental de la isla de La Palma, en la isla baja, cota media de + 25 m.s.n.m. El perfil del terreno se conforma con un cantil costero que termina en una plataforma destinada al cultivo del plátano, donde propiamente se desarrolla la actuación, luego el terreno asciende y se convierte en acantilado, para adquirir la suave pendiente que este territorio tiene hacia el naciente, hasta el límite con el municipio de El Paso.

Nos encontramos con el espacio litoral que ha sido colonizado por la platanera sobre el litosuelo lávico, conformando un espacio agrario de particulares características, pero escaso en cuanto a vegetación natural.



Imagen 12. Cantil costero que va definiendo la línea litoral y conformando la plataforma sorribada para el cultivo del plátano.

Con carácter general, los acantilados costeros de la isla constituyen el espacio termocanario semiárido donde las altas temperaturas y escasas lluvias definen unas comunidades caracterizadas por el tabaibal y cardonal; es el territorio climácico perteneciente a la clase *Kleinio Euphorbiotea canariensis*, donde encontramos comunidades de *Rumex lunaria* (vinagrera), *Kleinia nerifolia* (verode), *Euphorbia balsamífera* (tabaiba dulce), *Euphorbia canariensis* (cardón), *Retama rhodorhizoides* (retama), *Euphorbia lamarckii* var. *wildpretii* (higuerilla) y *Schizogyne sericea* (salado).

La representación más significativa en nuestro ámbito es de algunos salados, con existencia de ejemplares en el propio borde; las zonas más inhóspitas en contacto con el mar resultan casi abióticas, como así es el caso de los escarpes del cantil costero, propiamente fuera de la actuación. En espacios residuales de borde se desarrollan ejemplares de *Tamarix canariensis* (tarajales), resistentes a las condiciones aerohalinas. También ejemplares de *Schizogyne sericea* (salado) y de *Artemisia thuscula* (incienso). Asimismo, abundan junto a los muros de las plataneras comunidades de *Nicotiana glauca* (tabaco moro).



Imagen 13. Ejemplares de plantas que viven al pie de muros y en jardines existentes.

La documentación ambiental de referencia concluye lo siguiente:

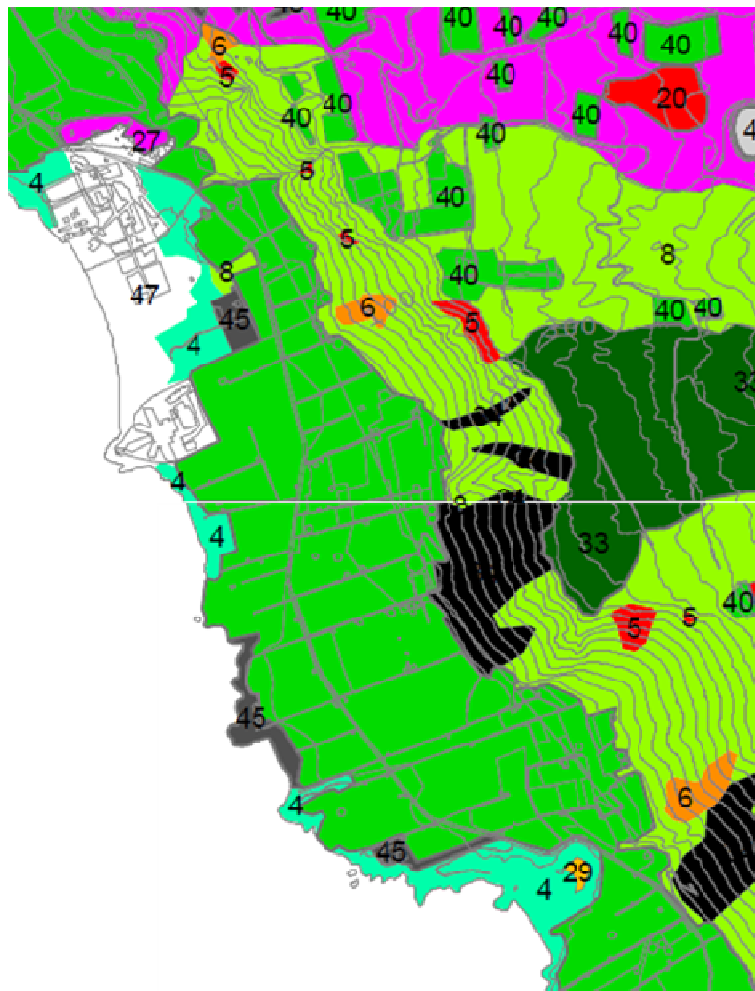
Del mapa de vegetación se deduce la gran importancia agrícola del municipio, donde más de la mitad de su superficie se halla ocupada por cultivos de regadío y de secano. La roturación del territorio para la implantación de los mismos ha supuesto un considerable retroceso de la vegetación natural, quedando ésta relegada casi exclusivamente a las llanadas altas y antiguos acantilados costeros de su sector más meridional. Si analizamos a continuación las áreas no afectadas por los cultivos, nos encontramos ante un territorio afectado por una intensa y más o menos reciente actividad volcánica que ha condicionado de manera importante el desarrollo de las comunidades vegetales.

En cuanto a la vegetación climatófila podemos observar algunos fragmentos de tabaibales dulces y cardonales que se encuentran relegados principalmente a los riscos y laderas de fuerte pendiente que preceden a la isla baja del Remo. Respecto a la

tercera formación climatofila que se desarrollaba en el municipio, sabinas, almacigales, y acebuchales que debieron ocupar la mayor parte del territorio, han desaparecido casi por completo. Sólo algunos individuos aislados o fitotopónimos como el de "Sabina Vieja", ponen de manifiesto su antiguo dominio.

Respecto a esta última formación vegetal, podemos considerar de gran importancia, por su significado en la evolución vegetal de esta serie, el papel que juegan los retamares como comunidad más próxima a la etapa madura, que por otro lado, tiene dada su extensión una gran importancia desde el punto de vista paisajístico.

El paisaje vegetal actual del municipio de Los Llanos de Aridane, resulta del resultado de dos actividades principales. Por un lado nos encontramos ante un territorio transformado por una intensa actividad agrícola, y por otro la juventud geológica de la mayor parte del municipio ha condicionado el desarrollo, no sólo de la vegetación natural sino también de la vegetación secundaria de sustitución. En uno u otro caso, podemos observar como las diferentes edades de los malpaíses que atraviesan el municipio de Este a Oeste, así como, su grado de antropización, determinan en gran medida el tipo y nivel de desarrollo de las comunidades que se asientan sobre ellos. Esto último representa un modelo de gran interés en el estudio de los procesos de colonización de la isla no sólo a escala insular sino incluso a nivel del Archipiélago.



- 4. Matorral de salado a figuerrillas (*Euphorbia obtusifoliae-Schizogynetum sericeae*)
- 5. Tabaibal dulce (*Echio breviramis Euphorbietum balsamiferae*)
- 6. Cardona (*Echio breviramis-Euphorbietum canariensis*)
- 8. Retamares con figuerrilla (*Euphorbia rogers-jubae-Retametum innocuizoidis*)
- 27. Matorral de vinagrera con incienso (*Artemisia trusculae-Rumicetum lunariae*)
- 29. Pastiza de pramiñeas vivaces (*Cenchrus dillaris-Hyparrhenietum sinicae*)
- 33. Vegetación inciente sobre malpaises por o alterados (*Stereocaulietum vesuvianum + Comunidad de helechos xerofíticos + Artemisia trusculae-Rumicetum lunariae*)
- 34. Vegetación rupícola de malpaises jóvenes con helechos, bejaques y otras especies pioneras (*Comunidad de Chelanthus marantae s. A. Santos 1983*)
- 40. Cultivos
- 45. Área rural y caseríos
- 47. Áreas urbanas, industriales o infraestructuras
- 48. Jorás (*Parolinea aridanae*)

Figura 20. Mapa de vegetación del ámbito de estudio.

En el entorno próximo, laderas de Charco Verde, se encuentra la única población conocida de *Parolinea aridanae* (Jorás), sobre coladas basálticas y derrubios de ladera, dentro de la vegetación de la zona caracterizada por el tabaibal amargo con algunos rodales de cardonal, retamar, etc.



Imagen 14. Especie singular conocida como Jorás (*Parolinea Aridanae*)

La doradilla (*Ceterach aureum*) es un pequeño helecho que aparece de forma muy esporádica en los malpaises históricos, sobre el acantilado, dentro del Paisaje Protegido de Tamanca. Está catalogada como especie de interés para los ecosistemas canarios según Ley 4/2- 1- .

Estas especies de la flora se encuentran distantes de la actuación, sin que puedan verse afectadas por la misma. La nueva transformación del espacio podría permitir la creación de espacios de rehabilitación de la vegetación autoctona y de recuperación de especies singulares de la flora local.

b). Fauna

En general la isla de La Palma se encuentra poco estudiada desde el punto de vista entomológico; situación expresiva también de este municipio, aunque ya existen estudios locales que aportan información sobre la riqueza cualitativa del municipio y el interés faunístico de determinadas áreas, de donde se desprende que el municipio se encuentra bien representado tanto en la fauna invertebrada como vertebrada.

Las especies más representativas que existen en el municipio, se resume con la siguiente descripción.

Para la isla de La Palma se han citado dos especies de anfibios, *Hyla meridionalis* (ranita verde) y *Rana perezi* (rana común), solamente esta última se encuentra presente en algunos estanques de esta zona litoral.

La herpetofauna se encuentra constituida por las dos especies citadas hasta la fecha para la isla que nos ocupa: el lacértido, *Gallotia galloti palmae* (lagarto tizón) y el gekónido, *Tarentola delalandii delalandii* (perenquén), ambas ampliamente distribuidas por el conjunto del territorio insular y presentes en todos los pisos de vegetación, aunque la primera es muchísimo más abundante que la segunda. El lagarto tizón (*Gallotia galloti palmae*), endemismo insular a nivel subespecífico, con abundante población en la actualidad, de amplia distribución, posiblemente por el retroceso que han experimentado las poblaciones de aves rapaces. El perenquén (*Tarentola delalandii delalandii*) es una especie de hábitos nocturnos (aunque ocasionalmente se la pueda observar expuesta al sol durante el día) y régimen alimenticio insectívoro que está presente en la isla desde las zonas costeras a las de cumbre.

Como es habitual en los ecosistemas subaéreos canarios, la avifauna se encuentra notablemente mejor representada en cuanto a número de especies, no así en cuanto a número de individuos, pues todas las especies que se citan a continuación, salvo que se especifique lo contrario, sólo fueron avistadas esporádicamente.

Sobrevolando algunas zonas próximas a los riscos se pueden identificar ejemplares de *Falco tinnunculus canariensis* (cernícalo), el ave de presa de menor talla observable en los cielos de nuestro Archipiélago y también la más abundante al haber experimentado, en los últimos años, un aparente aumento de sus poblaciones debido a la menor presión

antrópica que soportan las mismas (menor utilización de insecticidas y concienciación por parte de los cazadores que ya no los abaten durante la temporada de caza).

Se encuentran ejemplares de *Apus unicolor unicolor* (vencejo unicolor), especie insectívora endémica de Canarias, Madeira y posiblemente Salvajes, que pasa la mayor parte de su vida volando y sólo se detienen durante la época de cría, para lo cual utiliza grietas en sectores acantilados.

También se observan en la zona de los riscos, grupos de *Pyrrhocorax pyrrhocorax barbarus* (chova piquirroja o graja), especie que en Canarias sólo se encuentra en la isla de La Palma; así como de *Columba livia canariensis* (paloma bravía).

También sobre los matorrales y arbustos de los acantilados, se pueden identificar ejemplares aislados de: *Anthus berthelotii berthelotii* (bisbita caminero), *Phylloscopus collybita canariensis* (mosquitero común), subespecie endémica de las islas centrooccidentales y el sílvido más abundante en las mismas, donde se la puede observar desde las zonas bajas a las de cumbre, realizando cortos desplazamientos entre la vegetación a la caza de los insectos que constituyen su dieta; y *Sylvia conspicillata orbitales* (curruca tomillera), ave también perteneciente a la familia Sylviidae y de régimen alimenticio insectívoro, frecuente en las zonas bajas y medias donde nidifican en la vegetación arbustiva existente.

Otras especies pueden ser observadas en cotas desde el borde del acantilado hacia cotas más altas, *Sylvia atricapilla obscura* (curruca capirotada), *Sylvia melanocephala leucogastra* (la curruca cabecinegra), *Serinus canaria* (el canario), *Emberiza calandra thanneri* (el triguero) y aves de hábitos nocturnos como *Asio otus canariensis* (buhó chico), entre algunas otras frecuentes en el piso de vegetación que nos ocupa y constituyentes de la avifauna palmera.

Con respecto a la fauna de mamíferos, el Lagomorfo *Oryctolagus cuniculus* (conejo), tiene presencia fuera del área, sobre el acantilado. Posiblemente se encuentren presentes los roedores *Mus musculus* (ratón de campo) y *Rattus rattus* (rata), que ocupan la mayoría de los biotopos insulares, especialmente aquellos fuertemente antropizados como el que nos ocupa. En lo que se refiere a la fauna de Quirópteros (murciélagos), para la isla de La Palma han sido citadas cuatro especies (D. Trujillo (1991), "Murciélagos de las Islas Canarias"), *Pipistrellus maderensis* (murciélago de Madeira), *Nyctalus leisleri* (nóctulo pequeño), *Plecotus teneriffae* (orejudo canario), con identificación ocasional en las medianías y *Tadarida teniotis* (murciélago rabudo), especie de identificación rara.

Como resumen de conclusiones y valoración, las referencias ambientales indican:

Los anfibios están representados en este municipio por una sola especie ampliamente distribuida por las charcas y estanques donde desarrolla su ciclo, sobre esta especie depreda las garzas que de manera esporádica, en sus migraciones, llegan a este municipio.

Los reptiles constituyen un grupo poco diverso pero con poblaciones abundantes en ambas zonas y sobre todo en la costera, destacando los lagartos sobre las salamandras. Aparentemente no se encuentran amenazados en aquellas áreas que no están antropizadas.

Dentro del grupo de las aves, hemos observado 2- especies que presentan poblaciones poco abundantes pero ampliamente distribuidas por todo el Municipio (siempre dentro de sus respectivos hábitats). Dada su singularidad y rareza en la Isla, creemos conveniente comunicar la observación de un alcaraván en la Hoya de las Norias, sin que haya podido ser confirmado su asentamiento en la localidad.

Los mamíferos están representados principalmente por 9 especies, la mayoría introducidas (6 spp.) por el hombre y que en muchos casos forman poblaciones asilvestradas.

Respecto a especies autóctonas sólo pueden considerarse como tales a los murciélagos, que encontramos representados por las 3 especies indicadas en la tabla.

En total, se han catalogado 224 especies de invertebrados, de las cuales 163 (72 %) son endemismos canarios y dentro de estos, 55 (24 %) son endemismos insulares.

No existe ninguna especie faunística protegida o de especial interés en la zona litoral objeto de ordenación. La zona más cercana de interés es el acantilado al naciente del ámbito, que presenta interés para la nidificación de las aves. La mayor parte de ese acantilado está afectado por el Paisaje Protegido del Remo y por el Paisaje Protegido de Tamanca, donde hay que destacar la presencia del invertebrado en peligro de extinción *Acrostira euphorbiae*, incluida con esta categoría en el Catálogo Canario de Especies Protegidas y en el Catálogo Español de Especies Amenazadas.

La actuación urbanizadora y de implantación turística está suficientemente retirada hacia el oeste y a menor cota, siendo el espacio platanero actual un hábitat poco favorable para especies singulares.

La transformación urbanística que va a experimentar el área, puede recuperar y mejorar los hábitats para el desarrollo de especies de la flora o fauna que ahora no pueden tener cabida en el espacio de plataneras.

3.3.3. Medio perceptual

a). Aspectos generales

La situación altitudinal entre el litoral y la cota del nacimiento en el límite con El Paso, y la diversidad territorial entre la zona norte (Barranco de Las Angustias) y el extremo sur, de notables condiciones de naturalidad, muestra un paisaje diverso, dominado por el carácter antrópico del mismo, donde un esfuerzo tenaz ha conseguido espacios de alta productividad agraria.

El emplazamiento de la actuación solamente permite tener una percepción inmediata de la misma desde la carretera de acceso a la costa, con una cuenca visual que se extiende hacia el sur municipal.



Imagen 15. Visual desde el mirador de La Muralla desde donde se percibe el núcleo de Puerto de Naos y hacia el sur el espacio de actuación.

Tal como se ha expuesto en otras imágenes, desde los acantilados de Puerto de Naos se dispone de la mejor percepción de toda el área costera, sin embargo no es perspectiva habitual por lo inaccesible de la zona.

El paisaje hasta el pie de ladera presenta un alto grado de humanización del espacio, conformando un terrazgo agrario de gran valor perceptivo y económico. Una visual de sur a norte, desde El Remo hasta Las Hoyas, donde se aprecia la masiva ocupación por invernaderos o techados plásticos sobre plataneras.



Imagen 16. Visual de la zona norte del área de actuación desde el acantilado costero.

El fondo escénico que se percibe hacia el norte abarca hasta Las Hoyas (Tazacorte), con las construcciones turísticas de Puerto de Naos y el área urbanizable de actuación, en primer plano la plataforma agrícola platanera en la zona de El Remo (Paisaje Protegido del Remo).



Imagen 17. Visual hacia el norte desde los acantilados de El Remo al sur del área de actuación

b). Percepción endógena

Desde el interior del propio sector se tiene una percepción muy parcial del ámbito, por sus condiciones de escasa pendiente. El paisaje de los acantilados del nacimiento o el escarpe costero que permite puntos de observación del litoral, constituyen las mejores perspectivas que desde la actuación se puede tener.



Imagen 18. Playa de Las Monjas al sur de la zona de actuación

La urbanización del área deberá evitar la total transformación de los bancales existentes, procurando la máxima protección de los mismos, lo cual permitirá disponer de algunas perspectivas sobre los bancales, testimonios de la transformación morfológica del espacio con los muros de mampostería en seco, favorecida la visualización por la eliminación de las superficies de invernaderos. Además será necesario que la urbanización recupere las zonas más degradadas y afectadas por la antropización del espacio.

Las geomorfologías del litoral, con sus playas y escarpes costeros, son perspectivas de alto valor ambiental que la urbanización respetará y establecerá acciones de recuperación y puesta en valor.



Imagen 19. Zona de acceso al mar denominado Bayana en la zona norte del área de actuación.



Imagen 20. Escarpes costeros con zonas de imposible acceso desde tierra, en el espacio de estudio.



Imagen 21. Muros de mampostería en seco de las fincas de cultivo de platanera



Imagen 22. Accesos a fincas articulados con la carretera LP-213

3.3.4. Valores arqueológicos y patrimoniales

Forma parte de los trabajos a desarrollar en el estudio del territorio, la realización de una Carta Arqueológica, de tal modo que se pueda tener un conocimiento preciso de los valores arqueológicos del municipio.

Varios son los enclaves del municipio estudiados hasta el momento, pero en lo más cercano al área de estudio, se encuentra el acantilado litoral, donde hay vestigios de interés en las zonas de borde del acantilado.

Se considera zona especialmente interesante, todo el acantilado costero entre La Muralla de Puerto Naos y Las Casas del Remo, así como los terrenos a cota superior.

En conclusión, se ha de afirmar que no existe ningún interés desde el punto de vista arqueológico para la zona objeto de la actuación urbanística, la posibilidad de existencia de valores arqueológicos en cuevas de los riscos del nacimiento no resulta afectada por estar ampliamente fuera del ámbito.



Imagen 23. Zonas del acantilado costero en el entorno del área, con interSs arqueológico.

3.4. SISTEMA DE INFRAESTRUCTURAS Y DOTACIONES

3.4.1. Malla viaria

Se ha expuesto la forma en que se articulan los sectores con la infraestructura viaria general, definida ésta por el eje Puerto de Naos - El Remo (LP-213), viario asfaltado que pasa junto al lado Este de la actuación, con sección aproximada de 10 metros, debiendo los sectores articularse a este sistema conforme al diseño planificado y según disponga el servicio correspondiente del Cabildo Insular.

Por tanto, el espacio urbanizable dispone de buena accesibilidad dentro de esta estructura territorial, por la inmediatez para realizar las conexiones, disponiendo soluciones técnicas (cruces, gloriets, o limitaciones de giro) para no interferir en la capacidad de la vía LP-213.



Imagen 24. Carretera de Puerto Naos - El Remo (LP-213) con el entorno de fincas de cultivos y los acantilados costeros.

3.4.2. Redes de servicios

a). Abastecimiento de agua potable

En la actualidad, el abastecimiento de agua potable a la zona de actuación se realiza mediante una conducción general que transcurre paralela a la LP-213, desde Puerto de Naos a El Remo. Esta red está compuesta por una tubería principal de fundición dúctil de 150 mm de diámetro y una serie de cámaras de válvulas a lo largo de su trazado. El depósito de cabecera de esta red es el de Hoyo Verdugo, ubicado a cota 237 msnm. Los sectores urbanizables turísticos serán suministrados por esta red.

Las fuentes de abastecimiento se encuentran fuera del espacio de actuación, siendo la procedencia del agua de origen subterráneo completamente. En la zona de actuación no existen actualmente otras fuentes de agua potable para consumo humano.

Las demandas que vaya a generar la nueva implantación turística, como se verá, podrán estar holgadamente satisfechas por este sistema, a partir de enganches a esta canalización general FD 150 mm.

En cuanto a la disponibilidad del recurso, el título 5 del PTET recoge en el apartado 5.2.2 un análisis sobre la demanda hídrica insular, basado en la planificación hidrológica aún vigente, concluyendo en la suficiencia del recurso agua a largo plazo para todo el conjunto de demandas, agrícolas y urbanas. En particular se pone de relieve la cobertura total del sistema turístico para la hipótesis entonces establecida de implantación, la cual está muy distante de conseguirse en el presente. En todo caso se estará a lo previsto en la planificación hidrológica.

b). Redes de riego

El área de actuación se enclava en una de las zonas de cultivo agrícola de plataneras más importantes de la isla, por lo que existe una importante red de regadío. La red tradicional de canales Hoyas-Charco Verde y Palacios-Remo fue mejorada y modernizada en la pasada década mediante el proyecto de red de riego Las Hoyas-El Remo, en la actualidad plenamente operativa. La red existente se compone de una serie de conducciones de fundición de diámetros comprendidos entre 300 y 700 mm con sus correspondientes hidrantes y sistemas de control.

Las aguas distribuidas por esta red son de procedencia predominantemente subterráneas, siendo las fuentes de agua externas al municipio.

En la actualidad, no existen otras redes de riego. No obstante, hay previsiones para la implantación de un futuro sistema de reutilización de aguas regeneradas para riego en el entorno de la actuación, proyecto derivado de la implantación de nueva EDAR. En todo caso, se prevé que las aguas residuales producidas espacio turístico tendrán que ser depuradas para su reutilización.

c). Alcantarillado, saneamiento y drenaje urbano

En el ámbito de estudio, las redes de alcantarillado operativas se circunscriben al núcleo urbano de Puerto de Naos, donde se dispone de un sistema de recogida de aguas residuales y pluviales que se impulsan desde la estación de bombeo de aguas residuales (EBAR Puerto de Naos) anexa al paseo marítimo hacia la depuradora existente (EDAR Puerto de Naos). Esta depuradora se encuentra al noreste del núcleo turístico, en la margen izquierda de la canalización del barranco de Los Hombres, a cota 52 msnm. También existe un emisario submarino conectado con la depuradora y la estación de bombeo, aunque no se encuentra operativo debido a sus condiciones estructurales y administrativas. Los vertidos de aguas depuradas se realizan en un pozo absorbente ubicado en la misma EDAR Puerto de Naos.

Debido al crecimiento del núcleo turístico de Puerto Naos y a la necesidad de resolver el saneamiento y depuración de las aguas residuales tanto de Charco Verde y El Remo como de futuros desarrollos, está prevista la mejora del sistema de saneamiento y depuración de Puerto de Naos y El Remo, con la ejecución de una futura impulsión y una nueva depuradora ubicada al sur del ámbito de ordenación en las proximidades de El Remo.

En este momento, en el área correspondiente a las actuaciones turísticas no hay servicios de saneamiento municipal en funcionamiento. No obstante, existen tres conducciones soterradas a lo largo de la carretera LP-213 en previsión de futuros desarrollos en la zona. Las conducciones existentes se corresponden con una impulsión inacabada de fundición de 250 mm desde Puerto de Naos hasta la ubicación de la futura EDAR El Remo, una conducción de PVC de 200 mm desde la futura ubicación de la EDAR El Remo hasta Puerto de Naos y una conducción de fundición de 100 mm desde Las Mojas a Charco Verde que continua en 150 mm de diámetro, desde Charco Verde a la futura ubicación de la EDAR El Remo, sin uso previsto claramente definido. Las conducciones mencionadas se ubican en la margen derecha de la carretera, observables desde las cámaras de registro existentes por la que se inspecciona también la red de agua potable.

En cuanto al drenaje urbano de aguas pluviales, el sistema actual en el núcleo urbano es unitario, salvo algún drenaje de calles que se conectan con el barranco.

No existe red de alcantarillado que dé servicio al área de actuación, existe EDAR y EBAR que resuelve el núcleo actual de Puerto de Naos. Está en proyecto, como planteamiento a medio plazo, la previsión de nueva estación depuradora (EDAR El Remo), así como nueva estación de impulsión (EBAR Puerto de Naos), capaz de impulsar a la EDAR las aguas residuales del núcleo urbano y de los nuevos desarrollos.

Las necesidades de los nuevos desarrollos estarán resueltas si ya estuviese ejecutado todo este sistema de depuración e impulsión previsto. Para ese escenario, la actuación urbanizable prevista llevará a cabo la ejecución de red de impulsión hasta la EBAR Puerto de Naos. Por otra parte y entre tanto eso se materializa, las actuaciones deberán resolver la depuración de forma individual, con reutilización para riego, en su caso el excedente se verterá en pozo filtrante.

d). Electricidad

El área está servida por una red de distribución de media tensión de 15 kV que transcurre al este de la zona de actuación, junto a los riscos, y que llega hasta el centro de transformación en Puerto de Naos, principal punto de distribución del entorno. Al sur del ámbito existe un ramal de distribución también de 15 kV hasta un centro de transformación aislado junto a la LP-213, cerca de Charco Verde.

En el presente, la distribución hasta los puntos de consumo existentes en el ámbito de actuación se realiza mediante tendido aéreo, con la línea principal al este de la carretera LP-213, pero cruzando a uno y otro lado, y atravesando fincas según los puntos de consumo.

e). Alumbrado público

El alumbrado público en la actualidad está instalado a lo largo de la carretera LP-213, desde el núcleo de Puerto de Naos hasta el vial de acceso del Hotel Sol La Palma. Por el paseo marítimo existente en el núcleo de Puerto de Naos y por la calle Juana Tabares, bordeando el sector norte de ordenación también hay luminarias públicas. No obstante, la canalización de alumbrado a lo largo de la LP-213 llega hasta la zona de Charco Verde.

Las canalizaciones eléctricas del entorno de la actuación están normalmente enterradas en las aceras existentes. Las luminarias están

dispuestas linealmente, con separación aproximada de 20 metros, en la zona del núcleo urbano, y 30 metros, en el vial de la LP-213, con báculos cilíndricos de 8 a 12 metros de altura y con brazo de soporte en la mayoría de los casos. Las lámparas utilizadas varían según las zonas pudiendo encontrarse tanto de luz LED más modernas como de vapor de sodio de baja presión. Las potencias varían según las zonas, generalmente de 50-55 kW.

El alumbrado del núcleo de Puerto de Naos y del entorno de la zona de estudio está controlado mediante tres centros de mando, divididos por zonas de alumbrado (paseo marítimo, núcleo urbano y viales de acceso de la carretera LP-213).

f). Telecomunicaciones

Existe servicio telefónico en toda la zona mediante red que pasa junto a la carretera LP-213, mediante tendido aéreo, por el este y por el oeste de la misma. Aunque puntualmente pudiera resultar suficiente, la urbanización de los sectores tendrá que realizar canalización enterrada que se articulará con la red existente en el núcleo de Puerto de Naos.

La red de telefonía móvil que ofrece servicio a la zona se compone de una serie de antenas de las compañías telefónicas ubicadas principalmente en la zona del Morro de los Judíos y en la zona del barrio de Jedey. En el ámbito de estudio hay coberturas GSM (GPRS y EDGE), UMTS (3G, HSPA y HSPA+) y LTE (4G). La señal es mejor en el entorno del núcleo de Puerto de Naos, empeorando hacia el sur de Charco Verde.

En la zona no existe red de fibra óptica actualmente.

3.4.3. Equipamientos del área

Los equipamientos de la zona se encuentran en el núcleo urbano de Puerto de Naos, solamente la playa de Charco Verde resulta un lugar de baño adecuado que se suma a la playa de Puerto de Naos, como lugares aptos para el baño en este tramo de costa.

La existencia de un núcleo urbano muy bien dotado lindando con la actuación conlleva un diagnóstico adecuado para justificar las necesidades del área de actuación y qué equipamientos se deben implementar.

Entre los equipamientos más significativos del entorno se incluyen las dos áreas de baño de las playas de Puerto de Naos y de Charco Verde, así como los paseos marítimos e instalaciones públicas ligadas a ambas playas. También los equipamientos públicos de Puerto de Naos como son el colegio,

pistas deportivas, la oficina de información, parada de guaguas y taxis, el punto de asistencia de la playa de Cruz Roja y aseos públicos.



Imagen 25. Playa de Puerto de Naos.



Imagen 26. Playa de Charco Verde.

La playa de Las Monjas, dentro de la zona de actuación, es el único lugar en que tradicionalmente ha habido alguna actividad de baño, hoy esta playa ha perdido esa función porque resulta peligrosa por desprendimientos y el espacio de baño prácticamente ha desaparecido por dinámica litoral.

En el extremo sur del área se encuentra el núcleo urbano de El Remo que tiene como principal reclamo la restauración basada en pescado.

Existe línea de transporte público de guaguas con dos paradas en los márgenes de la carretera LP-213, una a la altura de la entrada del Hotel Sol La Palma, con marquesina en el lado este de la carretera, y otra sin equipamientos en el cruce de entrada a la playa de Las Monjas. En el Hotel Sol, fuera del ámbito hay una parada de taxis.

En la zona del sector urbanizable al norte, contiguo al núcleo de Puerto de Naos, existen dos zonas de aparcamientos de vehículos actualmente así como un espacio habilitado para aterrizaje de parapentes y de helicópteros en caso de emergencia. También existe un pequeño parque infantil anexo al paseo marítimo dentro de este sector. Son equipamientos que podrían tener cabida en el sector, porque en otro caso se ha de buscar alternativa de reubicación.

Otros elementos dentro del espacio de actuación son los apartamentos turísticos existentes, así como un centro de visitas a una finca de plataneras de producción ecológica.



Imagen 27. Aparcamientos existentes en el sector norte de ordenación



Imagen 28. Finca de producción ecológica de plátanos “Platanológico” con visitas guiadas



Imagen 29. Apartamentos Bayana dentro del ámbito de ordenación

3.5. SISTEMA SOCIOECONÓMICO

3.5.1. Población

En cuanto a los aspectos demográficos del municipio, sigue teniendo validez las reflexiones hechas hace ya más de quince años (PGO2010):

La economía agrícola del Valle de Aridane, junto al factor turismo, ha permitido un gran impulso económico de la zona, con esa dinámica poblacional, producto principalmente de movimientos migratorios.

[...]

Los datos del siglo XXI, según el INE expresan después de una etapa histórica, una situación de equilibrio comarcal entre las dos vertientes Este y Oeste, existe crecimiento poblacional pero manteniéndose ese equilibrio.

[...]

a un modelo de dispersión poblacional, que no obstante ha permitido que el Casco Desde los históricos núcleos de Argual y Los Llanos, el municipio se ha ido estructurando en base de Los Llanos haya adquirido una notable estructura urbana, que juntamente con Puerto de Naos conforman los dos núcleos más potentes en el sentido de sus funciones urbanas estructuradas.

En los siguientes cuadros se expresan los datos actualizados de la población en el intervalo 2003/2016, en el conjunto insular y municipio:

	RD 23/08/2004	RD 05/09/2005	RD 02/12/2006	RD 06/03/2007	RD 2/04/2008	RD 19/08/2009	RD 15/12/2010	RD 17/02/2011	RD 16/07/2012	RD 10/06/2013	RD 00/07/2014	RD 07/09/2015	RD 03/02/2016	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	VARIACIÓN INTERANUAL	VARIACIÓN INTERANUAL		
LA PALMA	84282	85252	86004	85933	86528	86996	87324	87163	85468	85115	83456	82346	81486	81350																	
BARLOVENTO	2350	2507	2506	2383	2387	2363	2296	2231	2085	2085	2005	1910	1886	1859																	
BREÑA ALTA	6847	7039	7158	7184	7279	7337	7347	7344	7298	7455	7293	7170	7086	7061																	
BREÑA BAJA	4186	4355	4470	4708	4952	5115	5259	5348	5492	5523	5366	5362	5377	5434																	
FUENCALIENTE	1877	1913	1877	1964	1925	1935	1898	1905	1840	1798	1745	1730	1705	1695																	
GARAFÍA	1948	1924	1886	1849	1829	1804	1714	1707	1654	1645	1618	1590	1607	1584																	
LOS LLANOS DE ARIDANE	19659	19878	20173	20170	20525	20766	20948	21145	20895	20930	20416	20227	20043	20107																	
EL PASO	7218	7404	7505	7514	7698	7815	7837	7947	7874	7928	7617	7563	7457	7464																	
PUNTAGORDA	1708	1795	1962	1974	1955	2108	2177	2028	1940	2057	2031	2027	2025	2009																	
PUNTALLANA	2380	2424	2368	2407	2423	2460	2425	2416	2428	2346	2348	2372	2387	2429																	
SAN ANDRÉS Y SAUCES	5012	5086	5020	4975	4972	4884	4874	4860	4637	4473	4378	4265	4171	4135																	
SANTA CRUZ DE LA PALMA	17857	17788	17640	17353	17132	17084	17128	16924	16705	16330	16184	15900	15711	15581																	
TAZACORTE	5797	5835	5830	5828	5786	5755	5697	5559	4957	4911	4844	4771	4633	4620																	
TIJARAFE	2686	2713	2720	2744	2757	2768	2769	2763	2765	2776	2684	2596	2577	2590																	
VILLA DE MAZO	4777	4591	4889	4880	4908	4802	4955	4986	4898	4858	4927	4863	4821	4782																	

Tabla 4. Evolución poblacional en los municipios de La Palma

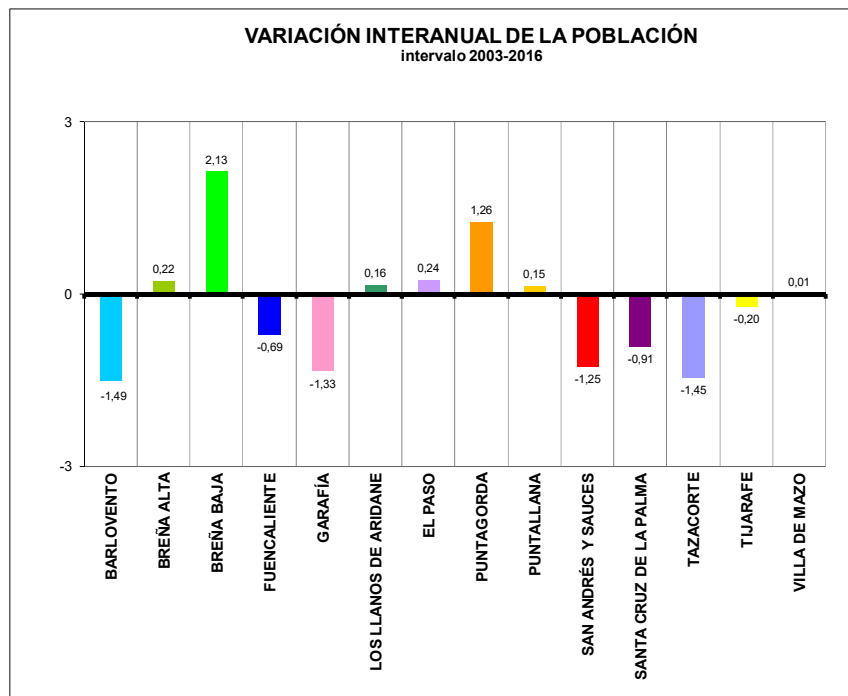
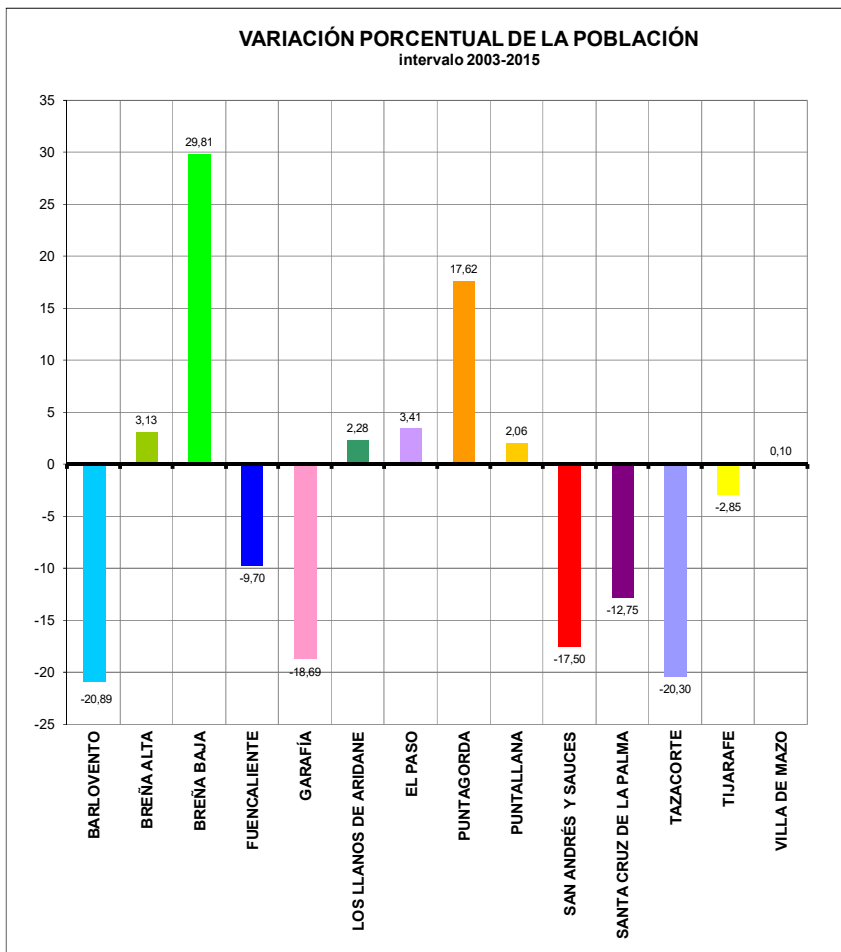


Figura 21. Variación porcentual e interanual de la población insular

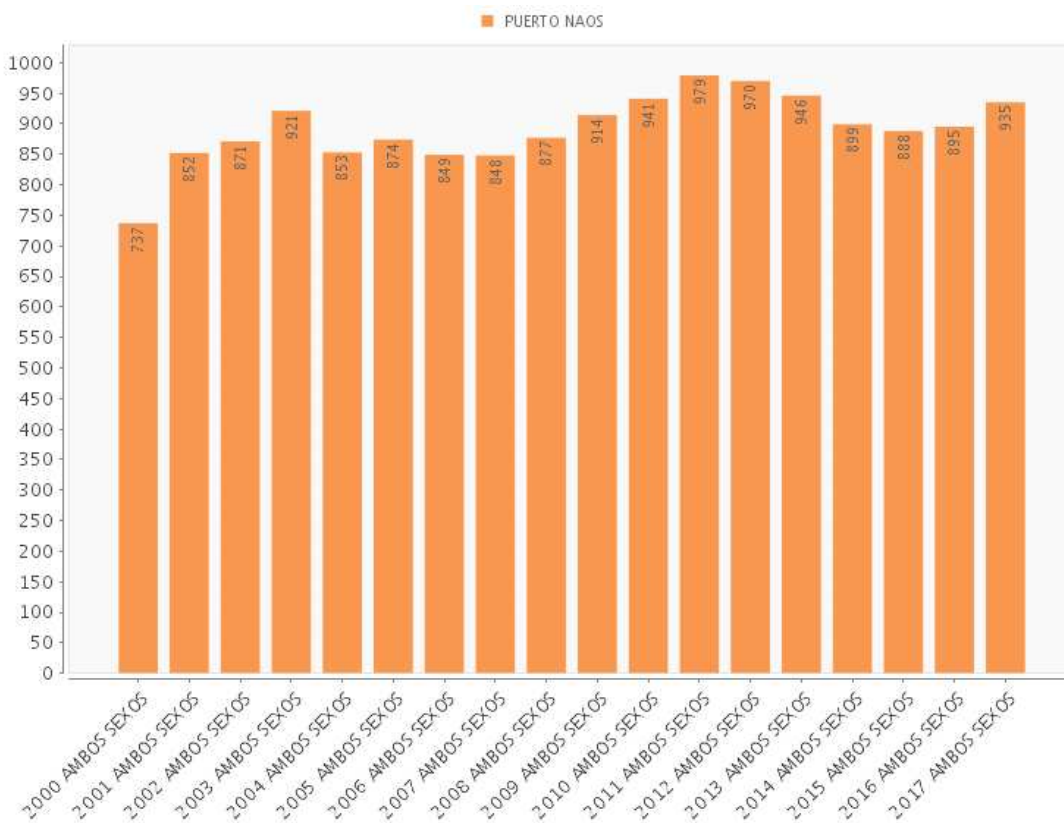
En la actualidad, el área objeto de desarrollo, debido a su carácter rural agrícola, se encuentra prácticamente deshabitada, siendo excepcional la residencia ocasional en algunas viviendas y alojamientos turísticos que existen en la zona. Algunas edificaciones entre los cultivos de plataneras pueden presentar también residentes eventuales. En este sentido, la población del espacio de ordenación se puede estimar como prácticamente inexistente, inferior en cualquier caso a los 20 residentes.

Dentro del municipio de Los Llanos de Aridane, el entorno del ámbito objeto de ordenación se puede analizar gracias a la información disponible para el espacio costero del municipio, incluyendo el propio núcleo turístico de Puerto de Naos y las zonas de La Bombilla, El Remo y el diseminado rural de los alrededores de estos núcleos. Todo este entorno ha experimentado una tendencia creciente en cuanto al aumento de población residente, sin nunca sobrepasar los 1.000 habitantes. En conjunto para el año 2017, según datos del padrón municipal, la población del entorno de Puerto Naos era de 930 personas, lo que supone solo el 4,6% de la población del municipio de Los Llanos de Aridane. La distribución por sexos en este núcleo es de 450 hombres (48,4%) y 480 mujeres (51,6%).

Desde que comenzó su desarrollo, el núcleo urbano de Puerto de Naos se ha consolidado como la mayor conglomeración de población residente en este espacio litoral con 607 personas, con 317 mujeres y 290 hombres en el año 2017. En los últimos años el crecimiento de este espacio se encuentra ligeramente estabilizado.

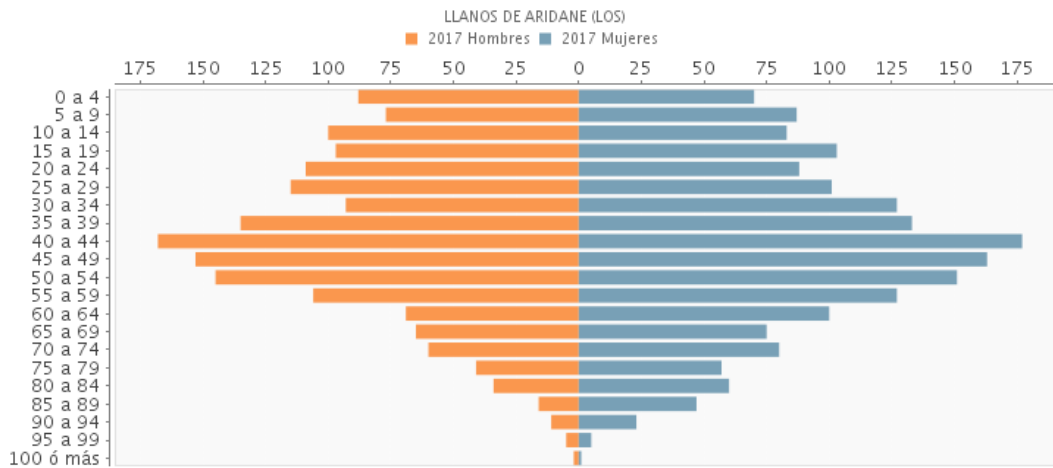
La estructura de la población en el entorno de Puerto Naos es similar a la composición por edades y sexos a nivel municipal, con una congregación de población entre los intervalos de edad de 40 y 60 años. Las pirámides de población indican un estado de madurez y con tendencia al envejecimiento.

Otra de las características destacables de la población del entorno de Puerto Naos, es la importancia de la población extranjera. En el año 2017, según datos del padrón municipal, la población extranjera era de 283 personas, lo que supone el 30,4% de la población de la zona. Este porcentaje es significativamente superior al 19,8% de población extranjera que reside en el municipio de Los Llanos de Aridane para el mismo periodo.



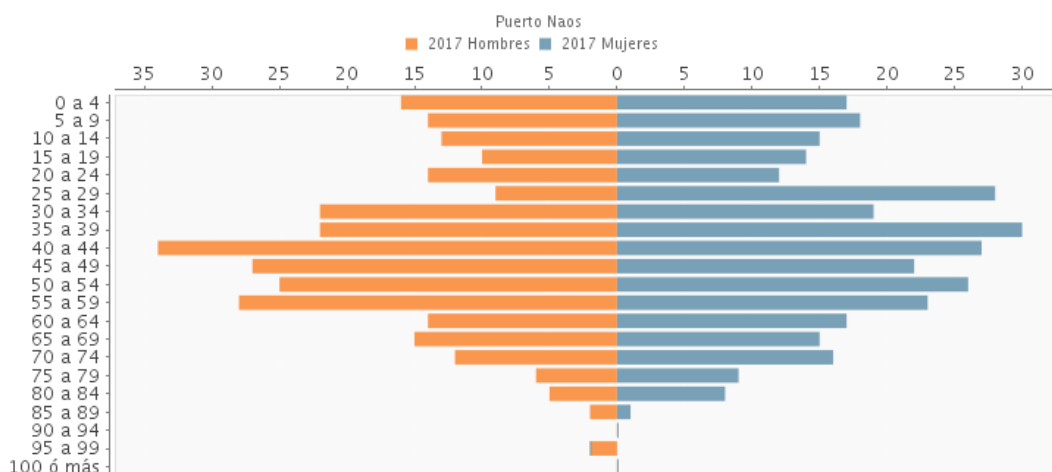
Fuente: Instituto Canario de Estadística (ISTAC) a partir de datos del Instituto Nacional de Estadística (INE).

Figura 22. Evolución población en el entorno del área de actuación



Fuente: Instituto Canario de Estadística (ISTAC) a partir de datos del Instituto Nacional de Estadística (INE).

Figura 23. Pirámide poblacional de Los Llanos de Aridane



Fuente: Instituto Canario de Estadística (ISTAC) a partir de datos del Instituto Nacional de Estadística (INE).

Figura 24. Pirámide poblacional del núcleo de Puerto de Naos

3.5.2. Actividades económicas y aprovechamientos

La actividad económica del ámbito de ordenación ha estado casi exclusivamente ligada a la agricultura de exportación de plátanos, siendo una de las zonas insulares más productivas debido a un clima propicio, infraestructuras de regadío adecuadas y una menor fragmentación en las unidades de explotación.

La superficie cultivada en la zona de estudio asciende a 21,22 hectáreas, siendo del 78,7% en cultivo al aire libre y el 21,3% en cultivo en invernadero. Esta superficie cultivada tiene una producción media anual superior a 955 toneladas de plátanos, lo que equivale a un rendimiento anual bruto de unos 0,58 M€ y un rendimiento neto de aproximadamente 0,20 M€, siguiendo la sistemática realizada en la información del PGO2010, tal como se expone:

Por otro lado, también existen una serie de alojamientos turísticos aislados en la zona de Bayana y la playa Las Monjas. Se estima que el número de plazas aproximado de estos alojamientos es de 15, lo cual resulta poco significativo en la economía de la zona de actuación.

En otro orden está la actividad económica del comercio, se decía para el municipio: *"El escenario descrito de especialización agraria de la economía municipal, donde tiene ya relevancia la componente turística, ha de completarse con la importante actividad comercial que ya tiene arraigo en el*

municipio, donde la clave principal está en el núcleo de Los Llanos de Aridane.”

Tabla 5. Superficie de cultivo de plátanos y peso relativo sobre la agricultura

TERRITORIO INSULAR: mapa de cultivos 2001-2002				
Municipio	sup plátanos	% total cultiv	hipótesis Tn/Ha	
Barlovento	250,4	7,69%	42,80	10.717,12
Breña Alta	20,5	0,63%	42,60	873,30
Breña Baja	117,9	3,62%	43,10	5.081,49
El Paso	26,4	0,81%	43,80	1.156,32
Fuencaliente	244,1	7,49%	45,20	11.033,32
Garafía	6,4	0,20%	42,50	272,00
Los Llanos de Aridane	810,0	24,86%	45,00	36.450,90
Villa de Mazo	144,3	4,43%	42,80	6.176,04
Puntallana	25,5	0,78%	42,50	1.083,75
Puntagorda	192,1	5,90%	43,00	8.260,30
San Andrés y Sauces	373,1	11,45%	43,00	16.043,30
S/c de La Palma	55,4	1,70%	42,50	2.354,50
Tzacorte	728,8	22,37%	45,60	33.233,28
Tijarafe	262,9	8,07%	43,80	11.515,02
100,00%			43,44	144.250,64 miles Tn
TOTALES		3.257,8		promedio 2000-2004

CONSEJERÍA DE AGPA 2002
ELABORACIÓN PROPIA

Sin pretender realizar un preciso análisis económico de la actividad, se puede estimar lo siguiente:

Ingresos brutos corresponden a subvención más pago de almacén: 0,60 €/Kg

Los ingresos por Kg. también oscilan según zonas.

Los costes de producción varían por zonas: 0,38-0,42 €/Kg

Para la media de estos años, tiene bastante aproximación un valor del rendimiento bruto de la actividad platanera en el municipio de unos 22 millones de euros.

El **rendimiento neto** podría estimarse en 0,20 €/Kg: 7,29 Meuros/año

La zona litoral vincula parte de sus recursos económicos a la actividad comercial, donde la restauración tiene relevancia en el núcleo de Puerto de Naos, así como otras actividades de servicios al turismo.

Si bien la zona a desarrollar no tiene vocación de potenciar la actividad comercial, en competencia con Puerto de Naos, deberá posibilitar la implantación del comercio complementario a la planta alojativa que se va a desarrollar.

No existen otras actividades económicas y aprovechamientos en la actualidad en este ámbito.

3.5.3. Recursos culturales

La zona de estudio debido a la exclusiva actividad agrícola no presenta actividades culturales en la actualidad. No obstante, en el entorno próximo, núcleo turístico de Puerto de Naos, sí se celebran diferentes eventos culturales, lúdico-festivos y deportivos con relativa frecuencia, siendo especialmente importante la afluencia de personas a estos acontecimientos en la época estival. Algunos de estos eventos más destacados son los conciertos y festivales como el de la Fiesta del Agua o el Festival del Mar.



Imagen 30. Fiesta del Agua en Puerto Naos

Por otro lado, la festividad religiosa tradicional de esta zona costera de Los Llanos de Aridane, en los barrios de La Bombilla, Puerto Naos y El Remo, es la dedicada en honor a la Virgen del Carmen.

3.6. RIESGOS NATURALES Y TECNOLÓGICOS

3.6.1. Generalidades

Los procesos de ordenación territorial y planeamiento urbanístico son cada vez más exhaustivos respecto del estudio de los riesgos naturales, tecnológicos y antrópicos debido a las fuertes afecciones que suponen para el desarrollo de cualquier territorio, especialmente cuando se desencadenan sucesos o eventos desastrosos, los cuales suponen un fuerte impacto para la sociedad que los recibe.

Los sucesos naturales o tecnológicos se describen como “peligros o amenazas”, que mediante estudios científico-técnicos puede estimarse su intensidad y probabilidad de que se produzcan en un territorio concreto. Sin embargo, la definición de las posibles pérdidas, daños o consecuencias responden a una combinación de factores interrelacionados que dependen del territorio concreto de estudio. Estos factores fundamentales son la “exposición”, entendida como el conjunto de elementos que conforman el territorio (población, propiedades, infraestructuras, actividades, medio ambiente, etc.) y que presentan un valor social, cultural o económico; y la “vulnerabilidad”, que son el conjunto de características y circunstancias de esos elementos del territorio que definen como les puede afectar, dañar o impactar cada uno de los peligros existentes o una combinación de los mismos.

El análisis y evaluación de estos factores, permiten comprender el riesgo existente en un territorio, ampliando las variables a considerar en el diagnóstico territorial, lo que permite no solo realizar una ordenación más adecuada y segura, sino que permite tomar determinaciones concretas para evitar, prevenir o mitigar esos riesgos si fuese necesario.

Actualmente, la exposición del espacio se caracteriza principalmente por sus elementos ambientales naturales (vegetación, suelos, elementos geomorfológicos, litoral costero, etc.) y por el espacio agrícola de cultivo del plátano (cultivos, propiedades privadas, infraestructuras, etc.). La distribución de los bienes materiales, infraestructuras y actividades económicas es uniforme a lo largo de la plataforma del litoral, siendo los elementos más críticos las infraestructuras viales y redes de servicios concentradas en el entorno del eje de la carretera LP-213.

Adicionalmente, la vulnerabilidad se caracteriza por las circunstancias y problemas genéricos del tipo socioeconómico presentes en el territorio, entre los que cabe mencionar algunos factores como pueden ser cierto aislamiento territorial que implica falta de alternativas a las infraestructuras de comunicación y transporte, deficiencias de algunos servicios básicos (especialmente los sanitarios) o la dependencia exclusiva de la actividad económica agrícola. Las actividades agrícolas, turísticas y comerciales del entorno, con cierto dinamismo poblacional, hace que el área presente una vulnerabilidad moderada. La vulnerabilidad ambiental es menor al no existir grandes impactos o alteraciones que afectan al funcionamiento de los ecosistemas terrestres y marinos existentes, aunque si hay ciertas afecciones

a los recursos naturales debido a la actividad agrícola intensiva. Por otro lado, las características intrínsecas del territorio que lo hacen susceptibles a ciertos peligros varían enormemente en función de la amenaza de que se trate.

La transformación del territorio de un modelo exclusivamente agrícola a un modelo turístico sostenible implicará cambios en la concepción de estos factores del riesgo. Inevitablemente, la exposición del espacio aumentará al posibilitar la implantación de nuevas actuaciones turísticas, instalaciones mucho más expuestas tanto términos económicos como sociales. Es por este motivo, que la acción de la ordenación de este ámbito turístico debe incidir especialmente en la reducción de la vulnerabilidad, incidiendo en aspectos como la prevención de riesgos y la creación de espacios urbanos resilientes, con capacidad de adaptación a los fenómenos peligrosos y capacidad de recuperación ante eventos catastróficos.

3.6.2. Riesgos tecnológicos y antrópicos

Los riesgos tecnológicos son “las pérdidas, daños o consecuencias ocasionados por el impacto o afección de un suceso de origen tecnológico o industrial en un determinado territorio y en función de unas características y circunstancias determinadas”.

Por tanto, los peligros tecnológicos son aquellos que “se originan a partir de condiciones tecnológicas o industriales, lo que incluye accidentes, procedimientos peligrosos, fallos en infraestructuras o actividades humanas específicas que pueden ocasionar muerte, lesiones, enfermedades u otros impactos sobre la salud, al igual que daños a la propiedad privada, la pérdida de medios de sustento y de servicios básicos, trastornos sociales o económicos, o daños ambientales” (UNISDR, 2009).

En este sentido, se han identificado preliminarmente los principales peligros tecnológicos que podrían ser susceptibles de producirse en el ámbito de ordenación teniendo en cuenta los posibles usos y actividades que pueden concurrir en ese territorio, tanto actualmente como en el futuro modelo turístico.

Tabla 6. Peligros tecnológicos y antrópicos identificados en el área litoral.

Tipo	Peligro	Descripción
Transportes de mercancías peligrosas	Transportes por carretera	Fuga, incendio o explosión de agentes químicos, combustibles y/o sustancias volátiles o inflamables.

Anomalías en servicios básicos y redes	Anomalías en suministro de agua	Interrupción, afección, agotamiento, cortes, roturas o degradación de los sistemas de abastecimiento de agua potable (redes, depósitos, conducciones de transporte, etc.) o de las fuentes del recurso hídrico.
	Anomalías en suministro de energía eléctrica	Interrupción, sobrecargas, afección, cortes, fallos, roturas o degradación de los sistemas distribuidores y generadores de electricidad
	Anomalías en telecomunicaciones	Interrupción, afección, cortes, fallos, interferencias o degradación de los sistemas de telecomunicaciones (teléfono, red móvil, internet, etc.).
Anomalías en el suministro de productos y servicios esenciales	Desabastecimiento de alimentos básicos	Interrupción o insuficiencia en el suministro de alimentos básicos para la población
	Desabastecimiento de medicamentos	Interrupción o insuficiencia en el suministro de medicamentos
	Falta de asistencia básica sanitaria	Interrupción o insuficiencia de servicios de atención básica sanitaria
Incidentes en obra civil, edificios o infraestructuras	Incendios urbanos	Incendios en inmuebles y edificios urbanos
	Accidentes en edificios y obra civil	Desplomes, roturas, desprendimientos y /o fallos estructurales en edificios, infraestructuras u obras civiles (carreteras, balsas, edificios, etc.)
Transportes	Accidentes de carretera	Accidentes entre vehículos y/o peatones
Accidentes asociados a actividades deportivas y recreativas	Actividades deportivas	Accidentes en actividades deportivas de competición y/o de aficionados (automovilismo, ciclismo, atletismo, senderismo, deportes náuticos, natación, submarinismo, parapente, etc.)
	Actividades recreativas y de ocio	Accidentes en actividades recreativas y de ocio (eventos culturales, conciertos y baño en playas o piscinas).
Sanitarios	Contaminación bacteriológica	Contaminación producida por microorganismos bacterianos
	Intoxicaciones	Reacción fisiológica causada por un veneno o por la acción de una sustancia tóxica
	Epidemias	Enfermedades que ataca a un gran número de personas o animales en un mismo lugar en poco tiempo con amplia difusión en el territorio
Contaminación y/o degradación	Contaminación agroquímica	Mala gestión, uso y manejo de compuestos y sustancias químicas en la agricultura (fitosanitarios, fertilizantes, reguladores, etc.)

ambiental	Vertido de residuos	Deposición incontrolada de residuos y desechos en zonas del territorio no habilitadas
	Desertificación	Pérdida de fertilidad y habitabilidad del territorio
	Degradación del suelo	Cambios importantes de la estructura del suelo y terreno debido a actividades antrópicas (movimientos de tierras, explotaciones extractivas, etc.)
Terrorismo	Ataques terroristas	Atentados contra la vida de las personas y visitantes del espacio turístico o contra la actividad económica del entorno

A continuación se destacan de manera cualitativa los peligros tecnológicos y antrópicos más significativos entre los relacionados previamente, teniendo en cuenta su probabilidad de aparición y el mayor grado de afección. El resto de peligros identificados, no detallados a continuación, presentan una menor susceptibilidad debido a las características del modelo turístico propuesto para el litoral del municipio, estimándose que pueden ser controlados con los medios existentes en la actualidad, sin que la ordenación sea determinante en este sentido.

a). Contaminación y/o degradación ambiental

El cambio de modelo agrario existente hacia un modelo turístico genera una serie de actividades e impactos sobre el medio ambiente que serán analizadas con detalle en la evaluación ambiental.

Es posible adelantar que las actividades constructivas y los sistemas de explotación pueden generar episodios de contaminación y degradación ambiental en el espacio. Se tratan de peligros notables, debido a la mayor incidencia humana prevista sobre el medio y por la mayor probabilidad de ocurrencia de un evento contaminante o degradante, como podrían ser por la utilización de agroquímicos en el entorno platanero o por la ocurrencia de vertidos incontrolados.

La vulnerabilidad a estos sucesos puede ser drásticamente reducida siempre que las transformaciones previstas para el territorio sean correctamente mitigadas y corregidas, existiendo en la actualidad medios y técnicas adecuadas para evitar muchos de estos impactos.

b). Anomalías en servicios básicos y redes

El aumento de actividades turísticas debido a la urbanización del espacio provocará un aumento de las infraestructuras y redes de servicios expuestas en el territorio. La mayor complejidad de los sistemas de gestión y explotación pueden ocasionar un mayor número de incidencias en estos servicios. También la mayor concentración poblacional flotante hace que aumente la exposición social en el ámbito de estudio.

Una vez más, la vulnerabilidad del espacio turístico puede ser drásticamente reducida disminuyendo el riesgo de afección ante cualquier incidencia siempre que los procesos urbanizadores tomen las debidas previsiones y precauciones en el desarrollo de los servicios e infraestructuras, así como mediante la utilización de las mejores prácticas en la gestión de dichos servicios.

c). Transportes

Uno de los riesgos tecnológicos que mayor incidencia pueden tener en el nuevo espacio turístico desde el punto de vista de la seguridad, y que mayores disfunciones socioeconómicas podría generar respecto al transporte y movilidad por carretera. El mayor número de desplazamientos por carretera previstos por la creación de este nuevo destino turístico hacen aumentar inevitablemente la probabilidad de accidentes o de problemas de tráfico. La exposición también se incrementará lógicamente por el mayor número de vehículos y peatones en el entorno.

En el ámbito de actuación, la vulnerabilidad podría aumentar con la transformación del espacio, por lo que la acción en esta variable vuelve a ser fundamental. Serán necesarias acciones como una ordenación adecuada que permita una articulación eficaz entre las actuaciones turísticas y el sistema general de la carretera LP-213, la generación de alternativas de movilidad en la zona, y una mejora en la gestión de la seguridad vial general del entorno. En este sentido, los riesgos pueden ser perfectamente controlados y asumibles.

3.6.3. Riesgos naturales

Los riesgos naturales, entendidos por su connotación técnica aplicada a la ordenación del territorio, se pueden definir como "los posibles daños o pérdidas (sociales, económicas o ambientales) que pueden producirse en un

territorio concreto debido al impacto de un determinado suceso o fenómeno ambiental de origen natural”.

Al igual que otros territorios de la isla, la situación geográfica y las características intrínsecas de la zona del litoral hacen que sea un territorio donde se pueden producir diferentes riesgos que tienen su origen en peligros o amenazas de origen natural. Los principales peligros identificados de manera preliminar, tanto para el modelo territorial existente como el previsto futuro para la actuación y su ámbito de influencia, se describen en la siguiente tabla.

Tabla 7. Peligros naturales identificados en el área litoral

Tipo	Peligro	Descripción
Geológicos	Volcánico	Erupciones volcánicas, coladas lávicas, flujos piroclásticos, lluvia de cenizas y emisiones de gases tóxicos
	Sísmico	Propagación de ondas y movimientos geológicos
	Movimientos de laderas	Deslizamientos de laderas y desprendimientos de rocas
	Radiaciones naturales	Radiación ionizante naturales (radón, etc.) que se producen en algunos materiales geológicos
Hidrológicos	Avenidas torrenciales	Inundaciones, desbordamientos y arrastres de sólidos
	Erosión de suelos	Escorrentías superficiales y pérdidas de suelos
Costeros	Fuerte oleaje	Oleaje intenso y erosión costera
Meteorológico	Fuertes vientos	Vientos huracanados
	Tormentas eléctricas	Descargas eléctricas atmosféricas en forma de rayos
Climatológico	Ola de calor	Temperaturas muy altas
	Invasiones de polvo	Invasiones de polvo sahariano (calima)
	Sequías	Periodos prolongados de estrés hídrico
Biológicos	Plagas	Proliferaciones e invasiones de plagas (insectos, animales, etc.), enfermedades por virus, bacterias, parásitos, hongos, etc.
	Expansión de fauna y vegetación invasora	Sustitución de fauna y flora endémica por exótica o invasora

A continuación se realiza un análisis cualitativo de los riesgos de origen natural más significativos en el espacio territorial, teniendo en cuenta la situación actual y la transformación prevista para el territorio.

a). Movimiento de laderas

Dentro de los peligros geológicos, los correspondientes con los movimientos y desprendimientos de ladera son los que presentan una mayor incidencia y probabilidad de ocurrencia en el entorno del espacio de ordenación, por lo que es necesario su análisis y consideración debido a las evidencias existentes.

Estos movimientos se producen a lo largo de toda la franja del acantilado costero al naciente del entorno de la actuación. En algunas zonas se observan importantes abanicos de derrubios que presentan una gran inestabilidad debido a las importantes pendientes y a la falta de cohesión de los materiales que los conforman. En otras zonas más verticales se producen desprendimientos de bloques de diferente magnitud como parte de los procesos erosivos que se forman en estos riscos de formación reciente.

La susceptibilidad de desprendimientos es muy elevada en prácticamente toda la franja del acantilado, especialmente cuando se combinan con procesos hidrometeorológicos. En cuanto a deslizamientos o colapsos de ladera, se han localizado algunas zonas donde existe susceptibilidad de que se produzcan movimientos de cierta importancia. No obstante, es necesario profundizar en el estudio de estos fenómenos para poder estimar el grado de susceptibilidad o peligrosidad que presentan.

La vulnerabilidad física del territorio afectado por estos procesos se estima como muy alta en las áreas ubicadas en cotas inferiores de las zonas susceptibles de movimiento, por lo que el grado de afección a las actividades e infraestructuras que existen en el entorno podría ser elevado.

En esta línea, los elementos expuestos, en su gran mayoría, se corresponden con las infraestructuras de riego y terrenos de cultivo intensivo de plataneras que se encuentran a pie de ladera, desde Puerto de Naos a El Remo. No obstante, esta fenomenología no supone un nivel de riesgo importante para la zona de actuación por constituir una franja retirada del acantilado, por debajo de la carretera LP-213.



Imagen 31. Movimiento de derrubios al sur de Charco Verde usual en la zona de acantilados.

b). Hidrológico

En cuanto a la fenomenología relacionada con la hidrología superficial, si existen episodios ocasionales que afectan a esta franja territorial de plataforma litoral, generalmente en forma de avenidas torrenciales ocasionales con importantes arrastres de sólidos debido a la pendiente de la dorsal de Cumbre Vieja.

A grandes rasgos, la red de drenaje territorial se caracteriza por estar poco evolucionada debido a la reciente edad de los materiales geológicos aflorantes, muchos de ellos generados por la actividad volcánica reciente de esta parte de la isla. Además, la permeabilidad de estos materiales recientes volcánicos suele ser muy alta lo que dificulta la formación de escorrentía superficial. Por estos motivos, los procesos de erosión son menos visibles en este territorio, formando barrancos poco profundos y con pocas ramificaciones y afluentes, lo que se traduce en cuencas pequeñas y morfología alargada. Estos factores influyen en que no son consideradas como grandes áreas de captación de agua de lluvia, por lo que las escorrentías solo se producen en eventos torrenciales de gran intensidad.

La susceptibilidad a la generación de fenómenos hidrológicos es por lo tanto generalmente baja, y ligeramente moderada en los cauces principales del entorno como son el barranco de Tamanca-Los Hombres o el barranco Las Palmas ya que presentan unas condiciones geomorfológicas y un histórico de eventos más relevante. Sin embargo, cuando se producen incendios forestales la susceptibilidad aumenta considerablemente debido a las alteraciones en la permeabilidad del terreno y en la capacidad de retención del agua por la vegetación, especialmente en las zonas de cumbre. Estos fenómenos combinados, aumentan la peligrosidad considerablemente, tal y como se ha visto en los fenómenos ocurridos en la carretera de El Remo en los últimos incendios forestales importantes en esta comarca de la isla. En cualquier caso, hay que señalar que el espacio de ordenación no presenta líneas de drenaje definidas que atraviesen su territorio que produzcan una afección directa sobre el nuevo espacio turístico.

La exposición actual en la zona se limita a las fincas de cultivos y a las infraestructuras viarias y redes de servicio, siendo el principal elemento afectado la carretera de Puerto Naos a El Remo. El número de personas con probabilidad de verse afectadas por un evento hidrológico también son bajas, dada la baja concentración poblacional en este entorno entre los núcleos de Puerto de Naos y El Remo. El aumento de personas vinculadas al territorio y las nuevas actuaciones debido al desarrollo turístico será significativo, por lo que la exposición se incrementará considerablemente en las zonas donde sean intersectadas por las líneas de drenaje territorial.

La vulnerabilidad física de la zona a este tipo de fenómenos puede ser importante, con alto grado de afección frente a un evento por los elementos existentes y previstos para el espacio. También la vulnerabilidad social por motivos de aislamiento ante un episodio torrencial sería alta dado que las principales vías y servicios podrían verse afectadas. La ordenación puede contribuir a reducir estas condiciones de vulnerabilidad fomentando la prevención y diseñando un espacio urbano más resiliente.

No obstante, tal como se ha indicado, la baja susceptibilidad hidrológica por la ausencia de red de drenaje en la zona y la baja concentración y extensión de zonas de exposición reducen el riesgo hasta niveles bajos, perfectamente asumibles mediante determinaciones acordadas en la ordenación y acciones puntuales para facilitar el drenaje en algunas zonas del nuevo espacio urbano.

c). Volcánico

La susceptibilidad volcánica insular se encuentra principalmente asociada a la zona sur de la isla de La Palma debido al volcanismo activo de la dorsal de Cumbre Vieja, con representaciones históricas de diferentes fenómenos volcánicos como son los episodios eruptivos, los flujos de coladas lávicas, las lluvias de piroclastos y cenizas o la sismicidad inducida por el volcanismo.

En general, la frecuencia y la variedad de fenómenos volcánicos hacen que la peligrosidad sea moderada, siendo complejo desde el punto de vista científico-técnico pormenorizar en áreas concretas de mayor o menor susceptibilidad a sufrir un evento. No obstante, son las zonas de topografía más baja las que pueden formar los canales de transporte preferentes para los flujos lávicos.

La vulnerabilidad física del territorio a estos fenómenos es alta a tenor de las características observables en el espacio y la transformación que se produce en el mismo cuando se producen erupciones volcánicas. Exponente de estas transformaciones son los mantos lávicos que caracterizan el espacio de la medianía desde Jedey hacia el sur. La zona de actuación, como ya se ha expuesto, está sobre colada lávica histórica (Tihuya, 1585) y sobre lavas subcrecientes de Jedey. La afección a infraestructuras puede tener un carácter crítico debido al aislamiento e incomunicación que se podría ocasionar sobre la franja litoral.

También la exposición aumentaría considerablemente con el nuevo espacio turístico, dado el mayor valor económico de las actuaciones turísticas e infraestructuras frente a los cultivos de plataneras actuales. La exposición humana también sería alta, debido a la mayor congregación de personas en el territorio.

Por estos motivos, el riesgo volcánico debe ser considerado como un riesgo notable en el espacio. La reducción de la vulnerabilidad mediante la ordenación del nuevo espacio urbano y ciertas determinaciones se permitirá reducir el riesgo y aumentar la resiliencia del territorio frente a sucesos de este tipo. También el diseño de los espacios y usos pueden influir en la reducción de los elementos expuestos. No obstante, siempre existirá un riesgo residual que seguirá siendo elevado, por lo que la concienciación y aceptación del riesgo debe ser un proceso inherente y complementario al desarrollo turístico.

d). Oleaje

La costa del litoral se ve afectada por fenómenos costeros ocasionales de distinta intensidad, siendo los más intensos los oleajes de componente N-NW procedente del Atlántico Norte y que afectan particularmente a la zona norte y oeste de la isla de La Palma. En la región costera del ámbito de actuación, los eventos de mayor oleaje son protagonizados por los eventos de mar de fondo del noroeste

La susceptibilidad al oleaje del litoral del ámbito de ordenación puede ser considerada como alta, especialmente debido a los fenómenos del NW y W. Los efectos de la erosión marina sobre este tramo de costa del litoral son palpables a lo largo de toda la línea de costa del espacio, especialmente en zonas como la playa de Las Monjas donde la modificación del litoral ha sido relevante en los últimos años.

La vulnerabilidad del borde del litoral es relativamente baja dado que las condiciones intrínsecas de las geomorfologías naturales que lo conforman se ven poco afectadas por eventos excepcionales de fuerte oleaje. La vulnerabilidad podría aumentar ligeramente debido a los nuevos usos y espacios que se

La exposición, tanto humana como económica, del espacio es mínima dada las características naturales que mantiene el espacio, salvo en algunas zonas donde las plataneras están sobre el mismo acantilado litoral. La nueva ordenación del espacio turístico pretende mantener las características naturales existentes aunque algunas actuaciones en el borde del litoral podrían aumentar la exposición.

En conjunto, el riesgo del espacio a estos fenómenos puede considerarse como moderado-alto, por lo que serán necesarias medidas preventivas en la ordenación para reducir tanto la exposición como la vulnerabilidad de los nuevos elementos que conformarán el paseo del litoral, principalmente.

4. DIAGNÓSTICO INTEGRADO

Elaborar el diagnóstico es profundizar en el conocimiento e interpretación del sistema territorial, así que el conocimiento de la trayectoria histórica del sistema (retrospectiva) es determinante para comprender su evolución previsible (prospectiva).

El diagnóstico realizado va a determinar los objetivos, a modo de pretensión concreta relacionada con la problemática detectada.

El escenario futuro y la imagen objetivo del sistema territorial ya ha quedado establecida por el planeamiento insular y municipal, así que lo ahora planteado es el desarrollo de detalle de ese modelo previsto cuyo límite lo ejerce la adecuación ambiental, en un ejercicio de encontrar la mejor integración del conjunto.

El diagnóstico integrado pone de manifiesto las interconexiones entre los diferentes subsistemas, entre los que está el modelo territorial actual, la imagen que transmite el sistema, la problemática, riesgos, potencialidades y recursos y análisis DAFO.

4.1. ANÁLISIS Y DIAGNÓSTICO TERRITORIAL Y SOCIOECONÓMICO

La zona de estudio se ha caracterizado, tradicionalmente, por su desarrollo agrícola en el cultivo de plataneras desde la década de los sesenta del siglo XX, constituyéndose como una de las principales zonas productoras a nivel municipal en la actualidad. El municipio de Los Llanos de Aridane, es el municipio con mayor número de hectáreas de cultivo concentrando cerca del 25% de la superficie de cultivo insular, siendo uno de los principales pilares económicos del municipio.

En este sentido, la actividad económica actual ligada al espacio estudiado presenta una dependencia casi exclusiva de la actividad agrícola, dado que la actividad turística tiene un desarrollo residual en este espacio. No obstante, sus condiciones ambientales y su ubicación colindante al núcleo costero turístico de Puerto Naos, convierten a este espacio en un potencial emplazamiento para el desarrollo turístico municipal. En la actualidad, la cada vez mayor importancia del turismo en la economía municipal como motor de desarrollo económico y como sector de empleo intensivo lo convierten en una alternativa económica para el espacio del litoral del municipio.

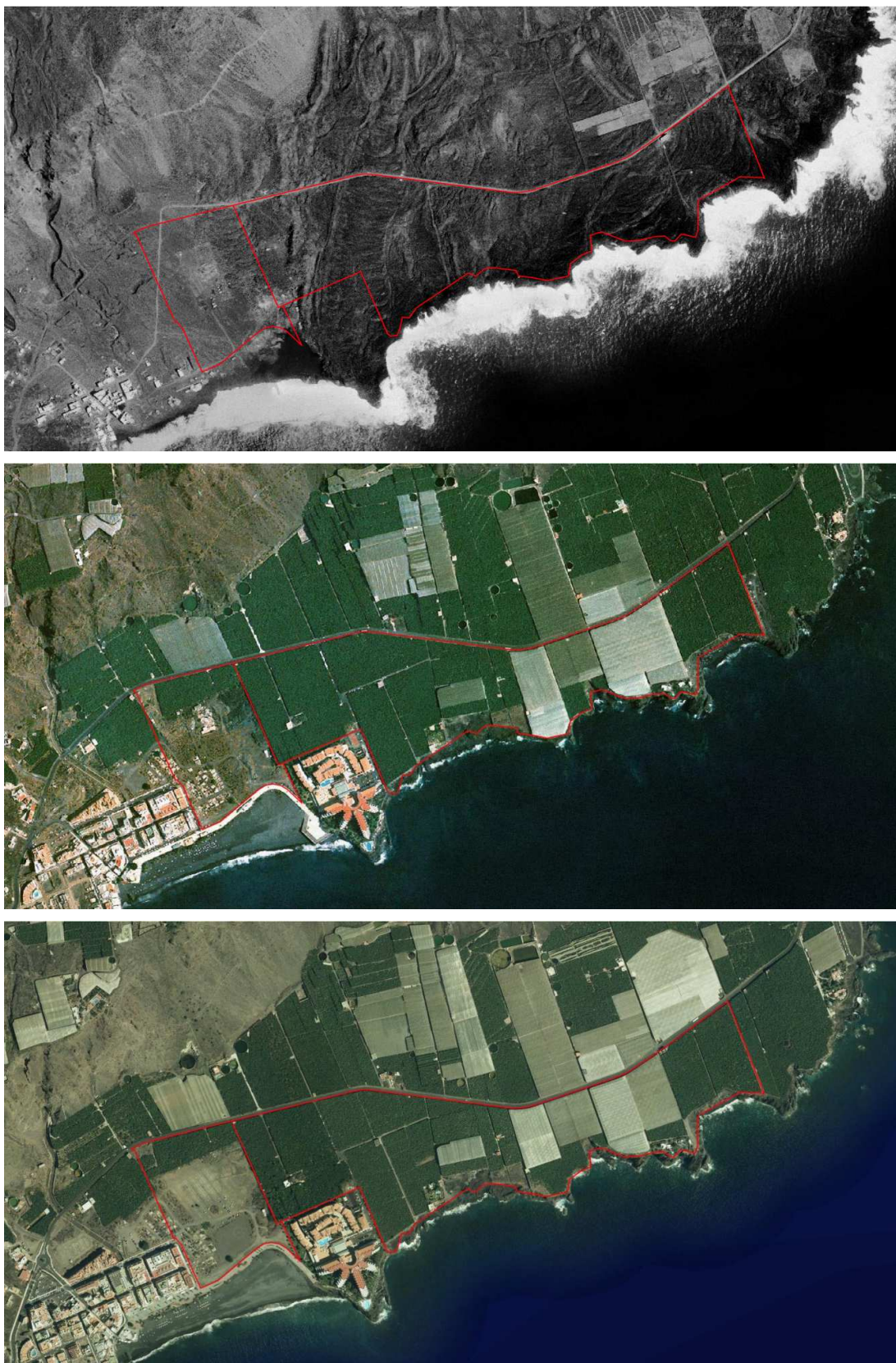


Imagen 32. Evolución del ámbito del Litoral con fotos aéreas de 1964, 1998 y 2017

4.2. ANÁLISIS Y DIAGNÓSTICO AMBIENTAL

4.2.1. VALORACIÓN CUALITATIVA

A continuación se realiza una valoración cualitativa preliminar de las diferentes variables inventariadas en el territorio, que permita detectar las necesidades, deficiencias y prioridades que presenta el espacio litoral de Puerto de Naos. Las valoraciones realizadas no son excluyentes de nuevos análisis y evaluaciones detalladas sobre algunas de las variables que presenten mayor complejidad en fases posteriores del proceso de planificación y ordenación.

El proceso de planificación del territorio requiere de una adecuada caracterización y diagnóstico de la unidad territorial objeto de ordenación, lo que nos lleva a identificar las necesidades, amenazas y oportunidades que representa el proyecto, en este caso la ordenación turística de un espacio litoral, y así dar la solución más adecuada, consensuada y equilibrada para garantizar el desarrollo social, económico y ambientalmente sostenible para el municipio y para la isla.

Se ha inventariado los distintos factores de caracterización del medio, de tal modo que se tiene una descripción bastante precisa de la situación preoperacional, una idea representativa del territorio afectado y en consecuencia, se está en disposición de prever las alteraciones que se puedan ocasionar y que, comparativamente con el estado final de la situación prevista, nos dará una idea de la magnitud alcanzada por el impacto.

En base al análisis territorial realizado por los distintos documentos de referencia y ahora con más precisión en el presente instrumento de planeamiento, se está en disposición de establecer la capacidad de acogida del territorio respecto del proyecto planteado; en este sentido cabe afirmar que la aptitud del medio para la realización de la transformación de urbanización y edificación pretendida, definida esencialmente por la implantación de varias instalaciones turísticas alojativas, es relativamente baja, ello en razón de que resultan necesarias infraestructuras especiales de cierto impacto sobre el medio, por otra parte no existe similitud morfológica entre estas implantaciones turísticas y el entorno agrario; aunque a nivel perceptivo en el presente resulta relevante el fraccionamiento producido por los invernaderos, lo que desdibuja el espacio agrario como un todo, entre Charco Verde y Puerto de Naos, con más razón la zona próxima al núcleo urbano.

En cualquier caso, no se está ante la decisión de conversión o no del espacio, que ya está tomada por el planeamiento insular, se está en la fase de ver cuál es el mejor acomodo de las instalaciones en el territorio previsto, apreciando si ello conlleva efectos significativos en el medio ambiente que no hayan sido evaluados.

4.2.2. Identificación de acciones y factores

Se tiene ya un conocimiento preciso de la relación Proyecto-Entorno y en cierta manera una aproximación a las acciones y efectos que se producirán sobre el medio. Se describen a continuación las acciones capaces de producir impactos y los componentes ambientales susceptibles de recibir impactos, es decir los elementos, cualidades y procesos del entorno que pueden ser afectados por la urbanización y edificación turística del área.

a). Acciones impactantes

1. En fase de construcción

- Movimiento de tierras
- Redes de infraestructuras
- Red viaria
- Construcciones
- Emisión de polvo
- Emisión de ruido
- Eliminación de cultivos
- Desbroces
- Emisiones de gases maquinaria
- Vertidos y consumos de agua
- Consumo energético
- Consumo de materias primas, materiales y áridos
- Generación de residuos de construcción
- Generación de RSU
- Generación de residuos peligrosos.
- Instalaciones auxiliares de obra
- Aumento tránsito de vehículo y maquinaria

2. En fase de funcionamiento

- Normas de estética
- Malla viaria y conexión con el sistema general
- Fijación de equipamientos
- Señalamiento de espacios libres
- Ubicación de edificaciones
- Ajardinamiento
- Tratamiento de aguas residuales
- Consumo de materias primas
- Consumo de agua
- Consumo de energía
- Generación de RSU
- Emisiones de ruidos
- Emisiones de gases
- Vertidos de aguas
- Aumento tránsito de vehículos

b). Factores impactados

Los elementos y procesos interrelacionados que definen el entorno, pertenecen a los sistemas Medio Físico y Medio Socioeconómico, y a los subsistemas Medio Inerte, Medio Biótico, Medio Perceptual, Usos del Medio Rural, Medio de Núcleos Habitados, Medio Socio Cultural y Medio Económico. A cada uno de estos subsistemas pertenecen una serie de *componentes ambientales* susceptibles de recibir impactos.

En general los componentes ambientales que puedan estar afectados por un proyecto deben ser:

- Representativos del entorno afectado.
- Relevantes, o portadores de información significativa sobre la magnitud e importancia del impacto.
- Excluyentes, sin solapamientos ni redundancias.
- De fácil identificación.
- De fácil cuantificación, dentro de lo posible.

El valor ambiental de un factor o unidad de inventario es directamente proporcional al grado de caracterización cualitativo según los siguientes aspectos: extensión, complejidad, rareza, representatividad, naturalidad, abundancia, diversidad, estabilidad, singularidad, irreversibilidad, fragilidad, continuidad, insustituibilidad, clímax, interés ecológico e interés histórico-cultural.

Se desarrolla a continuación el análisis de los factores representativos susceptibles de recibir impactos por el desarrollo previsto, valorando estos componentes ambientales afectados, de tal modo que se pueda tener una aproximación a la *importancia del impacto*, se concretan en los siguientes:

1. Medio abiótico

Tal y como se ha visto en el análisis de las distintas variables ambientales abióticas del área de intervención, estas presentan relativa importancia en la configuración del mismo, con un carácter sin especial singularidad. A continuación se realiza un diagnóstico de las más importantes que afectan a la zona de actuación.

- **Atmósfera y aire**

No habrán contaminantes químicos que alteren la calidad del aire, solamente en fase de construcción podría producirse alguna cantidad de polvo, sin relevancia alguna.

En cuanto a formas de energía se tienen: Radiaciones ionizantes, no se aplicará medida correctora alguna por la distancia a la que se encuentra la línea general eléctrica de AT, al este de la actuación.

En cuanto al nivel sonoro que pueda ser alterado por sonidos indeseables, se tiene en fase de construcción la producción de ruidos por maquinaria de trabajo, imponiéndose la condición de operar en días laborables y horario diurno.

En cuanto a la contaminación lumínica, las afecciones se adecuarán a las condiciones de protección y conservación del cielo nocturno de acuerdo con las prescripciones del IAC.

- **Tierra y suelo**

La actuación afecta a la capacidad agrológica y agraria actual del suelo, es decir, la aptitud para el cultivo y la productividad intrínseca de este suelo, existiendo una notable acción de transformación, con pérdida de textura y estructura, aunque se trata que los proyectos mantengan al máximo posible la

morfología agraria, bancales y cultivos en régimen ecológico. Se deberá reutilizar el recurso tierra existente.

Los aspectos geomorfológicos no tienen especial relevancia en el ámbito de la actuación, salvo en el borde litoral, que la actuación no tendrá incidencia, pero que en cualquier caso se tendrá especial cuidado para no afectar al cantil costero con escombros y derrubios, con un diseño de las obras de infraestructura sensible a este borde natural.

- Aguas: consumo y tratamiento

La actuación tendrá una serie de consumos inevitables durante la fase de construcción para la ejecución de las diferentes unidades de obra de las actuaciones turísticas. No obstante, será durante la fase de explotación turística donde las demandas hídricas serán más importantes para satisfacer tanto las necesidades urbanas, como agrícolas y turísticas, que se vayan a desarrollar en el espacio. El tratamiento de las aguas residuales generadas deberá ser una condición exigible a las instalaciones, tanto para su reutilización en riego como eventualmente para su infiltración, manteniendo así las condiciones adecuadas para garantizar una correcta protección del estado de las masas de aguas existentes en el entorno y contribuir a la sostenibilidad del recurso.

En cualquier caso se estará a las previsiones que la administración pública tiene sobre nueva EDAR y posible red de riego con agua depurada.

2. Medio biótico

La configuración del territorio del espacio, fuertemente transformada por la acción antrópica dirigida al monocultivo del plátano, sugiere inicialmente que la componente dominante en el medio biótico debería estar centralizada en los procesos biológicos de estos mismos cultivos de regadío. En este contexto, no se requiere especial análisis detallado de la biocenosis del espacio, habiéndose realizado valoración cualitativa genérica como aportación inicial:

- Flora y Vegetación

La cubierta vegetal existente representa la más genuina transformación de un espacio natural, un malpaís volcánico, en terreno antropizado de alta productividad.

Este proceso de total eliminación de la vegetación potencial autóctona y alteración del soporte geomorfológico invita a que se continúe, en la medida de lo posible, con el cultivo del plátano (con práctica ecológica) y frutos

tropicales, evitando la introducción de flora ajena a los pisos bioclimáticos del área, así también se contribuye a facilitar la recuperación de la fauna endémica.

La transformación antrópica y aprovechamiento del territorio ha conllevado a la desaparición casi por completo de la vegetación potencial de este espacio litoral. En este sentido, las medidas ambientales que pudieran surgir de la planificación, deberían integrar el concepto de recuperación de la vegetación autóctona y local, mejorando la protección de la biodiversidad.

Los contaminantes de la cubierta vegetal son las acciones físicas y biológicas que inciden en ella, la actuación conforma un conjunto de acciones de transformación, más que destrucción o degradación.

- Fauna

El interés faunístico de este espacio litoral es más bien escaso, ya que no hay especies singulares exclusivas del ámbito de estudio.

El ámbito objeto de esta ordenación y su entorno carece de hábitats de interés comunitario y de categorías de protección asociadas a la red Natura 2000 o a la Red Canaria de Espacios Naturales Protegidos, por lo que su importancia en cuanto a valores naturales y biológicos es inferior que en otros espacios de la isla. Las condiciones y determinaciones de ordenación no deben por tanto ser restrictivas y excesivamente proteccionistas como requerirían espacios con protección. Por tanto, las necesidades bióticas deben ser atendidas siguiendo los principios de conservación y sostenibilidad de la Reserva Mundial de la Biosfera de La Palma.

En el nivel de conocimiento que se tiene del área litoral, el acantilado próximo es el que tiene algún interés sobre todo para la nidificación de la avifauna; también para los mamíferos en particular murciélagos; y asimismo para la fauna cavernícola. Propiamente el escarpe de este acantilado está poco estudiado por razones de su inestabilidad geológica. En cualquier caso la actuación está ajena a este espacio territorial.

Las razones expuestas de protección del cantil costero sí tienen importancia para la protección de las aves marinas costeras, en el sentido de no alterar su medio vital. Asimismo evitar la afección a la zona intermareal y supralitoral, para no afectar a los seres vivos que la habitan. Solamente descuidos o negligencias de la acción urbanizadora podría afectar a esta zona.

Se ha de concluir que las especies animales existentes en el área, no presentan en ningún caso factores de rareza, representatividad o singularidad,

resultando además que en muchos casos podrán coexistir con la actuación. Aves, insectos y reptiles, dispondrán de hábitats en las zonas ajardinadas y de parque que ahora no disponen.

3. Medio perceptual

Este enclave litoral y su entorno se enmarca en un paisaje singular del medio rural, donde la componente agraria tiene total supremacía caracterizando el paisaje. A partir del análisis realizado sobre el paisaje se ha realizado una serie de observaciones y valoraciones cualitativas sobre esta variable ambiental:

El paisaje constituye el factor medioambiental de mayor trascendencia, por constituir la componente ambiental más significativa del medio objeto de estudio, en cierto modo es expresión de un conjunto de valores representativos del medio físico o perceptual. Se han de tener en cuenta dos enfoques principales:

El paisaje total, identifica el paisaje con el conjunto del medio, interrelacionando todos sus elementos.

El paisaje visual, como expresión de los valores estéticos, plásticos y emocionales del medio natural; el paisaje interesa como expresión espacial y visual del medio.

El paisaje actual es representativo de la realidad del medio rural costero, intensamente dedicado a la agricultura del plátano. Destaca como singularidad en esta inmensa plataforma agraria, el núcleo de Puerto de Naos, cuya lectura no deja duda de su carácter turístico y lúdico, por los tipos edificatorios y la playa. Por otra parte la playa de Charco Verde también denota la peculiaridad de estar exenta de edificaciones en su entorno. En el extremo sur está el núcleo de El Remo, que por su lejanía ya no tiene vínculo con el área de actuación, así como el núcleo de La Bombilla, secuestrado en el extremo norte.

La única perspectiva que domina el área, de forma algo lejana, es la visual hacia el sur desde el Mirador de La Muralla, junto a la carretera LP-213, en la bajada hacia Puerto de Naos, porque como hemos visto, otras visuales desde el acantilado resultan de interés pero entrañan dificultad y peligro.

También desde el tránsito por la carretera LP-213, se tienen visuales laterales donde los tipos edificatorios están muy próximos, de ahí el cuidado que se ha de tener en aspectos volumétricos hacia la vía, y en general del

diseño arquitectónico y de los espacios libres, que captan la atención del observador.

El tratamiento del paisaje del área de intervención, manteniendo o recuperando la componente agraria, genera singularidad y atractivo, contribuyendo a restringir la aparición de impactos visuales que desvirtúen estos rasgos identitarios.

El medio perceptual constituye un subsistema del medio físico afectado por la actuación urbanística, cuyo valor ambiental está en relación con las siguientes componentes ambientales, teniendo en cuenta el grado de caracterización cualitativo:

-- Valor testimonial: El área no tiene un valor testimonial de un medio singular, aunque tenga proximidad a un entorno con condiciones de naturalidad, diversidad y cierta singularidad.

-- Paisaje intrínseco: Ciertos valores intrínsecos del ámbito referidos a su geomorfología.

-- Intervisibilidad: En este caso sí adquiere el máximo valor ambiental en relación con el entorno territorial.

-- Componentes singulares. No se detectan factores singulares con representatividad y relevancia.

-- Recursos científico-culturales: No existen factores culturales relevantes afectados por la actuación, no obstante se han valorado algunas situaciones de cierta representatividad.

Las estructuras tradicionales de cultivo (bancales de piedra) son testimonios que merecen su conservación, además por su contribución a la calidad ambiental.

Existen factores arqueológicos extrínsecos, en términos de potencialidad no comprobada, en el acantilado al naciente de la actuación, para los cuales el proyecto no tiene ninguna incidencia.

El adecuado tratamiento del borde litoral y accesos al mar, se entiende actuación necesaria de significación cultural y paisajística.

4. Medio socioeconómico

El medio socioeconómico en el entorno de la actuación, el área litoral del municipio, recibe una incidencia de esta acción de implantación turística.

Del conjunto de los subsistemas relacionados con el medio rural y el medio socioeconómico, se extraen las componentes ambientales que se entienden más relevantes y representativas de la acción urbanizadora.

- Estructura urbana

En general en el ámbito municipal, el sistema territorial, que hasta el presente ha mantenido una estructura marcadamente agraria, está modificándose con una alteración progresiva hacia un sistema con predominio de la residencia sin vinculación a este sistema agrario, en el litoral se abre paso la implantación turística en razón de las determinaciones urbanísticas contenidas en el planeamiento, consecuencia de un Modelo de Ordenación que ha previsto que en una parte de ese espacio costero se produzca una implantación del sector turístico.

La actuación se justifica en este ámbito urbanístico, contribuyendo a la puesta en valor del sistema; el principal factor de dificultad está en la competencia con el valor agrario del suelo.

El área tiene capacidad urbanística para acoger la implantación turística pretendida, sin que exista deterioro de la estructura, manteniendo la situación presente de equilibrio general, entre usos y percepción del territorio.

- Infraestructuras, equipamiento y servicios

La acción urbanizadora privada, que deriva del suelo urbanizable objeto de ordenación, resolverá estos aspectos del sistema en su propio ámbito y en la conexión a los sistemas generales; no obstante la acción pública deberá implicarse en la adecuación del resto del territorio que ahora se articula con la estructura que le ofrece el medio rústico.

La valoración que a estos efectos puede hacerse, no tendrá un indicador negativo, porque en términos generales, con las oportunas medidas, todo el sistema resulta beneficiado en la implantación de servicios, equipamientos, mejoras en la red viaria y en las redes de infraestructura. No se modifica la estructura general y orgánica del territorio, en cuanto sistema viario y redes generales.

- Usos del territorio

El aumento general en la edificación del área, a lo que contribuye esta ordenación, implica una mayor densidad de población, tal que el sistema agrícola existente resultaría afectado. La valoración de estos componentes ambientales actuales tendrán un indicador alto, por ser representativos y relevantes; sin embargo la importancia del impacto o valoración de los efectos

de las actuaciones en estos factores de usos actuales del territorio, se considera compatible o poco relevante, la incidencia que pueda representar en el conjunto del sistema agrario se entiende que será absorbida por el conjunto de la estructura socioeconómica.

- Economía y población

El factor económico del entorno territorial dependerá de variables tales como:

Población.- Se está produciendo un cambio estructural en la población, con una variación en la distribución espacial de los efectivos demográficos, donde esta zona litoral participa también de esta dinámica municipal, muy activa en este ámbito poblacional.

En toda esta área intermunicipal, con centro de atracción en Los Llanos de Aridane, se lleva produciendo un importante incremento poblacional, cuyas razones son múltiples, pero entre todas están la actividad económica y el clima, para inducir movimientos intercomarcales, inmigración y atracción exógena (extranjeros). La zona de estudio forma parte de este sistema y reúne las condiciones que la demanda exige, por lo que experimentará un paulatino crecimiento en su población.

En la estructura territorial que tiene como eje la vía hacia El Remo, se conforman los núcleos de Puerto de Naos y El Remo, y a desarrollar Charco Verde y el área de estudio (Puerto Naos-Las Monjas).

Esta dinámica poblacional ha de servir a la administración para formular las actuaciones y niveles de intervención del sector público en forma de bienes y servicios públicos.

Empleo y renta.- Las actividades económicas del área tienen como base principal el sector primario, la agricultura del plátano, con el componente importante de la actividad turística de Puerto de Naos. Son factores económicos de participación endógena (área intermunicipal) que experimentan una evolución, incorporan un factor económico hasta ahora incipiente, se trata de la valoración del espacio no en función del parámetro agrícola, sino desde el punto de vista turístico.

En definitiva este entorno territorial se conforma como un nuevo espacio económico, iniciándose la explotación de estos recursos.

Por tanto existe un basculamiento hacia el sector servicios, especialmente el turismo, introduciendo un notable dinamismo en el sector de

la construcción. Es un cambio del sistema territorial fruto del modelo económico actual terciarizado.

La demanda de estos bienes superiores de consumo tiene como factor determinante el nivel de renta. El incremento de renta *per cápita* producido hace una década, conformó un panorama de cierto bienestar económico, donde las principales variables de la economía mejoraron durante ese ciclo expansivo, esta situación general trasladada al escenario local, donde existen particularidades coyunturales que se manifiestan en la actividad económica del Valle de Aridane en los años precedentes, conformó un mercado con alto nivel de consumo e inversión, donde los bienes inmobiliarios cualificados han tenido una demanda asegurada para un cierto nivel de rentas, también fue importante la componente de demanda exógena. Lo dicho, de total validez en ese momento, decayó en intensidad en la década de alta depresión. En el presente hay parámetros alentadores para la actividad económica, donde el turismo juega un papel clave con el gran impulso que está teniendo en estos dos últimos años.

Conclusión.- En términos económicos, estas actuaciones forman parte del modelo territorial y socioeconómico decidido por la política insular y municipal.

La oferta de unidades de producto demandadas (suelo turístico), está limitada por la ordenación territorial sobre este espacio físico, a su vez dependiente de factores ambientales, definiendo así una determinada capacidad de acogida.

En cuanto a la incidencia sobre la economía del área, se tiene que ésta tendrá un factor de repercusión directa que está relacionado con la propiedad del suelo, en parte en poder de los propietarios de la zona, con el aspecto económico que supone la revalorización de las unidades parcelarias aptas para la edificación.

- Aspectos culturales

Se contemplarían aquí los recursos con un valor distinto del económico, integrando todo lo que tiene un significado cultural y una representación física. Son frágiles y limitados, formando partes no renovables del medio ambiente, siendo los más significativos:

Factores arqueológicos.- Como ha quedado expuesto en el análisis de éste componente ambiental, las actuaciones no tienen incidencia alguna sobre este factor en su propio ámbito ni en el territorio extrínseco a la actuación.

Factores históricos.- No existen factores relevantes de significación histórica, como ya se ha expresado, no obstante como testimonio de las formas de cultivo, las estructuras de banales tienen cierta significación histórica merecedora de conservación.

Factores arquitectónicos.- No existen.

Factores naturales singulares.- La singularidad natural está representada por el borde litoral, escarpes rocosos y caletas de callado, así como la playa de Las Monjas. El proyecto tendrá efecto positivo para estos espacios por cuanto realizará una acción de recuperación y protección.

Factores científicos-educativos.- No existen, el área de actuación no es ejemplificante respecto de procesos naturales, distribución de especies o interés estratigráfico. Las actuaciones no afectan a estos factores que pueden encontrarse en el territorio de valor natural, en cotas más altas a la actuación.

Por tanto no existe destrucción o deterioro de factores culturales en el ámbito del proyecto ni en el entorno territorial. Los recursos culturales de esta zona no se degradan o destruyen por elementos físicos, biológicos o de actuaciones humanas, al contrario, con las medidas previstas se contribuye a potenciar los valores culturales descritos.

4.2.3. Análisis y evaluación de impactos

a). Generalidades:

Como parte de la labor de diagnóstico, y con el objeto detectar problemáticas y procurar la determinación de acciones que las prevengan, resuelvan o mitiguen, se han identificado detalladamente los impactos preexistentes con mayor influencia y afección sobre la zona a ordenar.

Superado el impacto de transformación a espacio agrario del medio natural, la gran perturbación del manto verde, desde finales de los ochenta (S.XX), fue la construcción de protecciones plásticas para las plataneras, cuya imagen hoy crea una inquietud de difícil encaje, suavizada por un relato de apoyo a la economía agraria, lo que no se traduce en convicción total ya que observamos que tal circunstancia no opera en la totalidad del espacio, lo cual lleva a la reflexión de porqué vale la ausencia para unos y resulta demanda

para otros. Lo cierto es que para las visuales cercanas y desde el paisaje intrínseco del área, la perspectiva rasante no resulta perturbadora.

Hay impactos de menor escala, como infraestructuras y redes aéreas, con trazados no planificados sino a demanda, canalizaciones, construcciones, algunos vertidos o escombreras han afectado al cantil costero etc., aunque en realidad los impactos de bastante entidad los constituyen los invernaderos y el espacio edificado de Puerto de Naos.



Imagen 33. Canal Las Hoyas – El Remo en el acantilado al este de la actuación

Los pequeños impactos dentro del área serán solucionados con la propia ordenación que se va a realizar, incluso las edificaciones inadecuadas, infraestructuras y vertidos.



Imagen 34. Impactos preexistentes en el espacio de ordenación

El paisaje de las protecciones para las plataneras domina todo el litoral en alto porcentaje, mucha polémica ha creado ese nuevo paisaje, pero en la actualidad ya está asumido como algo inevitable, como intrínsecamente ligado al medio agrario, realmente ya no se percibe especial discusión sobre el asunto como hace unas décadas. La actuación eliminaría esta problemática, no se van a ver invernaderos en el área de actuación, porque las posibles superficies plataneras a dejar tendrían la condición de zonas verdes, en cultivo ecológico y sin protección.



Imagen 35. Panorámica del núcleo de Puerto de Naos y naciente de la actuación

El núcleo urbano de Puerto de Naos tiene el atributo de una estructura compacta sin especial atractivo, tal que junto con el remate que significa el conjunto edificado del Hotel Sol La Palma. Vemos que la visual desde las curvas de La Muralla no dispone de singular aprecio.

Una cuestión está clara, la nueva estructura urbana deberá estar integrada en el medio, por lo que esta visual de saturación ya no tendrá cabida, aunque la gran alteración perceptiva del manto de plataneras por los invernaderos va a ser difícilmente superada por el conjunto de construcciones que se van a implantar.

b). Sistemática y conclusiones:

En el DAE se desarrolla un título específico relativo a los efectos ambientales previsibles, concretando las acciones de esta planificación capaces de producir impactos y los factores del medio que resultan impactados.

En primer lugar, se pone de relieve la inexistencia de impacto de transformación geomorfológica, por la naturaleza de territorio antropizado, por lo que en cualquiera de los escenarios planteados, cabe afirmar que la aptitud del medio para el desarrollo de las alternativas planteadas es notablemente alto.

Sin duda es el agroespacio el que recibe el mayor impacto, irreversible, pero en función de cada alternativa se puede conformar sistemas con estructuras con mayor o menor transformación de ese espacio agrario.

La propuesta es de equilibrio, entre implantación hotelera y conservación de elementos de la cultura agraria, como bancales y propiamente plantaciones.

El objetivo es que la propuesta no resulte insensible y arrolladora con el medio agrario, pero no obstante suficientemente impulsora en cuanto diversificadora de la economía.

Se ha podido valorar con bastante aproximación los posibles efectos sobre los diferentes elementos del medio que han sido inventariados, a su vez avanzar en aspectos económicos de la ordenación, base para el equilibrio que permita una gestión sostenible del espacio turístico.

Para la identificación y diagnóstico de los posibles impactos se utilizará las metodologías al uso, donde se cruzarán las ACCIONES de la planificación con los FACTORES medioambientales que puedan resultar impactados, sistemática que se desarrolla con detalle en el DAE.

El árbol de objetivos, primarios y específicos, con medidas concretas, constituye la relación de ACCIONES que van a producir afección a los factores del medio. Se relacionan en el siguiente cuadro:

Tabla 8. Relación de objetivos que ejercerán acciones impactantes

A	DESARROLLO TURÍSTICO CUALIFICADO Y SOSTENIBLE
B	LUCHA CONTRA EL CAMBIO CLIMÁTICO
C	PREVENCIÓN DEL RIESGO DE DESASTRES
D	USO RACIONAL DE LOS RECURSOS NATURALES
E	PRESERVACIÓN DE LA CALIDAD AMBIENTAL Y PROTECCIÓN
F	GESTIÓN Y ORDENACIÓN DEL PAISAJE
G	CONSERVACIÓN DEL PATRIMONIO CULTURAL E HISTÓRICO
H	PLANIFICACIÓN Y USO RACIONAL DE LOS ESPACIOS URBANOS
I	INTEGRACIÓN SOCIAL, FUNCIONAL Y PAISAJÍSTICA DE LAS ACTUACIONES TURÍSTICAS
J	DETERMINACIÓN Y ORDENACIÓN DE INFRAESTRUCTURAS DE MOVILIDAD Y TRANSPORTE
K	DETERMINACIÓN Y ORDENACIÓN DE INFRAESTRUCTURAS Y REDES DE SERVICIOS
L	DETERMINACIÓN Y ORDENACIÓN DE DOTACIONES Y EQUIPAMIENTOS

MEDIO INERTE	Calidad del aire y cambio climático Geología y Geomorfología Tierra y suelo: capacidades Eficiencia hídrica y calidad aguas
MEDIO BIÓTICO	Biodiversidad: Flora y vegetación Biodiversidad: Fauna
MEDIO PERCEPTUAL	Paisaje: percepción polisensorial Salud y Calidad de vida
MEDIO SOCIECONÓMICO Y CULTURAL	Valores culturales o etnográficos Valores patrimoniales Demografía Nivel de empleo Economía

Tabla x. Identificación de factores

Cada una de las acciones concretas de la planificación produce afección sobre los factores del medio, de modo que con la sistemática llevada a cabo, se expresa el carácter del efecto, que podrá ser beneficioso, perjudicial o indeterminado. Se pone atención en los valores negativos, clasificando y valorando esos impactos, con una aproximación a la importancia del impacto.

Como síntesis del proceso de aproximación a los impactos previsibles por la ordenación establecida tenemos la expresión final de las acciones e impactos sobre los factores del medio.

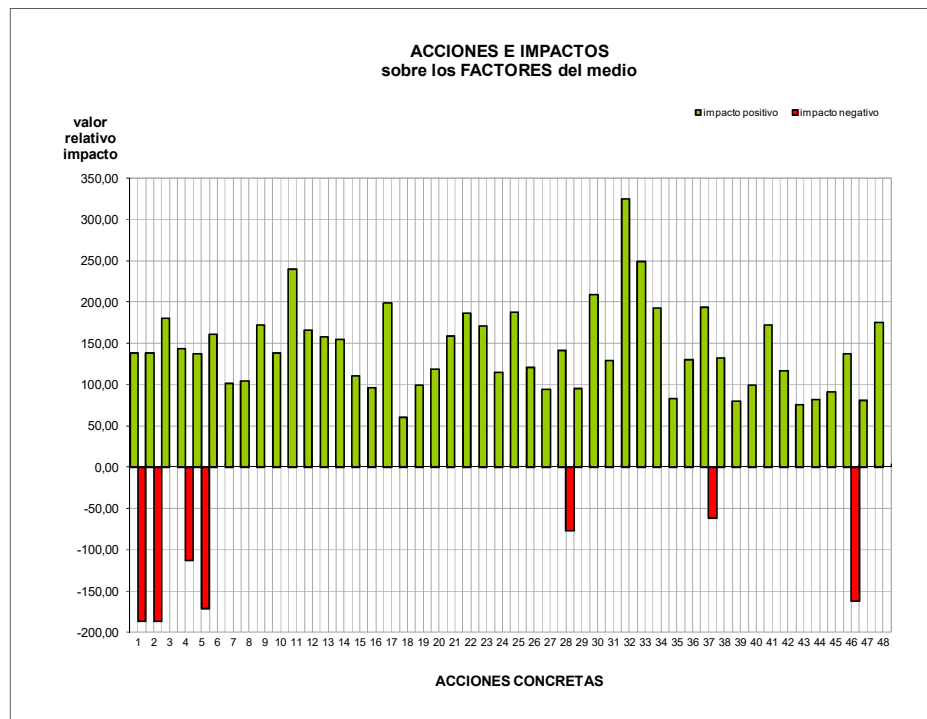


Figura 25. Expresión gráfica de los efectos de las acciones sobre el medio
Fuente: Elaboración propia

En términos estratégicos, esta ordenación forma parte del modelo territorial y socioeconómico establecido por el planeamiento, respondiendo al objetivo global de implementar el turismo en el sistema económico insular, en particular esta forma de implantar establecimientos alojativos de entidad, cualificados, ampliando el espacio que hoy conforma la estructura de Puerto de Naos, consolidando un espacio más potente y dinámico cuyas sinergias tengan incidencia en el sistema insular.

4.3. OBJETIVOS Y MEDIDAS AMBIENTALES

4.3.1. Aspectos generales

Las actuaciones están enfocadas desde el punto de vista de su interacción recíproca con el medio, por tanto en términos de su utilización racional, teniendo en cuenta la capacidad de acogida y los efectos de la actuación sobre él.

La transformación territorial se enmarcará en el modelo de utilización del suelo que deriva de las determinaciones establecidas ya desde el planeamiento territorial, siendo objetivo principal la consecución de la máxima calidad ambiental dentro de este marco de directrices superiores.

La ordenación pretendida deberá dar un resultado integrador con el medio, con sensibilidad en la transformación del territorio.

Los criterios a aplicar en el diseño del espacio y de las construcciones estarán en relación con la percepción que se tiene del entorno territorial de la actuación y de la nueva imagen que se desarrollará en esta zona litoral. Obedece el modelo a una planificación proyectiva, construyendo un escenario diferente donde la cualificación espacial debe ser referencia básica, de tal modo que el tratamiento se realice con un sentido orgánico en la implantación de los volúmenes y en el diseño de los espacios, y en la percepción desde el eje viario general.

El proyecto, a nivel general, no perturba las señas de identidad del municipio ni la sostenibilidad de los recursos, si bien es de entender que la modificación de la plataforma agraria de cultivos de plataneras implica un nuevo paisaje que altera en cierta medida los aspectos identitarios, donde la platanera ya forma parte de la cultura insular.

4.3.2. Medidas ambientales

La prevención y corrección de impactos, significa introducir medidas con el fin de:

- Explotar en mayor medida las oportunidades que brinda el medio en aras al mejor logro ambiental de los proyectos.
- Anular, atenuar, evitar, corregir o compensar los efectos negativos que las acciones derivadas de los proyectos producen sobre el medio ambiente, en el entorno de aquellas.

- Incrementar, mejorar y potenciar los efectos positivos que pudieran existir.

a). Medidas protectoras

- Protección de elementos culturales tales como los bancales de piedra y el testimonio del cultivo platanero.
- Protección del borde litoral, con limpieza de derrubios y evitando que las nuevas obras afecten al cantil costero. Evitar vertidos de cualquier naturaleza en la zona litoral.
- Cuidar el aspecto perceptivo desde el viario general, con la colocación de una barrera vegetal. Vigilar la composición volumétrica, que en cualquier caso evitará formar una barrera continua.
- Se cuidará el diseño para que la orientación disponga de visuales hacia el mar, con la debida protección respecto del soleamiento.
- El diseño de la edificación resolverá adecuadamente la integración de elementos técnicos como captadores térmicos o fotovoltaicos, evitando visualización desde el entorno.
- Las actuaciones turísticas harán un esfuerzo de colaboración con el entorno agrario para impulsar su conversión a cultivo ecológico, evitando inmisiones de productos fitosanitarios en el espacio turístico.

b). Medidas correctoras

Siendo el paisaje el factor ambiental más significativo, se tomarán medidas correctoras sobre los factores incidentes:

- La malla viaria tiene una conformación convencional en la parte más al norte, completando la estructura del núcleo de Puerto de Naos. El desarrollo hacia el sur, más integrado en el espacio platanero, dispondrá de una malla viaria basada en los actuales accesos a fincas, respetando en lo posible los muros de piedra delimitadores.

El tratamiento será uniforme, integrador, lo cual deberá ser vigilado por el ayuntamiento con unicidad de criterio para los proyectos de urbanización.

- Las tierras y material pétreo resultante de la ejecución de la urbanización y edificación deberán ser reutilizadas en la propia zona o, en su caso, se procederá a su acopio y conservación en lugares autorizados.
- Se deberá controlar la vegetación alóctona de jardinería. Se tomarán acciones efectivas para erradicar la presencia de especies invasoras.
- El paseo de borde se integrará de forma orgánica con el litoral, en general con abundantes espacios para el ajardinamiento. Se recuperarán zonas con derrubios, banales afectados por el mar, en general se restituirá las afecciones que el borde tenga respecto de su estado natural.
- Las edificaciones estarán de acuerdo a las condiciones del entorno rústico y natural, con acabados en colores propios del área: blancos o verdes, y otros tonos marinos.
- Se utilizarán muros de mampostería vista para todo tipo de muros y en general para la definición de espacios en la urbanización.
- Especial observación se deberá tener con la normativa sobre edificabilidad, estética y cualquier otro requerimiento del ayuntamiento para mejorar la integración en el medio. La admisión de un determinado uso o actividad, y sus correspondientes edificaciones, no sólo requiere ser autorizable en la normativa, además se deberá cumplir con cuantas medidas correctoras se consideren pertinentes para la integración del proyecto en el medio ambiente.

5. SITUACIÓN URBANÍSTICA

5.1. DETERMINACIONES DEL PLANEAMIENTO

5.1.1. Clasificación

Hemos expuesto que la situación urbanística se encuadra en el marco específico dado por el Plan Insular de Ordenación y el Plan Territorial Turístico. Además, respecto del planeamiento municipal, se encuentra vigente el plan general PGOU1983/1987, donde ese suelo se establece como urbanizable turístico.

Fundamentalmente la ordenación que ahora se desarrolla se basa en las previsiones del Plan Territorial Especial de Ordenación de la Actividad Turística (PTET), tal que el espacio litoral, clasificado para esa finalidad de desarrollo turístico, se encuentra íntegramente dentro del núcleo convencional de Puerto de Naos (NTE-1).

Los requerimientos del planeamiento insular van dirigidos al planeamiento urbanístico, que resulta suplido ahora por el presente IPSTL, oportunidad que se ha abierto con la Ley 2/2016 para llevar a cabo la ordenación a través de un Instrumento de Planificación Singular Turística, teniendo en cuenta además la potencia de la que se ha dotado para desplazar cualquier otra determinación del planeamiento.

Avanzamos que el área a ordenar, dentro del espacio NTE-1, la clasifica y categoriza el presente IPSTL como SUELO URBANIZABLE ORDENADO TURÍSTICO, con una superficie de 282.465,10 m²

La ordenación también formula una división en DOS sectores, denominándose G3S2 y G3S3, con 63.182,03 m² y 219.283,07 m², respectivamente, con la siguiente expresión gráfica y superficial.

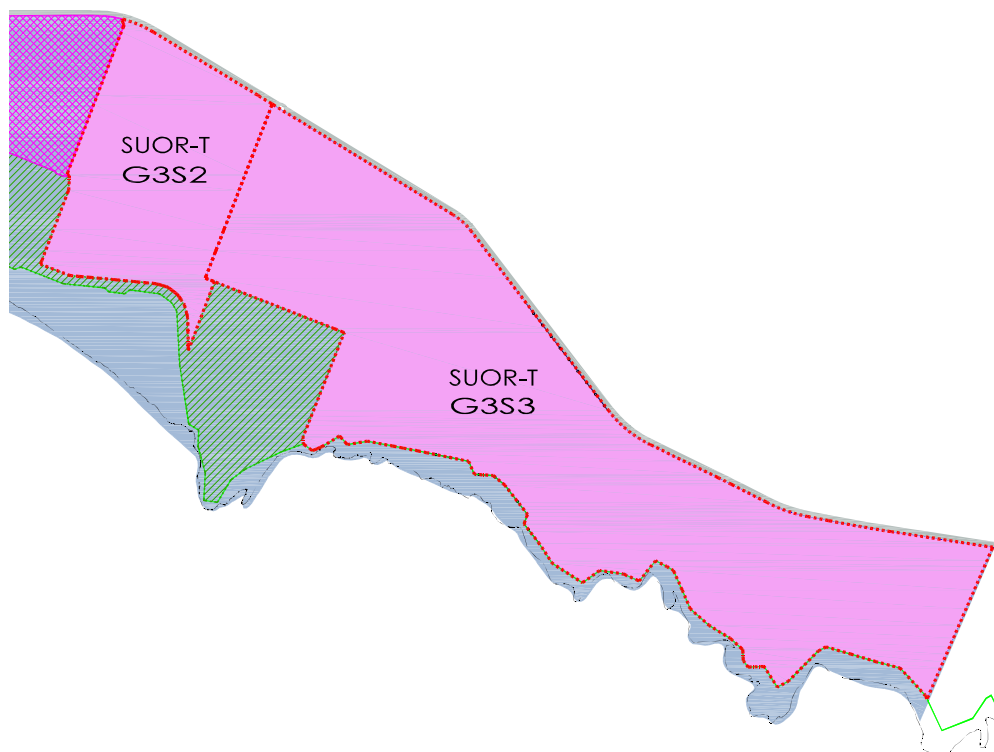


Figura 26. Sectores del área urbanizable SUOR-T del litoral de Los Llanos de Aridane G3S2 y G3S3

5.1.2. Marco urbanístico

Será de aplicación el régimen jurídico previsto en los artículos 43 a 45 de la Ley 4/2017.

La actividad de gestión y ejecución de los sectores está sujeta a las previsiones del *Decreto 183/2004, por el que se aprueba el Reglamento de gestión y ejecución del sistema de planeamiento de Canarias*; y al *Reglamento de procedimientos de los instrumentos de ordenación del sistema de planeamiento de Canarias*, aprobado por Decreto 55/2006; en lo que no se opongan a lo dispuesto en la *Ley 4/2017, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias*.

Igualmente, en defecto de desarrollo reglamentario al respecto, seguirá siendo de aplicación complementaria los preceptos del Reglamento de Planeamiento, texto estatal publicado en el BOE nº 223 de 18 de septiembre de 1978.

El PTET recoge en la ficha Z1-3 de la Normativa las siguientes exigencias:

OBJETIVOS DE ORDENACIÓN:

Desarrollo del espacio convencional NTE-1

Estructura urbana con uso actual mixto residencial-turístico que ha de completar un proceso de cualificación, con mejoras en las infraestructuras, equipamientos y sistema de playa.

La zona sur del área deberá tener un desarrollo turístico cualificado, mayoritariamente hotelero de 4-5 estrellas.

La Norma 11 del PTET establece requerimientos para el desarrollo de los núcleos convencionales, cuya aplicación también está sujeta a la derogación tácita operada por la Ley 4/2017, y por tanto de lo que pueda entenderse subsistente.

De acuerdo a lo previsto en el planeamiento y dentro de la estructura general y orgánica del territorio, según su función básica, a este suelo se le designa para el ejercicio de actividades turísticas alojativas, **uso de turismo**, por tanto sujeto a la vigente legislación en esta materia, en particular la Ley 7/1995 de Ordenación del Turismo de Canarias.

En el PTET se define:

c). Uso turístico o uso de turismo: Es el conjunto de las actividades destinadas a dar servicio al turista. Cuando la actividad turística se refiera a la acción de alojarse y pernoctar, se denomina uso turístico alojativo.

El planeamiento insular asigna al área el uso global: TURISMO (T). Es el destino funcional asignado por el planeamiento al ámbito territorial de referencia, integrado por un conjunto amplio de actividades turísticas y complementarias, con cierta interrelación y compatibilidad.

Es común encontrar en legislación o en planeamiento una definición más o menos en estos términos:

Turismo: Actividad propia de las edificaciones destinadas a ofrecer al público alojamiento temporal, en las modalidades previstas en el planeamiento y la legislación. También comprende los servicios directamente relacionados con la actividad turística.

Además conforme al PTET, según lo recogido en la Norma 14, se tiene:

USO GLOBAL TURÍSTICO (T): usos pormenorizados de Alojamiento temporal (TT) y Servicios al turismo (ST).

También resulta exigido el estándar de densidad turística, tal que de conformidad con la Norma 13 del PTET, se establece en sesenta metros cuadrados de suelo de parcela neta por cada plaza alojativa (60 m²/plaza).

El uso global (T) comprende los usos pormenorizados de Alojamiento temporal (TT) y Servicios al turismo (ST).

Cada uso pormenorizado que configura especialmente cada recinto urbanístico o unidad territorial, tiene la caracterización de PRINCIPAL, conforme a lo definido en el presente IPSTL. En este sentido están los usos previstos para cada parcela: Turístico, Comercial, Sistema Dotacional y Espacios Libres.

La Norma 9.3.f) del PTET referida al traslado de carga entre unidades, dice:

f). Se podrá incorporar carga desde una Zona a un Núcleo Convencional (asociado), sin que exista límite máximo a estos efectos.

Este uso principal de turismo, establecido como zonificación general, tendrá usos pormenorizados compatibles de equipamiento y servicios.

La carga turística inicialmente asignada por el PTET para el núcleo NTE-1, es de 3.879 plazas, no obstante en virtud de lo anterior, se podrá trasladar carga para el núcleo en función de las previsiones de la ordenación pormenorizada.

De todo ello se desprende que la ordenación urbanística del área tendrá amplio margen para la asignación de plazas alojativas y la correspondiente intensidad edificatoria.

Tal como ya se expuso, la ordenación de estos sectores tiene una capacidad límite de 2.452 plazas. Esto conlleva que se disponen 1319 plazas, algo menos que lo existente en la actualidad, lo que implica en algún momento final de la colmatación del área, la realización de una operación de traslado al núcleo NTE-1 de las plazas necesarias, cuestión prevista técnica y jurídicamente por el PTET.

La ordenación pormenorizada realizada por el IPST, se basa en optimizar las plazas en función del estándar de densidad (60 m² de suelo por plaza), a su vez se trata de dotar de la edificabilidad necesaria para que las plazas previstas se puedan desarrollar sin condicionantes superficiales, esto es, otorgar la intensidad edificatoria de forma holgada para amparar productos turísticos cualificados donde los espacios dispongan de amplitud superficial.

5.1.3. Urbanística actual

De conformidad con el contenido de la sección 3^a, Capítulo III, del Título I (Régimen jurídico del suelo), de la Ley 4/2017, se establece el derecho de los propietarios a promover la transformación de los terrenos mediante la urbanización y a participar en la gestión de la actuación y la ejecución de la urbanización.

La aprobación del planeamiento preciso según la clase de suelo de que se trate, determina el deber de los propietarios afectados de incorporarse al proceso urbanizador y al edificatorio. En el presente proceso de ordenación pormenorizada del litoral como suelo urbanizable ordenado turístico, con división en sectores, la fecha de inicio para el cómputo de los deberes legales comenzará con la entrada en vigor de la aprobación definitiva del IPST.

El proceso urbanizador genera los deberes legales que recoge el artículo 44, de:

Ceder gratuitamente al ayuntamiento el suelo destinado a sistemas locales, de acuerdo con la ordenación urbanística, de viales, espacios libres, equipamientos públicos y los necesarios para la instalación y el funcionamiento de los restantes servicios públicos previstos.

Ceder gratuitamente el suelo necesario para la ejecución de los sistemas generales que el planeamiento general, en su caso, incluya o adscriba al sector correspondiente.

Ceder gratuitamente al ayuntamiento, en parcelas urbanizadas, la superficie de suelo precisa para la materialización del 10% del aprovechamiento del sector.

Proceder a la distribución equitativa de los beneficios y cargas derivados del planeamiento con anterioridad al inicio de la ejecución material del mismo.

Costear y, en su caso, ejecutar y entregar al ayuntamiento las obras de urbanización.

Costear y, en su caso, ejecutar y entregar al ayuntamiento la parte que proceda de las obras precisas para asegurar la conexión y la integridad de las redes generales de servicios y dotaciones.

Prestar garantía para asegurar la correcta ejecución de la actuación, que no podrá ser inferior al 15% del coste previsto para la completa ejecución del proyecto de urbanización.

El cumplimiento de estos deberes determina la adquisición de las facultades urbanísticas que se definen y regulan, mediante los siguientes derechos:

A URBANIZAR, facultad de dotar a un terreno de los servicios e infraestructuras para que adquiera la condición de solar.

La adquisición requiere la aprobación del planeamiento preciso.

AL APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO, atribución efectiva de los usos e intensidades susceptibles de apropiación privada. Se adquiere por el cumplimiento de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización.

A EDIFICAR, consistente en la facultad de materializar el aprovechamiento urbanístico correspondiente. El otorgamiento de la licencia determinará la adquisición del derecho a edificar.

A LA EDIFICACIÓN, facultad de incorporar al patrimonio de su titular, la edificación ejecutada conforme a licencia, no caducada y conforme con la ordenación urbanística.

Los propietarios tienen derecho al aprovechamiento urbanístico resultante de la aplicación a la superficie de sus respectivas fincas originarias o iniciales del 90 por ciento del aprovechamiento urbanístico medio del sector.

De acuerdo al artículo 29 de la Ley 4/2017, el planeamiento establecerá los aprovechamientos urbanísticos global y medio, en función de los usos, intensidades, tipologías edificatorias y circunstancias urbanísticas de los terrenos que no estén destinados a viales, zonas verdes y demás dotaciones.

Según esto, el **aprovechamiento urbanístico medio** de la unidad de actuación se calculará dividiendo la sumatoria de aprovechamientos lucrativos de sus áreas diferenciadas, previamente homogeneizadas con los coeficientes de ponderación relativa que se definan, por la superficie total del sector incluida la de los sistemas generales comprendidos o adscritos al mismo.

5.2. EXIGENCIAS DOTACIONALES

Se ha de estar en primer lugar a las previsiones que a este respecto dispone el artículo 138 de la Ley 4/2017, asimismo teniendo en cuenta lo dispuesto de forma complementaria en el Anexo al Reglamento de Planeamiento. Según el art. 138.1.B, en el suelo turístico:

Una reserva mínima de 50 metros cuadrados de suelo por cada 100 metros cuadrados de edificación, destinada a espacios libres públicos, dotaciones y equipamientos, de los cuales al menos 30 metros cuadrados por cada 100 de edificación se destinarán a espacios libres públicos y como máximo 7 metros cuadrados por cada 100 de edificación a dotaciones.

Quedando así definido el nuevo marco de estándares dotacionales aplicables a la urbanización turística:

0,50 m² de suelo por m² edificado:

ESPACIOS LIBRES..... mayor de 0,30 m²/m²

DOTACIONES..... menor de 0,07 m²/m²

EQUIPAMIENTOS..... mayor de 0,00 m²/m²

Tales previsiones se complementarán, en lo no referido a estándares, con lo previsto en el anexo al Reglamento de Planeamiento para usos terciarios, A- art 2.3.1^a

Sistema de espacios libres de dominio y uso público.

Señalamiento de reservas de terrenos para Jardines y Áreas peatonales.

Jardines, con adecuadas condiciones de soleamiento y vegetales, debiendo tener una superficie mayor de 1000 M² y poderse inscribir una circunferencia de 30 mts. de diámetro mínimo.

Áreas peatonales, con superficie mayor de 1000 M² y poderse inscribir una circunferencia de 30 mts de diámetro mínimo, y menor del 40 por 100 del total.

Servicios de Interés Público y Social.

Conforme dispone el artículo 12 del R.P. (cuadro anejo), la ordenación ha de prever el uso concreto, comercial o social, que según el art. 6 podrá ser: Parque deportivo, Equipamiento comercial, Equipamiento social.

5.3. **NORMATIVA TURÍSTICA**

La exigencia de estándares turísticos se concreta en la siguiente normativa:

- *Decreto 142/2010, por el que se aprueba el Reglamento de la Actividad Turística de Alojamiento y se modifica el Decreto 10/2001, de 22 de enero, por el que se regulan los estándares turísticos.*
- *Decreto 10/2001, por el que se regulan los estándares turísticos, que establece requerimientos sobre los siguientes aspectos:*

*CAPÍTULO II DE LOS ESTÁNDARES DE EQUIPAMIENTO
COMPLEMENTARIO*

*CAPÍTULO III DE LOS ESTÁNDARES DE INFRAESTRUCTURA Y
SERVICIOS*

*TÍTULO SEGUNDO DE LOS OBJETIVOS Y CRITERIOS DEL PLANEAMIENTO
URBANÍSTICO PARA EL DISEÑO Y EJECUCIÓN DE LA URBANIZACIÓN TURÍSTICA*

CAPÍTULO I DE LAS PREVISIONES GENERALES

CAPÍTULO IV DE LAS RESTANTES INFRAESTRUCTURAS

DE LOS EQUIPAMIENTOS

DE LA URBANIZACIÓN TURÍSTICA

DE LA EJECUCIÓN Y MANTENIMIENTO

DE LA URBANIZACIÓN TURÍSTICA

El artículo 7 del Decreto 10/2001 establece:

Artículo 7.- Estándares de equipamiento de los establecimientos turísticos de alojamiento.

1. Los establecimientos turísticos de alojamiento deberán contar con los siguientes equipamientos mínimos:

a) Aparcamiento privado de turismos en una proporción de una plaza por cada tres unidades de alojamiento. Deberán situarse en el subsuelo, salvo que los planes insulares de ordenación determinen soluciones más adecuadas que deberán justificar. Si se disponen al aire libre estarán dotados de barrera vegetal arbolada y umbráculos que minimicen el impacto ambiental. Dentro de las zonas destinadas a aparcamiento se realizará la oportuna reserva de plazas en beneficio de personas con movilidad reducida en los términos establecidos en la normativa sobre accesibilidad y supresión de barreras físicas y de la comunicación.

Del número total de plazas de aparcamientos, un 80% del mismo podrá ubicarse en aparcamientos concertados que no se encuentren en un radio superior a 200 metros.

b) Andenes situados dentro del recinto de la parcela, aptos para resolver la llegada y recepción de, al menos, un autocar y un turismo simultáneos, debiendo quedar resuelto el tráfico interno y su conexión con la red viaria pública. Para los establecimientos turísticos de menos de 100 plazas de alojamiento, así como para los establecimientos turísticos existentes, que por imposibilidad técnica no pudieran cumplir este requisito, se podrá reducir este índice de simultaneidad.

c) Superficie mínima de 9 metros cuadrados de parcela por plaza de alojamiento destinada a zonas ajardinadas. De ésta, 2 metros cuadrados podrán destinarse a zonas deportivas o recreativas.

6. CONCLUSIONES DEL ANÁLISIS Y DIAGNÓSTICO

La localización territorial de los sectores mantiene cierta articulación con los demás núcleos litorales de carácter turístico, se inserta en la plataforma costera en el espacio de oportunidad turística que ha sido definido por el PTET y recogido en el modelo municipal previsto en el plan general de ordenación en vigor.

A nivel estructural esta actuación constituye una implantación singular con vocación de articulación territorial, rentabilizando la excepcional situación respecto al inmediato litoral.

Las actuaciones se tratan de estructurar en ese espacio antropizado, sin que signifique una implantación colaboradora de una estructura continua a manera de barrera entre la carretera y el mar; se planteará como actuaciones puntuales formando parte de un sistema de espacios abiertos y volúmenes edificados.

Se ha puesto de manifiesto con la simple observación territorial, el compromiso de integración medioambiental que deberá tener las instalaciones turísticas en virtud de la cuenca visual desde la que serán percibidas.

El resultado morfológico del conjunto tendrá una gran fuerza y será determinante para conseguir una buena integración en esa plataforma agraria y paisajística del litoral.

Siguiendo los criterios de integración, las actuaciones no tienen por qué producir distorsión alguna que se traduzca en una percepción nefasta del territorio, aunque de hecho se construirá una nueva imagen territorial. Se pretende cualificar el espacio para que adquiera identidad, coexistiendo el espacio agrario y la implantación turística.

II. MEMORIA DE ORDENACIÓN

7. OBJETIVOS DE LA PLANIFICACIÓN

En el Documento Ambiental Estratégico (DAE) que acompaña al presente documento preliminar de ordenación (Borrador del Plan), se desarrolla de manera detalla la metodología adoptada para la generación de un sistema de objetivos generales y específicos, acordes tanto a las estrategias coyunturales actuales como al marco legal vigente, que permiten orientar el modelo de ordenación pretendido para el litoral del municipio. Los antecedentes históricos, culturales y urbanísticos de este espacio del litoral de Puerto de Naos, conforman también este sistema compatibilizado de objetivos, dando coherencia a los intereses de todos los agentes implicados en este proceso de ordenación.

A continuación en las siguientes tablas, se muestra la síntesis con la relación de objetivos y propuestas generadas para guiar la ordenación de este espacio litoral. En ella, se identifican los objetivos generales que fija el Instrumento y se detallan las propuestas u objetivos específicos que se proponen para dar cumplimiento a esos objetivos primarios.

Tabla 9. Sistema de objetivos del Instrumento

RELACION DE ACCIONES Y MEDIDAS DEL INSTRUMENTO DE PLANIFICACIÓN SINGULAR TURÍSTICA DEL LITORAL DE LOS LLANOS DE ARIDANE IPSTL		
SISTEMA DE OBJETIVOS GENERALES	NUMERACIÓN correlación: general > específico	SISTEMA DE OBJETIVOS ESPECÍFICOS, PROPUESTAS Y MEDIDAS
DESARROLLO TURÍSTICO CUALIFICADO Y SOSTENIBLE	OBJETIVO 1	Sostenibilidad y turismo como activación económica. Cualquier servicio turístico deberá conseguir el objetivo de satisfacción del usuario y de mantenimiento de los recursos. Con este sentido será objeto de análisis la capacidad de carga y el impacto ambiental de la actividad turística en ese espacio litoral, tal que se pueda determinar un modelo turístico integrado.
	OBJETIVO 2	La ordenación y desarrollo de este espacio de oportunidad turística se realizará bajo las claves de la sostenibilidad ambiental, social y económica. El modelo de ordenación debe permitir la diferenciación del destino y posibilitar un crecimiento inteligente, sostenible e integrado.
	OBJETIVO 3	Se atenderá a los principios básicos contenidos en el marco legal en relación con la ordenación del territorio, turismo y paisaje; así como en lo referente a costas.
	OBJETIVO 4	La Reserva de la Biosfera de La Palma y el Plan de Acción 2013-2022. Se asume sus objetivos, entre otros: la planificación estratégica del territorio, la custodia del territorio, la planificación del paisaje, la comercialización responsable, el desarrollo local y empleo, el fomento de la calidad turística, la apuesta por un turismo tematizado y la revalorización y acondicionamiento de los recursos turísticos.
	OBJETIVO 5	Ordenación de los sectores G3S2 y G3S3 para completar el núcleo turístico consolidado de Puerto de Naos y prolongar el desarrollo turístico hacia el sur en la plataforma litoral con instalaciones turísticas de cierta entidad en número de plazas alojativas.
	OBJETIVO 6	Definición de un modelo de desarrollo turístico flexible: que permita un desarrollo progresivo, coherente y ágil en el tiempo para las diferentes Unidades de Actuación, y que fomente la implantación de instalaciones turísticas hoteleras con categoría de 5 estrellas preferentemente frente a instalaciones de 4 estrellas.
LUCHA CONTRA EL CAMBIO CLIMÁTICO	OBJETIVO 7	La ordenación debe adaptarse y tener en cuenta los potenciales efectos e impactos del cambio climático debido al calentamiento global, tomando medidas frente al aumento relativo del nivel del mar, el aumento de las tormentas torrenciales y su intensidad, el aumento de sequías persistentes, el aumento de las olas de calor y su intensidad, las posibles variaciones en la circulación del viento, la pérdida de biodiversidad, entre otros impactos.
	OBJETIVO 8	Mitigación de las emisiones de gases de efecto invernadero mediante determinaciones que fomente el uso de energías renovables en las instalaciones turísticas y medidas para mejorar la eficiencia energética de las instalaciones, equipamientos y servicios públicos.

PREVENCIÓN DEL RIESGO DE DESASTRES	OBJETIVO 9	La ordenación del espacio debe evitar o reducir los potenciales daños mediante determinaciones que promuevan la prevención de riesgos naturales y la reducción de la vulnerabilidad. Al menos se tomarán determinaciones y medidas para la prevención de riesgos geológicos, tanto sísmico-volcánicos como de deslizamientos y desprendimientos de ladera, riesgos hidrológicos, riesgos meteorológicos y riesgos costeros.
	OBJETIVO 10	La ordenación del espacio turístico debe determinar medidas para prevenir riesgos tecnológicos y antrópicos, en particular aquellos relacionados con la contaminación ambiental, el transporte y almacenamiento de sustancias peligrosas, los incendios urbanos y las afecciones a las redes de suministro, entre otros.
USO RACIONAL DE LOS RECURSOS NATURALES	OBJETIVO 11	La plataforma del litoral presenta suelos de gran valor agrícola por lo que se promoverá la conservación y reutilización de los suelos de valor, evitando la degradación y contaminación de los mismos.
	OBJETIVO 12	Protección, conservación y puesta en valor de las morfologías singulares del espacio objeto de ordenación, y en particular la diversidad geológica del borde litoral costero, incluyendo sus acantilados, calas y playas de gran valor natural y paisajístico.
	OBJETIVO 13	Promover el uso racional y la eficiencia en la gestión del agua potable y para riego en las actuaciones turísticas, y fomentar el aprovechamiento del agua de lluvia y reutilización de aguas regeneradas para riego agrícola o para riego de zonas verdes y jardines.
	OBJETIVO 14	Regenerar la vegetación autóctona del entorno en los espacios verdes y jardines de las actuaciones turísticas, así como desarrollar espacios de recuperación para especies singulares en condiciones de vulnerabilidad o en peligro de extinción.
PRESERVACIÓN DE LA CALIDAD AMBIENTAL Y PROTECCIÓN	OBJETIVO 15	La ordenación promoverá la protección de los valores y las condiciones territoriales, paisajísticas y ambientales de los espacios limítrofes con el ámbito de actuación, considerándolos recursos estratégicos para el modelo turístico. establecerán medidas para asegurar una correcta integración paisajística y territorial, y también para la protección frente a potenciales procesos de contaminación ambiental (vertidos, residuos, contaminación química, etc.)
	OBJETIVO 16	Se integrará la gestión, recolección y tratamiento de las aguas residuales urbanas generadas en el espacio turístico, en el sistema general de saneamiento, depuración y reutilización previsto para la zona de Puerto Naos - El Remo. En todo caso, es una obligación del promotor que todas las aguas residuales producidas sean regeneradas. En ningún caso podrán realizarse vertidos directamente al mar.
	OBJETIVO 17	Las actuaciones turísticas, infraestructuras y equipamientos del espacio protegerán la calidad del cielo respecto a la contaminación lumínica de acuerdo a la Ley 31/1988, de 31 de octubre, sobre Protección de la Calidad Astronómica de los Observatorios del Instituto Astrofísico de Canarias. Además, conforme con las determinaciones y recomendaciones del IAC.
	OBJETIVO 18	La ordenación del espacio turístico deberá tomar determinaciones frente a ruidos y vibraciones para garantizar una adecuada protección del medio ambiente y la calidad de vida y bienestar de los ciudadanos y turistas
	OBJETIVO 19	La ordenación debe proponer determinaciones para controlar, mitigar o evitar emisiones de sustancias contaminantes a la atmósfera, derivadas de las actividades y usos previstos en el espacio turístico, que puedan causar perjuicios para la calidad ambiental o para la salud humana. En particular, se pondrán medidas para evitar o disminuir los potenciales impactos de las emisiones generadas en la actividad agrícola del entorno.
	OBJETIVO 20	La ordenación deberá tomar determinaciones y medidas preventivas que permitan preservar la calidad del medio ambiente urbano frente a posibles procesos de contaminación derivados de la generación de residuos, mejorar la articulación urbana para desarrollar correctamente los procesos de deposición, recogida y reciclaje separativo, y fomentar la gestión de residuos de manera integrada y fomentando sinergias de economía circular.
GESTIÓN Y ORDENACIÓN DEL PAISAJE	OBJETIVO 21	La ordenación tiene que gestionar el paisaje con las actuaciones dirigidas, en la perspectiva del desarrollo sostenible, al mantenimiento del paisaje con el fin de guiar y armonizar las transformaciones inducidas en él por la evolución social, económica y ambiental.
	OBJETIVO 22	Ordenar el paisaje con carácter prospectivo encaminados a la mejora, la restauración, el mantenimiento o la creación de nuevos paisajes. El espacio turístico abre nuevas posibilidades para combinar diferentes perspectivas de ordenación del paisaje. El objetivo es buscar el equilibrio a través de la intervención humana, creando nuevos escenarios paisajísticos, otras visuales de contenido estético.
	OBJETIVO 23	Mejorar, restaurar y mantener los aspectos característicos del paisaje, justificados por su valor patrimonial derivado de su configuración natural y/o la acción del hombre
	OBJETIVO 24	Incentivar a la iniciativa privada a desarrollar actuaciones destinadas a la mejora y conservación del paisaje, implicando a propietarios y usuarios mediante la custodia del territorio, desarrollando estrategias e instrumentos cuya finalidad sea la conservación y buen uso de los valores y los recursos naturales, culturales y paisajísticos.
CONSERVACIÓN DEL PATRIMONIO CULTURAL E HISTÓRICO	OBJETIVO 25	Conservación e integración de elementos etnográficos con características identitarias del sistema agrario existente, como muros de mampostería, muros de terrazas de cultivos, elementos agrícolas, acequias, entre otros.
PLANIFICACIÓN Y USO RACIONAL DE LOS ESPACIOS URBANOS	OBJETIVO 26	Desarrollar una ordenación racional y sostenible de la estructura urbana que mejore las condiciones de vida y bienestar de la ciudadanía y turistas, combinando los usos de manera funcional y creando espacios públicos equilibrados, seguros, dinámicos, inclusivos, cercanos y saludables.
	OBJETIVO 27	Los espacios libres exigibles, sin perjuicio de la posible conservación de cultivos agrícolas, y de restauración y rehabilitación de los espacios degradados, se tratarán como espacios para la recuperación de hábitats de flora singular y de vegetación autóctona de la zona, garantizando una adecuada articulación entre las actuaciones urbanizadoras turísticas y los valores del espacio del litoral.

	OBJETIVO 28	Garantizar la accesibilidad en el entorno urbano mediante determinaciones que fomenten el diseño universal, permitiendo una utilización sin barreras y en condiciones de comodidad, seguridad, igualdad y autonomía para todas las personas y visitantes del espacio turístico.
	OBJETIVO 29	Configurar un modelo de movilidad y transporte para el espacio de ordenación más eficiente energéticamente, que mejore la integración social de los ciudadanos, que incremente la calidad de vida y las condiciones de salud de los ciudadanos y visitantes, y favorecer modos no motorizados de movilidad.
INTEGRACIÓN SOCIAL, FUNCIONAL Y PAISAJÍSTICA DE LAS ACTUACIONES TURÍSTICAS	OBJETIVO 30	Fomentar la coexistencia del modelo turístico con el modelo agrícola tradicional del cultivo de plataneras en el espacio del litoral, mediante la integración de las actuaciones turísticas con sistemas agrícolas ecológicos y sostenibles.
	OBJETIVO 31	Fomentar la economía circular entre las actividades y explotaciones agrícolas y las actuaciones turísticas mediante determinaciones para impulsar la reutilización de aguas regeneradas para riego, la gestión, revalorización y reciclaje de residuos u otras sinergias, por medio del diseño integrado de la ordenación del espacio del litoral.
	OBJETIVO 32	Establecer criterios de diseño y tratamiento formal de las construcciones tal que se consiga óptima relación de las actuaciones turísticas con el medio urbano, rural y paisajístico del espacio y su territorio limítrofe, evitando dispersión. Se tomarán determinaciones para la integración funcional y paisajística con los bordes del espacio, de las edificaciones e instalaciones turísticas y de los servicios, equipamientos e infraestructuras viarias.
DETERMINACIÓN Y ORDENACIÓN DE INFRAESTRUCTURAS DE MOVILIDAD Y TRANSPORTE	OBJETIVO 33	Articular de manera eficaz la infraestructura viaria y de movilidad del espacio litoral con la carretera LP-213, como eje de organización estructural, garantizando una adecuada fluidez del tráfico y unas condiciones de seguridad adecuadas.
	OBJETIVO 34	Articular los viales urbanos del núcleo de Puerto de Naos de manera coherente con el espacio de ordenación, permitiendo completar la estructura urbana y la conectividad con el núcleo colindante tanto con medios de transporte motorizados como no motorizados.
	OBJETIVO 35	Adaptar los sistemas de infraestructuras viarias con previsiones para la articulación de la red de transporte público de guaguas y taxis.
	OBJETIVO 36	Articular las actuaciones turísticas con el borde del litoral como espacio para la movilidad peatonal que permita una revalorización del entorno natural de este límite del ámbito de ordenación.
	OBJETIVO 37	Definir y ordenar los aparcamientos públicos en función de los requerimientos del núcleo de Puerto de Naos y del nuevo desarrollo turístico, así como tomar determinaciones para la adecuación de aparcamientos privados para las actuaciones turísticas.
DETERMINACIÓN Y ORDENACIÓN DE INFRAESTRUCTURAS Y REDES DE SERVICIOS	OBJETIVO 38	Desarrollar las infraestructuras y redes de distribución de agua potable, para dar soporte a las actuaciones turísticas, adecuándolos a los sistemas generales existentes teniendo en cuenta las previsiones de demanda necesarias.
	OBJETIVO 39	Conservar y mantener, en su caso modificar, las redes de riego agrícola existentes, tanto públicas como privadas, como fuente complementaria de agua para usos que no requieran la utilización de agua potable para consumo humano. Fomentar nuevas redes y servicios de riego para mejorar la eficiencia y aprovechamiento de los recursos hídricos mediante la reutilización de aguas regeneradas o agua de lluvia para jardines o cultivos.
	OBJETIVO 40	Desarrollar las nuevas redes eléctricas necesarias articuladas de acuerdo a los sistemas generales existentes mediante canalizaciones enterradas de acuerdo a la normativa vigente, garantizando las condiciones de seguridad y control necesarias.
	OBJETIVO 41	Adecuar las nuevas redes e instalaciones de manera homogénea y unificada con el sistema de alumbrado público existente en el núcleo de Puerto de Naos, manteniendo criterios y requerimientos del Instrumento y de las disposiciones municipales. Los dispositivos estarán de acuerdo a las determinaciones del IAC respecto a la protección del cielo nocturno, cumpliendo a su vez con los estándares de seguridad y eficiencia energética más favorables.
	OBJETIVO 42	Adecuar las redes de telecomunicaciones a los sistemas existentes en el entorno, desarrollando los nuevos servicios de telefonía y fibra óptica para las actuaciones turísticas mediante canalizaciones enterradas unificadas. Se ha de disponer en cada urbanización la infraestructura necesaria para posibilitar que las edificaciones tengan acceso a los distintos servicios y operadores.
	OBJETIVO 43	Promover un sistema integrado de saneamiento para el conjunto de actuaciones turísticas, con visión de articulación a los nuevos sistemas previstos de EDAR y EBAR. En su caso, se hará previsión de depuración y regeneración por instalaciones particulares (ERA) en cada unidad de actuación.
	OBJETIVO 44	Definir un sistema de drenaje urbano que permita una separación efectiva de las aguas pluviales para el drenaje de los nuevos espacios urbanos y viales, en condiciones de salubridad, seguridad y mínima afectación medioambiental durante su vertido. Se fomentarán sistemas de drenaje sostenibles.
	OBJETIVO 45	Adecuar la ordenación con previsiones para mejorar la gestión de los residuos del entorno, tanto residuos no peligrosos como peligrosos que pudieran generarse con las actividades y usos previstos. En particular, se promoverá la recogida selectiva de residuos para fomentar el reciclaje en las diferentes actuaciones turísticas.
DETERMINACIÓN Y ORDENACIÓN DE DOTACIONES Y EQUIPAMIENTOS	OBJETIVO 46	Determinar y ordenar posibles equipamientos de uso comercial o social para la mejora y complementación del modelo turístico, procurando la integración con el modelo previsto y evitando la expansión en el espacio turístico de actividades propias del núcleo urbano de Puerto de Naos.
	OBJETIVO 47	Incluir determinaciones que posibiliten una implantación equilibrada, distribuida y accesible en el ámbito de ordenación de sistemas de recarga para vehículos eléctricos como coches, motos o bicicletas.
	OBJETIVO 48	Sobre la previsión de redes inteligentes: Incluir determinaciones que permitan la implantación de sistemas de recopilación de datos y sensores para distintos usos, sistemas de alerta ante emergencias, equipos urbanos de información digital para el visitante y ciudadanos o para el desarrollo de servicios públicos basados en el internet de las cosas.

8. PROPUESTA DE ORDENACIÓN

8.1. GENERALIDADES

El aspecto más importante en la construcción de este espacio turístico se centra en la integración de las actuaciones en el medio agrario que conforma el entorno, posibilitando una realidad urbana articulada con ese medio, procurando un alto nivel de calidad ambiental; se trata de dar una buena respuesta urbanística y morfológica para conformar el modelo territorial que se ha decidido en esa franja litoral.

Las actuaciones tienen un gran interés territorial como proyectos que contribuirán a la creación de una imagen diferente de ese entorno territorial, una solución de entendimiento con el medio físico en el que se inserta.

8.2. DETERMINACIONES BÁSICAS

El modelo estructural planteado atiende a la valoración de esa nueva imagen del espacio litoral entre Charco Verde y Puerto de Naos, respondiendo a los siguientes criterios:

- Las determinaciones y elementos preexistentes, como son costas y carreteras, ponen límites a las actuaciones en cuanto aspectos morfológicos y de ubicación; son condicionantes iniciales que imponen un marco a la ordenación; en realidad éstos son comunes a ese espacio litoral, por tanto consustanciales al modelo.
- El litoral y la carretera serán dos elementos territoriales para los que se deberá definir adecuado engarce, aunque más aún en el nivel proyectual de los elementos edificatorios, que deberán establecer el necesario entendimiento.
- Los elementos constitutivos de cada actuación atenderán a un criterio general de integración, con el respeto posible a los elementos culturales existentes, como el sistema de banales característico del más genuino exponente de la creación del terrazgo agrario; por otra parte elementos constructivos como paredes o muros, se deberán realizar en piedra.
- Resulta básico la forma de implantación de la edificación a efectos de conseguir estos deseados niveles de cualificación, por lo que se ha considerado necesario que las determinaciones de ordenación lleguen hasta esos niveles de diseño ambiental.

- La definición de la malla viaria responde a criterios de máxima valoración ambiental y cualificación del espacio; por lo que atendiendo a estas cuestiones funcionales y morfológicas, se ha planteado un sistema que engarce en la estructura general existente y se integre en el territorio con mínima acción urbanizadora, resolviendo adecuadamente los aspectos funcionales de accesibilidad, definiendo un espacio no solo funcional, sino además de importantes valores ambientales. Para ello la permanencia de los caminos entre fincas resulta vital, tal que en la ordenación se ha previsto cinco accesos que se articulan en el viario general y que hacia el oeste llegan hasta el paseo de borde litoral.
- El tratamiento de los bordes de cada sector y unidad de actuación ha tenido en cuenta la estructura existente, apoyándose en caminos de acceso a fincas.

Por el naciente, el sector sur se abre hacia el mar, con un espacio a modo de corredor por donde discurrirá un paseo peatonal, de concepción orgánica, por el que se descubren excelentes perspectivas del litoral.

Los accesos al mar, principalmente Las Monjas, se tendrán que recuperar para mejorar su funcionalidad.

- La respuesta morfológica se resolverá mediante conjuntos edificados implantados según estos condicionantes medioambientales, con tipología y condiciones de diseño adecuadas a esta lectura que se pretende tener de este medio. La lógica de la ordenación de este espacio territorial no permite un proceso diferido en la implantación, sino la obtención inmediata de la forma final al menos para cada unidad de actuación, para que la calidad del medio solo se vea alterada en el menor tiempo posible, una actuación coordinada y programada de urbanización y edificación.

8.3. RESUMEN DE ALTERNATIVAS DE ORDENACIÓN

El Documento Ambiental Estratégico (DAE) que acompaña al presente borrador del Instrumento, desarrolla de manera detallada la generación de los escenarios futuros y elabora las diferentes alternativas para configurar el nuevo modelo territorial del litoral.

Tal y como se detalla en el DAE, el modelo de ordenación nace de la valoración de las diferentes alternativas dentro de un escenario optimizado que apuesta por la creación de un espacio turístico cualificado para el entorno, equilibrando las diferentes dimensiones de la sostenibilidad.

Los objetivos de la planificación, el análisis y diagnóstico territorial, y los criterios de ordenación derivados de las exigencias del marco legal, forman la base metodológica de la generación de dichas alternativas. Las alternativas razonables, técnicas y ambientalmente viables, se estructuran y configuran de forma preliminar gracias a las determinaciones básicas de ordenación expuestas en el apartado anterior.

Las alternativas consideradas se pueden resumir brevemente en los siguientes puntos:

- **Alternativa 0.**

A0 es la alternativa que representa el modelo resultante de no llevar a cabo la planificación propuesta, es decir, la que describe la situación aplicando únicamente las normas vigentes y los medios normales usados hasta ahora. Se trata de una alternativa muy limitada desde el punto de vista de desarrollo de iniciativas turísticas debido a la condición agraria y rural del espacio.

Con los instrumentos normativos existentes, no desarrollar una ordenación estructural y pormenorizada del espacio impediría el desarrollo turístico. Esta alternativa es la que menos satisfacción daría a los objetivos planteados, estamos hablando realmente del escenario tendencial o continuista. Se basa en la no formulación del presente Instrumento de Planificación Singular Turística.

- **Alternativa ecológica**

La alternativa ecológica (Ae) se inserta en un modelo ecológico, y se desarrolla bajo un escenario idealista. Hay avance en el cumplimiento de objetivos, pero no se formula un desarrollo en términos de sostenibilidad. No hay equilibrio de objetivos, no se atiende a los aspectos socioeconómicos.

- Un **escenario de viabilidad** sería el que atiende a un desarrollo turístico equilibrado dentro de la perspectiva del desarrollo sostenible, que puede orientarse tanto desde la perspectiva socioeconómica procurando el máximo aprovechamiento productivo como desde una perspectiva más ambiental dando mayor relevancia a la regeneración del territorio y de los recursos naturales. Satisface a todo el conjunto de objetivos, aunque este modelo permite generar varias alternativas, conformadas por grupos de propuestas. Habiéndose estudiado las tres situaciones descritas (A1-A2-A3).

- **Alternativa 1.**
A1 es la alternativa de cumplimiento mínimo de los objetivos planteados. Representa la satisfacción mínima del modelo. No hay equilibrio de objetivos, sino que los objetivos medioambientales priman sobre los económicos y sociales. En este caso el escenario de actuaciones sería muy limitado, el resultante de la satisfacción mínima de objetivos.

- **Alternativa 2.**
A2 es la alternativa que satisfaciendo el objetivo de desarrollo turístico trata de mantener un equilibrio con la variable medioambiental. Es una alternativa razonable, porque es posible cumplir las aspiraciones de todos los agentes implicados, con buena construcción del modelo proyectivo según imagen de futuro. El eje turístico, el eje agrario y el eje naturalizado, conforman un modelo urbanizador que prioriza la movilidad sostenible y el desarrollo de infraestructuras y servicios eficientes. Además, los equipamientos complementarios tienen cabida en este modelo, aportando funcionalidad y complementariedad al núcleo urbano de Puerto de Naos.
 Habría equilibrio entre aspectos socioeconómicos y ambientales, por lo que esta alternativa es sostenible y solidaria con el mantenimiento y mejora de las condiciones medioambientales, en cuanto a la recuperación del paisaje y mantenimiento de agroespacios.

- **Alternativa 3.**
A3 es una alternativa que para el escenario previsto no satisface adecuadamente todos los objetivos. Esta alternativa cumpliría altamente las aspiraciones, con una construcción integral del modelo

proyectivo según imagen de futuro asociada a un modelo de turismo sostenible para el territorio, no obstante en este caso se maximizan los parámetros que acompañan a la implantación turística, máxima edificabilidad para una carga alojativa al límite. No obstante, la alternativa trata de obtener un equilibrio potenciando también los espacios verdes, potenciando la regeneración ambiental con vegetación y flora autóctona del entorno.

Aunque presenta similitudes con la alternativa A2, el modelo se caracteriza por una actuación de mayor intensidad y menos sensibilidad por la tradición agrícola del territorio. Más infraestructuras y menos contemplación de pervivencias, sin integración en el paisaje territorial.

Entre estas alternativas descritas, la valoración cualitativa realizada concluye que es la **Alternativa 2** la que representa el modelo territorial más favorable sobre el que desarrollar la ordenación estructural y pormenorizada del ámbito del litoral.

8.4. MODELO TERRITORIAL: ALTERNATIVA PROPUESTA

A continuación se recogen los aspectos incidentes en la concreción de la propuesta.

El viario costero, LP-213, es un elemento estructurante del área, el cual ha resuelto la accesibilidad de ese espacio litoral agrario; esta conectividad territorial es hoy el apoyo de las actuaciones turísticas del litoral, definidas en el ámbito que va desde Puerto de Naos a Charco Verde, de carretera hacia el mar.

La conformación del área con apoyo en la vía, en una longitud de 1.335 metros con extensión hacia el oeste de la misma, permite organizar la estructura del conjunto, con mínima trama urbana y no obstante muy buena accesibilidad, sin que represente merma en los niveles de servicio de la vía.

La accesibilidad al espacio agrario se mantiene en muy buenas condiciones, así como a las estructuras urbanas a las que ha servir, Puerto de Naos - Charco Verde y El Remo, sin que resulte necesario especiales previsiones.

Con los distintos condicionantes y preexistencias se puede estructurar el conjunto y su definición morfológica.

La solución que definitivamente se ha tomado como ordenación detallada del área ha pretendido definir una estructura urbana que complete la trama de Puerto de Naos, a modo de estructura convencional capaz de albergar actuaciones importantes, como lo planteado para el sector G3S2, un hotel de 500 plazas y categoría de cinco estrellas.

En realidad a partir del límite sur del suelo urbano donde se ubica el hotel Sol La Palma, comienza un conjunto de actuaciones con distinta morfología y creación de paisaje urbano, aquí nace una exigencia de intercalar de forma aislada las instalaciones turísticas con el medio agrario platanero de la zona, mejorando la integración y posibilitando la diferenciación del espacio turístico.

Aunque con el valor de mera figuración, el resultado morfológico deberá ser algo así como la imagen siguiente, es decir, edificaciones dispuestas en tipología tendente a la agrupación, evitando dispersión de elementos aislados, con integración en el paisaje escalonado definido por los bancales existentes, debiendo liberarse la mayor cantidad de parcela posible a los efectos de maximizar los espacios verdes para plantación de plataneras en cultivo ecológico y para crear cultivares de higuerrillas (*Euphorbia lamarckii*) como hábitat del cigarrón palo (*Acrostira euphorbiae*), asimismo, debería servir el espacio como soporte de estudios y cultivares de recuperación del endemismo *Parolinea aridanae*, población amenazada concentrada en el acantilado de Charco Verde.



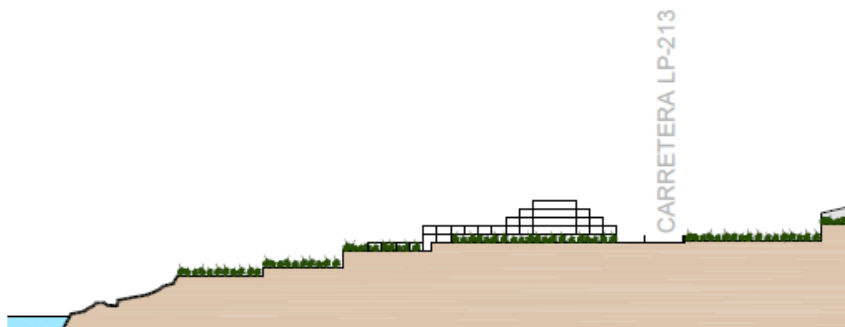


Figura 27. Figuración del modelo de ordenación propuesto para el ámbito de actuación

8.5. ASPECTOS JUSTIFICATIVOS DE LA ORDENACIÓN

8.5.1. Consideraciones generales

Atendiendo a los condicionantes territoriales en que se enmarcan las actuaciones, la ordenación propuesta responde a estas singularidades de entorno y es consecuente con los criterios que se entienden básicos para la ordenación de los sectores. Constituyen unidades funcionales perfectamente articuladas con los elementos de su entorno territorial.

La ordenación detallada que se plantea se enmarca en las exigencias regladas del planeamiento y demás normativa, pero además atiende a niveles proyectuales de control del diseño final.

La ordenación da una respuesta válida a estos condicionantes topológicos y normativos, con un resultado morfológico que deriva de la que se entiende como alternativa de mejor cualificación espacial.

8.5.2. Estructura Urbana

Se ha visto cómo las condiciones del entorno territorial han predeterminado aspectos del planeamiento urbano. La organización estructural de la ordenación se apoya en el eje definido por la carretera LP-213, conectando con este sistema general se ha diseñado el viario rodado y peatonal del conjunto, el que articula todo el sistema.

Existen dos situaciones diferenciadas. Por un lado la zona norte de los sectores, G3S2 y parte de G3S3, que tiene vocación de completar la estructura de Puerto de Naos, así que se diseña una importante estructura viaria que también tiene capacidad para aparcamientos para paliar la gran

carencia de Puerto de Naos. Por otra parte, hacia el sur, se interviene mínimamente sobre la estructura agraria, se conservan caminos y banales, accediendo a cada instalación turística desde la carretera y a través de pequeña vía de servicio y aparcamientos en disposición paralela a la misma.

Por el poniente se articula un paseo peatonal que bordea las actuaciones sobre el litoral, y que va conectando con los peatonales (cinco) que vienen desde la carretera.

Este sistema peatonal que se articula por el naciente con la carretera, son las mismas pistas entre fincas que sirven ahora al espacio agrario, tienen capacidad para soportar un tráfico limitado de vehículos de emergencia y servicios.

Este modelo de estructura que cuelga del sistema general, optimiza las condiciones funcionales del viario, pudiendo así atender a las distintas parcelas y sus respectivos usos: turísticos, equipamientos y espacios públicos.

8.5.3. El Espacio Turístico

Queda estructurado en parcelas con diversas circunstancias urbanísticas y aprovechamiento edificatorio, con previsión fundamentalmente de modalidad hotelera, pero también se prevé modalidad extrahotelera. Se ha estudiado una propuesta parcelaria en razón de la tipología y aprovechamiento previsto, constituye una propuesta muy detallada de la alternativa elegida, que permite solamente cierta flexibilidad en la concreta ubicación de la edificación, que se ha de ajustar a las áreas de movimiento definidas por los retranqueos obligatorios, a vías y a linderos, y por la servidumbre de protección de costas. En todo caso sujeta al resultado del proceso de evaluación ambiental estratégica.

Las parcelas destinadas a la modalidad HOTELERA son: **TB-H1, TB-H2, TB-H3 y TB-H4.**

Las parcelas destinadas a la modalidad EXTRAHOTELERA son: **TB-A1, TB-A2 y TB-A3.**

La parcela TB-A3 está prevista para contemplar la situación preexistente, unidades de alojamiento que llevan funcionando desde hace años y que el Plan respeta en su actual configuración, con el tratamiento jurídico previsto en la Disposición Transitoria Cuarta de la *Ley 22/1988, de Costas*.

El espacio destinado a las instalaciones alojativas dispone de los siguientes parámetros, con expresión de una doble ordenación, si se trata de la modalidad hotelera en cinco o en cuatro estrellas.

Tabla 10. Ordenación propuesta para las instalaciones alojativas turísticas

SECTOR	UNIDAD ACTUACIÓN	PARCELA		categoría	PLAZAS LÍMITE	INTENSIDAD m ² /m ²	m ² edificable por plaza	m ² parcela por plaza
		clave	superficie					
G3S2	G3S2-UA1	TB-H1	34.088,00	CUATRO ****	0			
				CINCO ****	500	0,8872	60,49	68,18
G3S3	G3S3-UA1	TB-A1	9.785,80	CUATRO ****	160	0,6600	40,37	61,16
			9.785,80	CINCO ****	160	0,6600	40,37	61,16
		TB-H2	47.040,21	CUATRO ****	700	0,6500	43,68	67,20
			42.170,48	CINCO ****	700	1,0800	65,06	60,24
	G3S3-UA2	TB-H3	22.064,55	CUATRO ****	296	0,6000	44,73	74,54
			17.795,62	CINCO ****	296	1,0400	62,53	60,12
	G3S3-UA3	TB-A2	13.287,15	CUATRO ****	210	0,6600	41,76	63,27
			13.287,15	CINCO ****	210	0,6600	41,76	63,27
		TB-H4	41.289,90	CUATRO ****	584	0,6500	45,96	70,70
			35.306,54	CINCO ****	584	1,0700	64,69	60,46
		TB-A3	1.782,42		10	0,1414		178,24

Se plantea una doble ordenación, en función de la categoría hotelera que se materialice, de modo que se parte de una ordenación principal o básica en categoría hotelera de cinco estrellas, con los estándares que correspondan. Esta ordenación está dotada con más edificabilidad por razones de exigencia cualitativa y de ella se extrae el límite de plazas alojativas, la expresión territorial se recoge en el plano de ordenación (p.2) y en las fichas correspondientes que forman parte de la normativa. Se admite las instalaciones hoteleras de cuatro estrellas, con menor edificabilidad, lo cual permite reducir el estándar dotacional y que se concreta en reducción proporcional de las zonas verdes, tal como se expresa en la normativa, resultando una opción potestativa del promotor.

8.5.4. El Equipo Comunitario

En virtud de la potestad del planeamiento para establecer los usos concretos de las dotaciones y equipamientos, se ha previsto sendos espacios comerciales:

La **parcela CB-1** que completa los estándares exigidos en la unidad de actuación UA1, con dominio privado y uso público, prevista para uso comercial en tipología abierta en bloque.

Se concretan los siguientes usos posibles, conforme a la nomenclatura establecida en el PTET y las definiciones de usos que contiene este IPST:

Servicios al Turismo (ST); Comercial (CQ); Social (SQ); e Infraestructuras culturales tipo IO2.

La **parcela CB-2** que completa los estándares exigidos en la unidad de actuación UA3, con dominio privado y uso público, es una parcela singular prevista exclusivamente para la actividad de restauración, con uso principal para la actividad comercial de restauración. Esta parcela se encuentra enteramente dentro de la servidumbre de protección de costas, estando sujeta a lo previsto en los artículos 24 y 25 de la LCO, debiendo contar en cualquier caso con la autorización de la Comunidad Autónoma.

No se ha previsto espacio alguno para implantar el uso de Dotación, con dominio y uso público, por innecesaria legal y funcional.

8.5.5. Las Zonas Verdes

El sistema de áreas libres de dominio y uso público, se ha resuelto con varias zonas de parque urbano, con definición urbanística de Jardines y Áreas peatonales.

Se recogen en el plano de ordenación con las siglas: QL1, JL1, JL2, JL3, JL4, JL5, JL6 y JL7.

Para la ordenación básica planteada (5 estrellas), la superficie total del sistema es de 6,97 has, que representa un 24,67% del área ordenada (28,25 has).

En el escenario de todas las actuaciones posibles a cuatro estrellas, las correspondientes zonas verdes tendrían una superficie de 5,46 has, con un 19,32% del total. Dentro de este rango estará comprendida la previsión de espacios libres, de forma proporcional.

Los emplazamientos de los espacios libres de la estructura próxima a Puerto de Naos obedecen a criterios articuladores de esa estructura urbana y de potenciación del Paseo Marítimo, con la gran zona parque planteada. Para la zona sur que dispone de peatonal que articula las actuaciones con la costa, se plantea zonas verdes articuladas con ese paseo litoral, conformando un gran corredor verde entre las actuaciones y el mar.

Todo este borde costero tiene una función clara de itinerario escénico, con jardinería y espacios de mirador sobre el cantil costero, que deberán ser concretados a nivel de proyecto de urbanización.

8.5.6. Red Viaria y aparcamientos

Se ha planteado la jerarquización de la malla viaria de acuerdo a su función en la estructura urbana; los distintos tipos de vías planteados resuelven los aspectos de accesibilidad y articulación con el sistema general.

Para las distintas zonas servidas por este viario y sus actividades potenciales, queda garantizada su permanente fluidez y accesibilidad.

Para la trama viaria del sector G3S2 y parte del G3S3, que es prolongación de la trama de Puerto de Naos, se ha previsto un viario que resuelve la funcionalidad de los sectores en relación con el núcleo urbano y la carretera. La sección transversal de las vías tiene las siguientes características:

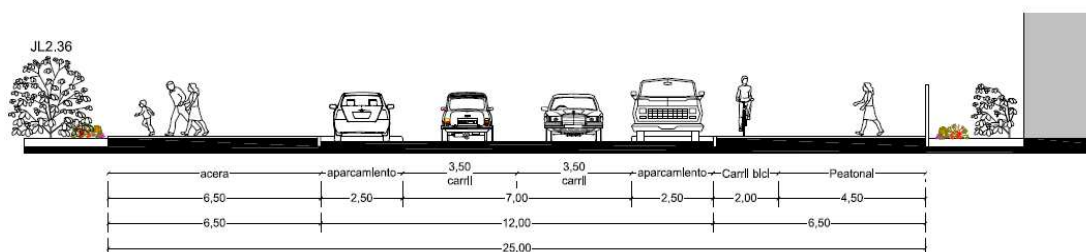


Figura 28. Sección transversal de viales previstos para los sectores de ordenación

Dispone de calzada de 7 m, aparcamientos en línea en ambos lados y un carril bici integrado al menos en una de las aceras, en total tiene una sección de 25 m de ancho.

En las vías correspondientes al sector G3S2 se disponen 128 aparcamientos, y en las correspondientes al sector G3S3 hay 102 aparcamientos.

Las unidades de actuación G3S3-UA1 y UA2, disponen de conexión a vía de servicio y zona de aparcamientos. Se diseñan tres espacios de este tipo que se articulan con la carretera LP-213 y dan servicio a la UA2 y UA3. En cada una se disponen 27+27+10 aparcamientos, que tendrán un servicio de apoyo al paseo litoral.

Sección A

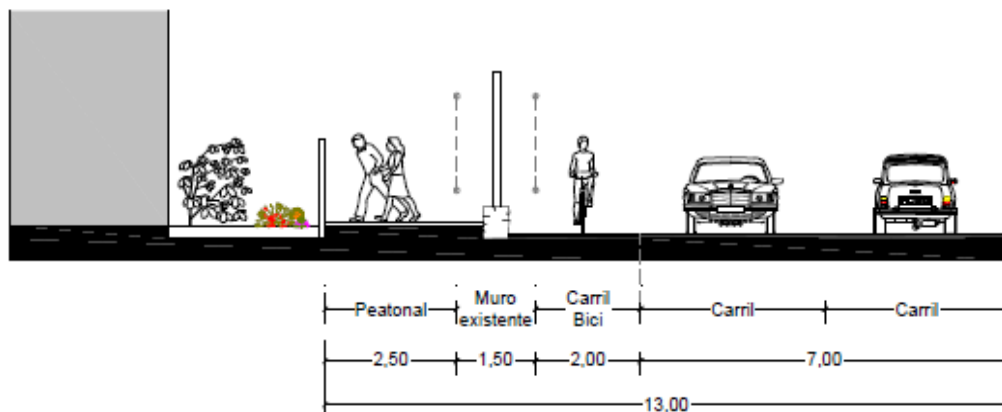


Figura 29. Sección de las zonas de actuación en contacto con la carretera LP-213

La anterior sección (Figura 29) corresponde a las zonas de contacto de las actuaciones con la carretera LP-213. Se compone de un carril bici anexo a la calzada de la carretera, se mantienen en la medida de lo posible los muros de piedra y cortavientos, por el interior discurriría un peatonal el cual lindaría con el dominio privado de las actuaciones.

Sección B

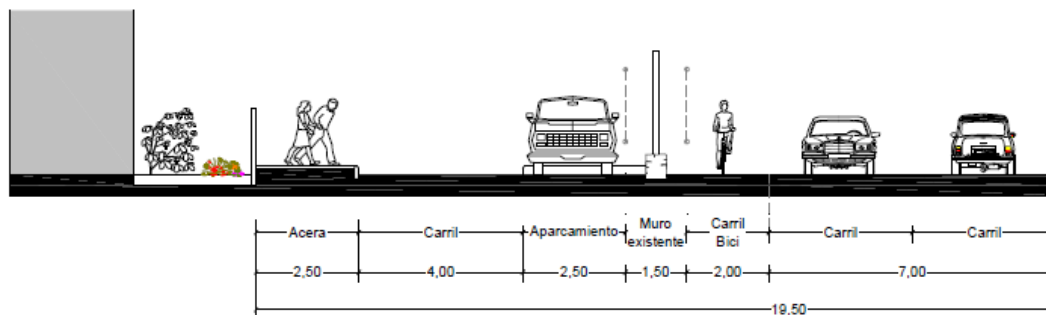


Figura 30. Sección de las zonas de servicios lindante con las unidades de actuación

La sección anterior (Figura 30) corresponde a las tres zonas de servicio, donde se ha incorporado la línea de aparcamientos, un carril rodado y el peatonal o acera que lindaría con el dominio privado de las actuaciones.

El Paseo Litoral (Figura 31) se define en la ordenación a modo de corredor donde se ha de encajar propiamente la zona pavimentada del paseo, siempre mayor de 3 m, estando el resto como espacio ajardinado o de mantenimiento de la naturalidad del cantil. Un diseño orgánico que será resuelto por el proyecto de urbanización, con estricto respeto a las zonas naturales del borde costero, integrando elementos vegetales exclusivos de ese

hábitat salino; con pavimentación adecuada a las condiciones de exterior; puntos bajos de iluminación empotrada reforzada; y elementos de protección que podrán ser de madera o acero, en todo caso será preferible muretes o similar realizados en piedra.



Sección D

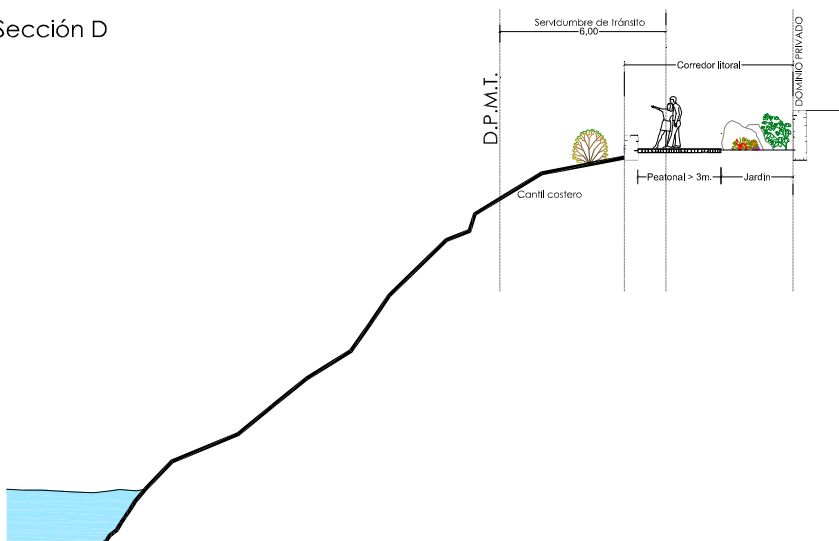


Figura 31. Figuración del Paseo Litoral en planta y perfil.

El Paseo Litoral así configurado, discurre linealmente sobre el cantil costero, rebasando los límites de la actuación, por el norte hasta Puerto de Naos y por el sur hasta Charco Verde. En lo que corresponde a la ordenación de los dos sectores urbanizables se ha previsto una articulación del paseo con la carretera a través de cinco peatonales, constituidos por el mismo viario de servicio actual de fincas, siempre con sección mayor de 4 m para posibilitar acceso rodado de servicio, y si fuera menor se rectificaría. Con sección de 10 m en un caso de la UA-3, por ser punto singular en la ordenación y además de menor longitud (92 m) desde la carretera.

Asimismo, este viario de acceso al paseo litoral y DPMT, se ha diseñado para cumplir con la prescripción de la Ley de Costas en cuanto a la distancia mínima de 200 m de acceso peatonal al espacio litoral, de modo que se cumple en todo el espacio costero que es objeto de esta ordenación detallada.

Se considera plenamente justificada la previsión de aparcamientos de apoyo al litoral, distribuidos en las zonas antes mencionadas, totalizando más de 60 plazas, más las posibles en el viario del norte VL-PN1 y VL-PN2. Hay que tener en cuenta que la utilización del paseo litoral es meramente perceptiva y de esparcimiento, pues incluso en los lugares de baño como la playa de Las Monjas (en la actualidad casi desaparecida) se constata que nunca se ha demandado más de una docena de plazas.

El espacio constitutivo de los elementos viarios se conforma por las zonas para el tráfico rodado y peatonal (calzadas, aparcamientos, aceras o peatonales), y por los espacios ajardinados anejos a la red. El paisaje urbano así definido, se caracteriza por un espacio funcional de notables cualidades ambientales, en tanto que se encuentra tratado con zonas ajardinadas que dan un alto valor perceptivo a estos espacios públicos.

Las actuaciones turísticas de alojamiento dispondrán de los aparcamientos requeridos por estándar, como mínimo **uno cada tres unidades alojativas**, que se ubicarán todos en el interior de la parcela correspondiente y en situación ocultos bajo rasante.

8.5.7. Redes de servicios

Las redes de servicios (planos p.4-p.5) abarcan las correspondientes a electricidad, telecomunicaciones, agua potable, agua de riego, saneamiento y depuración. En todos los casos las redes tienen doble naturaleza: la parte de red que deberá conectar la urbanización con el correspondiente sistema general y propiamente el sistema local que resolverá las conexiones a cada parcela. Los proyectos de urbanización, proyectos de ejecución de sistemas y otros específicos, resolverán las cuestiones técnicas precisas para las distintas necesidades y ubicación. La previsión sobre materiales y otros aspectos técnicos deberá entenderse como meramente indicativa, siendo precisada con la debida justificación por el correspondiente proyecto de urbanización.

a). Redes de saneamiento y regeneración de aguas residuales

Los sistemas de saneamiento, depuración y regeneración previstos para el espacio priorizan los criterios de reutilización de aguas regeneradas para

riego en el espacio turístico, la gestión eficiente e integrada del agua y la preservación de la calidad ambiental.

Las actuaciones turísticas tendrán la obligación de utilizar aguas regeneradas para el riego de sus jardines y cultivos. Por este motivo, en ausencia del sistema general previsto de reutilización de aguas regeneradas asociado a la EDAR de El Remo, deberán desarrollar las estaciones regeneradoras de aguas (ERA) individuales previstas para cumplir con esta premisa, garantizando una calidad de aguas adecuada para los usos especificados en el Real Decreto 1620/2007, de 7 de diciembre, por el que se establece el régimen jurídico de la reutilización de las aguas depuradas. Las ERAs estarán sujetas a la correspondiente autorización y concesión administrativa para la reutilización de aguas depuradas del Consejo Insular de Aguas. En cualquier caso, su ubicación estará fuera de los 20 primeros metros de la zona de servidumbre de protección conforme a la Ley de Costas.

La UA-1 estará asistida por la ERA-1, que de no ser necesaria las aguas residuales discurrirán por gravedad hasta la EBAR de Puerto Naos (F).

La UA-2 estará asistida por la EDAR-2, que de no ser necesaria será estación de impulsión de aguas residuales hasta (B).

La UA-3 estará asistida por la EDAR-3, que de no ser necesaria será estación de impulsión de aguas residuales hasta (A).

Las ERAs, en cada unidad, deberán tener punto de vertido autorizado de acuerdo a la legislación vigente y a la autorización del Consejo Insular de Aguas. En caso de que el sistema general de saneamiento esté ejecutado, las ERAs tendrán como punto de vertido ese sistema, de acuerdo a las disposiciones del Ayuntamiento de Los Llanos de Aridane. En ningún caso las aguas tratadas serán vertidas al mar.

Los sistemas de regeneración deberán cumplir con las determinaciones de seguridad, control y adecuación de las instalaciones según la legislación aplicable. Los residuos y lodos que se produzcan en los tratamientos serán tratados de manera adecuada por gestor autorizado. De esta manera, se posibilita la economía circular mediante la reutilización de las aguas depuradas tratadas con sistemas adecuados de regeneración, cada vez más utilizadas en modelos turísticos sostenibles.

En el caso de que ya se haya ejecutado el proyecto de la EDAR El Remo, con sistema de reutilización asociado que permita el uso de las aguas regeneradas en las actuaciones turísticas, se fomentará la integración de todo el espacio turístico a ese sistema general integral de saneamiento y

reutilización. El sistema local de saneamiento previsto en la ordenación se plantea a través del sistema viario local, como sistema separativo, con diversos puntos de recogida de aguas residuales y conexiones con cada parcela. En su caso, las aguas residuales discurrirían por gravedad hasta las ERAs dispuestas en cada unidad de actuación. A continuación, las aguas serían impulsadas a la red general discurriendo por gravedad a lo largo de la carretera LP-213 y viario local hasta la EBAR (F) proyectada en Puerto de Naos (sustitución de la existente): tramo AB (169 m), tramo BC (236 m), tramo CD (162 m), tramo DE (180 m) y tramo EF (53 m).

Los puntos (A), (B), (C), (D), (E) y final (F), plano p.4, señalan la ubicación de los pozos de registro del sistema que discurre por gravedad hasta la EBAR Puerto de Naos. Los proyectos de urbanización deberán garantizar el correcto diseño y funcionamiento de este sistema de saneamiento previsto. De la EBAR de Puerto Naos se impulsarán las aguas residuales hasta la EDAR El Remo.

Como se ha expuesto, se pretende contemplar los escenarios que se crean en función del momento de realización del sistema general EDAR El Remo y EBAR Puerto de Naos, en relación con la implantación de las distintas actuaciones turísticas. De esta manera se cumplen correctamente los objetivos de la planificación a la vez que no se dificulta el desarrollo turístico de las actuaciones.

Otra solución técnica podrá ser contemplada por el Ayuntamiento en la medida que la actual EDAR de Puerto de Naos tenga capacidad para absorber ciertas implantaciones turísticas.

b). Redes de pluviales y sistemas de drenaje urbano

La situación pluviométrica del área litoral con menos de 200 l/año, con precipitaciones de baja intensidad y con total ausencia de drenaje territorial, descartan previsiblemente eventos que ocasionen avenidas o inundaciones sobre la zona de actuación. En este escenario, las aguas pluviales de la zona sur del área de actuación podrán ser conducidas mediante sistemas de drenaje superficial en el conjunto de peatonales hacia zonas de infiltración en el propio lugar, por lo que no se necesita red específica pluvial. Los sistemas de drenaje serán preferentemente sistemas urbanos de drenaje sostenible (SUDS), adecuados a las características del entorno e integrados en los peatonales. Estos estarán orientados a favorecer la infiltración del agua pluvial en el terreno en condiciones cualitativas adecuadas o a fomentar su aprovechamiento posterior mediante la disposición de los medios técnicos

necesarios. El diseño de los sistemas de drenaje y de los peatonales permitirá que las aguas no admitidas durante episodios torrenciales puedan ser evacuadas superficialmente con vertido final al mar, con adecuada articulación con el borde del litoral y el paseo marítimo.

La trama viaria de la parte norte, viario rodado VL-PN1 y VL-PN2, dispondrá de recogida pluvial separativa a través de imbornales, discurriendo por gravedad hasta el punto (F). Las primeras aguas de lluvia siempre deberán ser tratadas, siendo posible el tratamiento *in situ* con separador de grasas y de hidrocarburos para lo que tendrán que disponerse los medios técnicos necesarios; o *ex situ* en la EDAR de El Remo mediante impulsión desde la EBAR. Se deberá prever la acumulación de las aguas en situaciones de tormenta mediante tanques adecuados para tal fin. Las aguas tratadas deberán infiltrarse en el terreno preferentemente. El resto de aguas pluviales limpias podrán ser vertidas al mar o infiltradas en el terreno en función de los volúmenes recolectados. La conformación del sistema de evacuación no debe permitir transferencias de caudales de pluviales hacia la trama urbana de Puerto de Naos.

c). Red de agua potable

El abastecimiento está diseñado como sistema ramificado que parte desde la red general existente a lo largo de la carretera, estableciendo distintos puntos de toma según las parcelas y zonas, que partirán de las cámaras de registro existentes. La canalización del sistema general existente a lo largo de la carretera, con tubería FD 150 mm, sección holgada para la demanda previsible.

La demanda de las actuaciones a implantar se resuelve con redes terciarias que conectan con esa canalización general en las tres cámaras existentes (3-4-5). Las condiciones y características de las redes terciarias, los elementos de toma y acometidas, así como los dispositivos de control serán los requeridos a nivel municipal. Las redes de las urbanizaciones se realizarán con tubería de polietileno o fundición dúctil y diámetros según necesidades, conforme dispongan los proyectos de urbanización.

Partiendo de la red de distribución de agua potable también se dispondrán arquetas de registro e hidrantes contraincendios conforme al plano p.4.

Tabla 11. Previsiones de demandas de agua de abastecimiento a la zona litoral

	camara 3	cámara 4	cámara 5		
SECTORES	G3S2	G3S3UA1/2	G3S3UA3	CHARCO V	EL REMO
PLAZAS	660	848	952	600	380
consumo L	99000	127200	142800	90000	57000
plazas tramo	660	1508	2460	3060	3440
flujo de zona	1,15 L/s	1,47 L/s	1,65 L/s	1,04 L/s	0,66 L/s
150 L/P día	99000	226200	369000	459000	516000
	tramo 0-1	tramo 1-2	tramo 2-3	tramo 3-CV	tramo CV-R
longitud del tramo	515	143	676	1000	2150
L por tramo	516.000 L	417.000 L	289.800 L	147.000 L	57.000 L
flujo de tramo	5,97 L/s	4,83 L/s	3,35 L/s	1,70 L/s	0,66 L/s
	358 lit/min	290 lit/min	201 lit/min	102 lit/min	40 lit/min
	DN80	DN65	DN65	DN65	DN50

Ya se ha citado las consideraciones que demuestran la existencia del recurso hídrico para las demandas de la zona, de modo que estas actuaciones no desequilibrarían la disponibilidad de agua para el consumo, resultando que la infraestructura municipal existente actualmente, es capaz de abastecer esas demandas previsibles en el litoral.

d). Redes de riego

Las redes de reutilización de cada ERA resolverá la distribución dentro de su unidad de actuación.

Se plantea una red de riego en toda la urbanización para los jardines públicos y necesidades privadas: parques, jardines, espacios de platanera en ecológico, etc. Se utilizarán las aguas regeneradas de las propias actuaciones, o en la hipótesis de la existencia de una red que provenga de la depuradora general, sería suministrada por este sistema. Además se utilizará de forma complementaria el agua de riego agrícola, se hará conectando con la abundante red existente en la zona

Las redes de reutilización que se desarrollen en el espacio turístico para el riego con aguas regeneradas cumplirán con las exigencias normativas vigentes.

La adaptación de las redes de riego existentes en el espacio, de aguas de procedencia subterránea y superficial, se adecuarán conforme a lo indicado en el plano p.4.

El uso de aguas de procedencia subterránea o superficial para riego de cultivos y jardines será solo para aquellos usos para los que no sea adecuada

la calidad del agua reutilizada o cuando no se disponga de recursos de aguas regeneradas para satisfacer las demandas.

Las necesidades globales estarían en torno a 3,5 l/m²/día de superficie plantada, estimándose ésta en unas 11,6 has, un 41% de la superficie del área (un 30% de las parcelas más el verde público). Esto daría un consumo medio de 4,7 l/s, que supera al consumo de agua potable (4,27 l/s). Se explica por la gran cantidad de superficie verde con la pretensión de mantenimiento de importantes superficies de platanera. De aquí se extrae la necesidad de reutilización de las aguas depuradas, lo cual se convierte en requerimiento absoluto para este espacio urbanizado, mejorando la sostenibilidad del sistema.

e). Red eléctrica y alumbrado público.

La acometida y distribución de la red estará de acuerdo a lo que establezca las directrices de la compañía suministradora, realizada desde la línea de alta tensión que llega al núcleo de Puerto de Naos, desde donde partirá una línea alta/media tensión como red general que discurre a lo largo de la carretera y da servicio a cada actuación, con un total de 1.218 m.

El alumbrado de vías rodadas se realizará sobre columna, para el resto se prevé la utilización de puntos de alumbrado tipo baliza empotradas y sobre poste, adecuadamente dispuestos marcando los senderos peatonales. Todas las luminarias cumplirán la Ley del Cielo conforme disponga el órgano de control del IAC.

f). Red de telecomunicaciones

De conformidad con las exigencias actuales en materia de telecomunicaciones, se ha de disponer en cada urbanización la infraestructura necesaria para posibilitar que las edificaciones tengan acceso a los distintos servicios, Telefonía Disponible al Público y Red Digital de Servicios Integrados (TB+RDSI), Telecomunicaciones por cable (TLCA), y Radiodifusión y Televisión (RTV) y Fibra Óptica.

En cualquier caso, se realizará acometida desde el núcleo de Puerto de Naos, de acuerdo a las directrices de la compañía suministradora. Se ha planteado una canalización también por la carretera junto al resto de redes, con 1.264 m.

8.5.8. Resumen

La ordenación responde al objetivo de completar la estructura del núcleo urbano de Puerto de Naos, con un remate de piezas turísticas importantes y de una configuración de espacios libres que constituyen parques urbanos de notable entidad. Hacia el sur resalta el criterio seguido de colocar las zonas verdes hacia el borde costero, habiéndose diseñado un corredor por donde discurrirá el paseo litoral, conjunto que dará gran valor a ese borde, de por sí con visuales de interés.

Por otra parte, para la zona sur también se ha seguido el criterio de resolver la accesibilidad rodada desde la carretera y zonas de servicio planteadas al efecto, manteniendo estructuras de muros y pistas, que son pervivencias de identidad de ese espacio intensivo agrario.

Las vías están estructuradas por calzadas de dimensiones adecuadas a su función y zona peatonal de acera y aparcamientos, con la previsión de carril bici que recorre toda el área.

Se ha pretendido que la jardinería contribuya a definir un espacio de percepción orgánica en el peatonal del borde costero.

La ordenación pormenorizada formulada ha dado el siguiente resultado para la ordenación básica (hotelera 5 estrellas y extrahotelera 4-5 estrellas) (Figura 32 y Tabla 12).



Figura 32. Síntesis gráfica de la ordenación básica

Tabla 12. Resumen de la ordenación básica

SECTOR	UNIDAD ACTUACIÓN	PARCELA			CATEGORÍA	PLAZAS LÍMITE
		clave	uso	superficie		
G3S2	G3S2-UA1	TB-H1	TURÍSTICO - HOT	34.088,00	5 ****	500
G3S3	G3S3-UA1	TB-A1	TURÍSTICO - EXTRAHOT	9.785,80	4-5 ****	160
		CB-1	TERCIARIO/COMERCIAL	3.146,89		
		TB-H2	TURÍSTICO - HOT	42.170,48	5 ****	700
	G3S3-UA2	TB-H3	TURÍSTICO - HOT	17.795,62	5 ****	296
	G3S3-UA3	TB-A2	TURÍSTICO - EXTRAHOT	13.287,15	4-5 ****	210
		TB-H4	TURÍSTICO - HOT	35.306,54	5 ****	584
		CB-2	COMERCIAL ESPECÍFICO	3.639,84		
		TB-A3	TURÍSTICO - EXTRAHOT	1.782,42		10
						2460

8.6. MEDIDAS AMBIENTALES

8.6.1. Determinaciones

a). Medidas de ordenación previstas para evitar, reducir o compensar los efectos negativos significativos sobre el medio ambiente y el paisaje, y en particular las siguientes:

- *Adaptación de la red de comunicaciones propias de cada sector y de su enlace con el sistema general de comunicaciones a las formas del relieve y a las características geomorfológicas y geológicas del terreno.*

La propuesta sobre el trazado viario está sustentada en criterios de adaptabilidad a las características geomorfológicas del terreno, con un planteamiento que resuelve los aspectos funcionales, pero con un trazado economicista, de mínimo impacto; puntos mínimos de enganche con el sistema general que resuelven la accesibilidad sin producir movimientos importantes sobre la topografía actual, aprovechando parte de los viarios preexistentes.

- *Asignación de usos pormenorizados y sus intensidades en función de las características ambientales del territorio ordenado.*

El uso del suelo es el turístico, concretado en edificación hotelera o de apartamentos; con la edificabilidad precisa para la carga turística total máxima de 2.460 plazas, y una densidad de 87 plazas/ha de la superficie total.

La intensidad edificatoria y la carga turística permiten obtener volúmenes integrables en el medio, liberando notables superficies para zonas verdes.

Los espacios públicos, parques y peatonales, disponen de máxima adaptación a la legislación sobre accesibilidad y supresión de barreras físicas y de la comunicación.

- *Ordenación de los volúmenes de las edificaciones en relación con las características del terreno y el paisaje.*

La propuesta es consecuencia de un ejercicio muy finalista, como corresponde a una ordenación pormenorizada, estando bastante acotada el área de movimiento donde se puede desarrollar la edificación, de tal forma que se tiene una lectura comprensiva del conjunto, en cuanto volúmenes y valoración ambiental de los espacios no edificados.

La edificación turística tiene emplazamientos muy adecuados para implantar arquitecturas bien adaptadas y con orientación de vistas y clima muy favorables. Podrá alcanzarse cinco plantas en modalidad hotelera, lo cual permite menor ocupación de los volúmenes edificados, liberando espacios para tratamiento verde.

Los espacios libres: jardines, cultivos de plátanos y parques, protagonizan un emplazamiento articulado con el borde litoral, también muy imbricados con el espacio edificado con el objetivo de conseguir fraccionamiento.

- *Conexión del sector ordenado con la trama y el tejido urbanos del entorno inmediato y tratamiento de borde con el suelo rústico.*

Toda la plataforma costera donde se inserta la actuación está servida por el eje viario definido por la carretera LP-213, que recorre la zona hasta el extremo sur municipal en El Remo, representando para este espacio urbanizado su límite del naciente.

El lindero sur es el límite norte del *Paisaje Protegido del Remo*, por esta circunstancia, el espacio lindará por el sur con el terreno actual de forma definitiva, es decir con fincas de plataneras; sobre la actual pista de finca la ordenación desarrolla una vía, la cual conformará ese límite y será un adecuado tratamiento de borde.

Por el norte el espacio urbanizado se articula con la estructura urbana de Puerto de Naos.

Las actuaciones se articulan perfectamente con el sistema territorial, así la ordenación de volúmenes y ubicación de zonas verdes tiene presente los tratamientos de borde para la mejor conexión con el medio rústico.

- *Determinación de las características básicas de las infraestructuras previstas por la ordenación.*

En los apartados correspondientes se han descrito las distintas soluciones para las redes de suministro, las cuales se plantean mediante canalizaciones subterráneas que dan servicio a los puntos de consumo, edificaciones turísticas y equipamientos, así como a los servicios que atienden las necesidades públicas.

Asimismo quedan descritos los escenarios posibles de ordenación que pretenden fomentar redes de saneamiento y depuración orientadas hacia la reutilización en las actuaciones turísticas. Con este enfoque se fomenta el uso de aguas regeneradas en el espacio turístico, se promueve la eficiencia en el uso y gestión del agua y se evitan problemas ambientales como vertidos que afecten a la calidad de las masas de agua subterránea o costeras de la zona.

- *Establecimiento de criterios selectivos o alternativos para el empleo de los materiales.*

Las razones para obtener una adecuada percepción del conjunto son las que imponen el empleo de materiales, elementos y colores; así el medio biótico no se verá en absoluto alterado por la actuación en lo que pudiera suponer un impacto negativo para el mismo.

El principal elemento de integración perceptiva lo constituye la piedra, en su disposición como mampostería para la construcción de paredes o muros. Se utilizará como material preferente.

También se admiten elementos metálicos con transparencia, pero no los elementos para vallados de malla plástica o metálica. Asimismo se permite el mantenimiento y la reposición de muros cortavientos característicos del lugar.

El color es un factor importante, las construcciones no han de tener una sobrevaloración perceptiva debida al color; se emplearán los colores que caracterizan la zona, de ambiente marino e intensamente agrario, también tonos grises basálticos.

El ajardinamiento también tiene una gran importancia, sobre todo en su contribución para conseguir la integración paisajística. Los proyectos de urbanización definirán de forma detallada el tratamiento vegetal a realizar, tanto en los espacios públicos como en los privados, sujeto a las previsiones de vegetación característica de ese ámbito costero.

b). Medidas de protección de los elementos del patrimonio histórico, arqueológico y etnográfico existentes, y de su integración dentro de la ordenación establecida.

Se ha expresado la necesidad de conservación de los referentes culturales derivados de la actividad agrícola, como son los bancales de piedra, en su caso también los muros cortavientos; también deberá tener presencia notable el tratamiento de zonas verdes con platanera en cultivo ecológico.

No existen otros elementos o valores a preservar.

c). Medidas minimizadoras de los efectos ambientales producidos durante la fase de ejecución de la urbanización y edificación.

Los criterios por los que se ha desarrollado la ordenación de este espacio litoral constituyen por sí mismo una manera de actuar con mínima incidencia territorial. Los movimientos de tierra no producirán acciones importantes de gran impacto en la cuenca visual, porque la programación de los trabajos conlleva la simultánea ejecución de muros en piedra vista, de tal modo que a manera de las tradicionales sorribas se irán ejecutando las obras de excavación, con separación de piedra y tierra, al mismo tiempo que se realiza la ejecución de los muros y preparación de las zonas libres ajardinadas.

La ejecución material de las obras en las distintas unidades de actuación adecuará su programación para evitar una percepción simultánea de todo un espacio con obras de transformación.

d). Medidas correctoras previstas para disminuir los efectos negativos permanentes sobre el medio físico y rectificar situaciones preexistentes productoras de impacto desfavorable.

Todo el ejercicio de ordenación de este espacio litoral tiene como referente la situación medioambiental de ese entorno, de tal modo que desde la urbanización a la edificación, se ha dispuesto condiciones de adecuación, resultando que si bien el espacio resultará bastante modificado respecto a su condición actual, será posible una lectura de entendimiento con el medio.

Ya la calidad ambiental del espacio se ha visto notablemente alterada por la realización de los invernaderos, el nuevo modelo territorial impondrá una morfología al espacio cuya calidad ambiental puede resultar muy valorada, en función del diseño arquitectónico y de la ordenación prevista de los espacios y usos.

e). Condiciones ambientales que ha de cumplir el proyecto de urbanización y otros instrumentos.

Los proyectos de urbanización, en su caso los estudios de detalle, cumplirán las determinaciones específicas contenidas en la normativa y en general harán adecuada traducción del modelo que se pretende desarrollar a la realidad física, así como de materiales y elementos urbanos.

La definición de materiales, texturas y colores tendrá adecuado seguimiento por el Ayuntamiento, a los efectos de dotar de calidad y uniformidad a todo el conjunto.

f). Programa de actuaciones positivas de contenido ambiental, con valoración económica, forma de gestión y plan de seguimiento.

En el horario laboral diurno es indudable que se producirá un incremento de la actividad zonal en cuanto a tráfico de vehículos y ruido de maquinaria; en lo referente a la fase operativa. El cese de estas acciones en la fase ya de funcionamiento implica la recuperabilidad de los factores afectados.

Las distintas medidas en orden a la consecución de la mejor adecuación ambiental, suponen costes añadidos respecto de otros supuestos de normal ejecución; en cualquier caso las actuaciones positivas de contenido ambiental también tienen una repercusión en la valoración cualitativa del producto, factor determinante para que desde el punto de vista económico la rentabilidad de la operación esté asegurada.

8.6.2. La actuación turística y el medio ambiente

En relación con lo previsto en el art. 26 de la *Ley 7/95, de 6 de abril, de Ordenación del Turismo de Canarias*, en cuanto a previsión genérica de adecuación de los proyectos a la normativa de medio ambiente y de conservación de la naturaleza, se tiene lo siguiente:

- Esta planificación observa las determinaciones previstas sobre contenido ambiental de los instrumentos de planeamiento, a este respecto realiza un diagnóstico del ámbito territorial ordenado, estableciendo los objetivos ambientales y criterios generales en orden a la mejor integración de las actuaciones en el entorno agrario y natural próximo.
- Se establecen determinaciones de borde con los espacios limítrofes, con los que se debe quedar adecuadamente articulado.
- Previsiones sobre residuos sólidos: Existe recogida municipal de basuras en el área, en cualquier caso se estará a lo que disponga el Ayuntamiento en esta materia. Cada actuación cumplirá las exigencias regladas a este respecto, en cuanto a realización de habitáculos o contenedores y su emplazamiento, así como su higiene.

Se promoverá la recogida selectiva, disponiendo contenedores para las distintas fracciones, en particular, por su régimen, en los espacios de instalaciones extrahoteleras y en los comerciales. Recipientes con separación selectiva que facilite el reciclaje también para los espacios peatonales.

- Previsiones sobre sanidad y salubridad del agua: El agua para el abastecimiento de las instalaciones previstas, será suministrada por la red municipal, a través de la canalización general que suministra a Puerto de Naos, sin que sea necesario realizar alguna previsión en orden a la salubridad de las mismas. Las redes de riego y

reutilización, deberán señalizarse de manera adecuada informando de la no potabilidad de las aguas tanto en los elementos de la red como en las zonas de utilización.

- Previsiones sobre la pureza del aire y del suelo: La naturaleza de los usos y actividades entraña inocuidad al medio, en cuanto afecciones a estos elementos; no obstante respecto de emisiones por evacuación de humos, olores y vapores, de los equipamientos y servicios complementarios, se ejercerá el debido control a través del expediente de apertura y, en su caso, clasificación de la actividad, mediante tratamiento y correcta evacuación, para evitar incidencia en el medio o molestias al entorno.
- En jardinería y cultivos se utilizarán abonos orgánicos y productos biológicos para tratamientos fitosanitarios.
- Previsiones sobre la protección de las masas de agua: La planificación pretende reducir los vertidos al medio natural, especialmente al mar por su condición de Zona de Especial Conservación (ZEC), mejorando el aprovechamiento y reutilización de aguas regeneradas.

Los jardines y cultivos integrados en el modelo turístico con manejo ecológico protegen las masas de aguas frente a contaminación por microcontaminantes, pesticidas o nutrientes. Se limita la utilización de fertilizantes nitrogenados debido a la afección y vulnerabilidad de la masa de agua subterránea del acuífero costero a contaminación por nitratos.

- Previsiones sobre la defensa de la flora y la fauna: En este sentido, el estudio ambiental determina el escaso interés del ámbito de actuación en cuanto medio biótico antropizado en su totalidad para el cultivo de plataneras.

En todo caso se cumplirá lo previsto sobre cultivares de plataneras en cultivo ecológico; también el apoyo al hábitat del *cigarrón palo* creando cultivares de *higuerillas*; asimismo se contribuirá a evitar la extinción del jorás o *parolínea aridanae*, con cultivares al efecto y apoyo a la defensa del locus cercano.

Se tendrá el máximo respeto a la flora y fauna costera evitando vertidos e iluminación inadecuada sobre la ribera y el cantil costero.

- Previsiones sobre contaminaciones físicas, químicas, geológicas y acústicas: La realidad en este sentido es que las actuaciones evitarán la intensa acción de productos fitosanitarios a que hoy están sometidas las áreas plataneras.

Es irrelevante la incidencia medioambiental de las actuaciones en cuanto a contaminación acústica, lo que resultaría incompatible con la actividad turística.

8.7. MOVILIDAD Y ACCESIBILIDAD

8.7.1. Consideraciones generales

Aunque no exista una planificación expresa que defina un modelo de movilidad y transporte en el municipio, existe un patrón de accesibilidades concreto, tanto para desplazamiento motorizado a nivel territorial, como a escala urbana, donde también los recorridos peatonales están en función del modelo planteado en la ordenación urbanística.

La articulación de las actividades en el espacio, el modelo diseñado para la infraestructura viaria, la distribución y tamaño de los equipamientos, son factores clave en el modo y frecuencia de los desplazamientos.

Conceptualmente, debe hacerse distinción entre movilidad, como concepto vinculado a las personas o mercancías en relación a sus desplazamientos, y accesibilidad, vinculado a los lugares, a la posibilidad de obtención del bien o servicio, indica facilidad de acceso.

El área del Valle de Aridane ha constituido un sistema agrario adaptado a las posibilidades edafoclimáticas, un modelo que ha condicionado las formas de hábitat.

El sistema en su etapa moderna tuvo un salto cualitativo y cuantitativo, en la articulación de los sistemas urbanos con el territorio. Dentro de este modelo así conformado se encuentra el espacio litoral, prácticamente condicionado por su génesis agraria y por lo que ha significado el espacio de veraneo de Puerto de Naos.

8.7.2. Movilidad Sostenible para el Espacio Litoral

Cobra relevancia los flujos horizontales de materiales, energías e información, característica común de las sociedades actuales, que se suman en este caso al sistema primigenio nacido casi exclusivamente para dar respuesta a la intensa actividad agraria del Valle de Aridane.

La comarca tiene unas características específicas de movilidad derivadas de su estructura de núcleos, de la red viaria que los articula y de la oferta de transporte público.

El eje viario actual que sirve a la plataforma litoral, carretera LP-213, nace en los años cincuenta (siglo XX) para cumplir la demanda funcional de la actividad platanera, con posterioridad se suma la actividad de esparcimiento que se genera en torno al núcleo de Puerto de Naos y a las posibilidades de disfrute de los distintos enclaves para el baño.

Se diría que en la actualidad ese eje viario es el que sirve a las funciones principales de todo el litoral, a la actividad agraria, residencial y turística, desde Las Hoyas (Tzacorte) hasta El Remo (Los Llanos de Aridane).

La movilidad y accesibilidad que tiene como soporte ese eje viario, puede considerarse funcionalmente resuelta para las necesidades actuales, sin perjuicio de mejoras y propuestas que optimicen la infraestructura existente, aunque es indudable que debe haber anticipación de acciones en función de los desarrollos urbanísticos previstos, puesto que por otra parte, en lo referente a la función agraria no cabe sino esperar con optimismo el mantenimiento de la actividad.

8.7.3. Modelo previsto

No existe una planificación territorial para actuaciones de pequeña escala en la infraestructura viaria y que mejoraría la funcionalidad del eje Los Llanos-La Laguna-Todoque-Litoral, en particular resulta decisivo para evitar estrangulamientos futuros, cuando la IMD se acerque a los 7000 vd., la alternativa de desdoblamiento de las curvas de la muralla ha estado siempre sobre la mesa, en el presente existe propuesta contenida en el PIOLP para la mejora de la LP-213 y un trazado alternativo.

El objetivo fundamental en cuanto a movilidad sostenible está en la creación de un itinerario para bicicletas, un carril bici que recorra el eje lineal del litoral, desde El Remo hasta La Bombilla. Igualmente se debería implementar un recorrido peatonal, es decir un eje conformado por estas dos funciones de movilidad.

En cualquier caso ese objetivo general se concreta en los sectores turísticos que ahora son objeto de ordenación, en acciones precisas de movilidad para el tráfico no motorizado. Se plantea un carril bici a los largo de los sectores urbanizables en su contacto con la carretera LP-213.

Asimismo, el sistema peatonal diseñado domina la estructura del conjunto, paseo litoral y peatonales de articulación, quedando el sistema viario en su justa función dentro del sistema. Así la movilidad no motorizada cobra un papel relevante dentro del espacio litoral, tanto en el núcleo de Puerto de Naos, como los nuevos desarrollos turísticos.

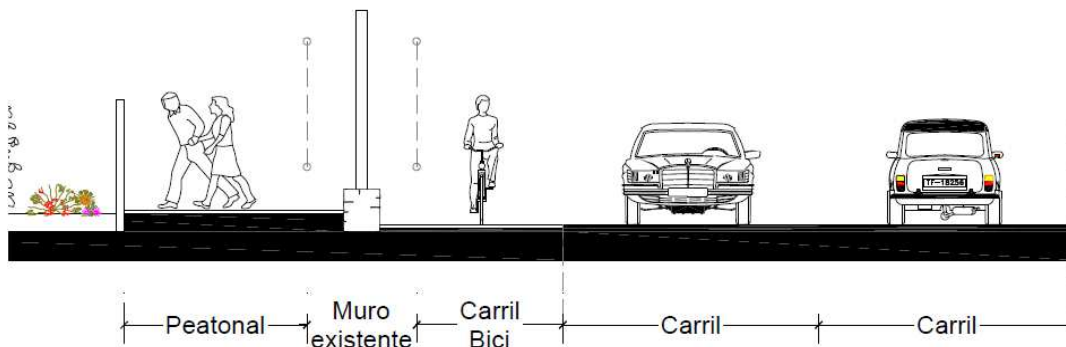


Figura 33. Modelo previsto de movilidad para el área de actuación

La zona norte tiene una estructura viaria que se articula con la trama del núcleo de Puerto de Naos, se plantea un diseño funcional que optimiza las condiciones de movilidad y accesibilidad de la zona. La vía limítrofe que se articula con la carretera tiene una pendiente $>6\%$, pero analizado el sistema proyectado vemos que existe itinerario accesible alternativo por las otras calles, tal como se muestra en la figura siguiente.



Figura 34. Itinerario alternativo accesible en la articulación con Puerto Naos

En el siguiente esquema se expresa de forma gráfica el sistema de infraestructuras y servicios que dota de condiciones adecuadas de movilidad y accesibilidad a esta franja litoral, en el escenario de transformación a un espacio turístico relevante. El eje de la carretera LP-213 es el elemento articulador, vía rodada que dará servicio a cada instalación alojativa, con dos plataformas principales con vía de servicio para aparcamientos y puntos de parada de guaguas.

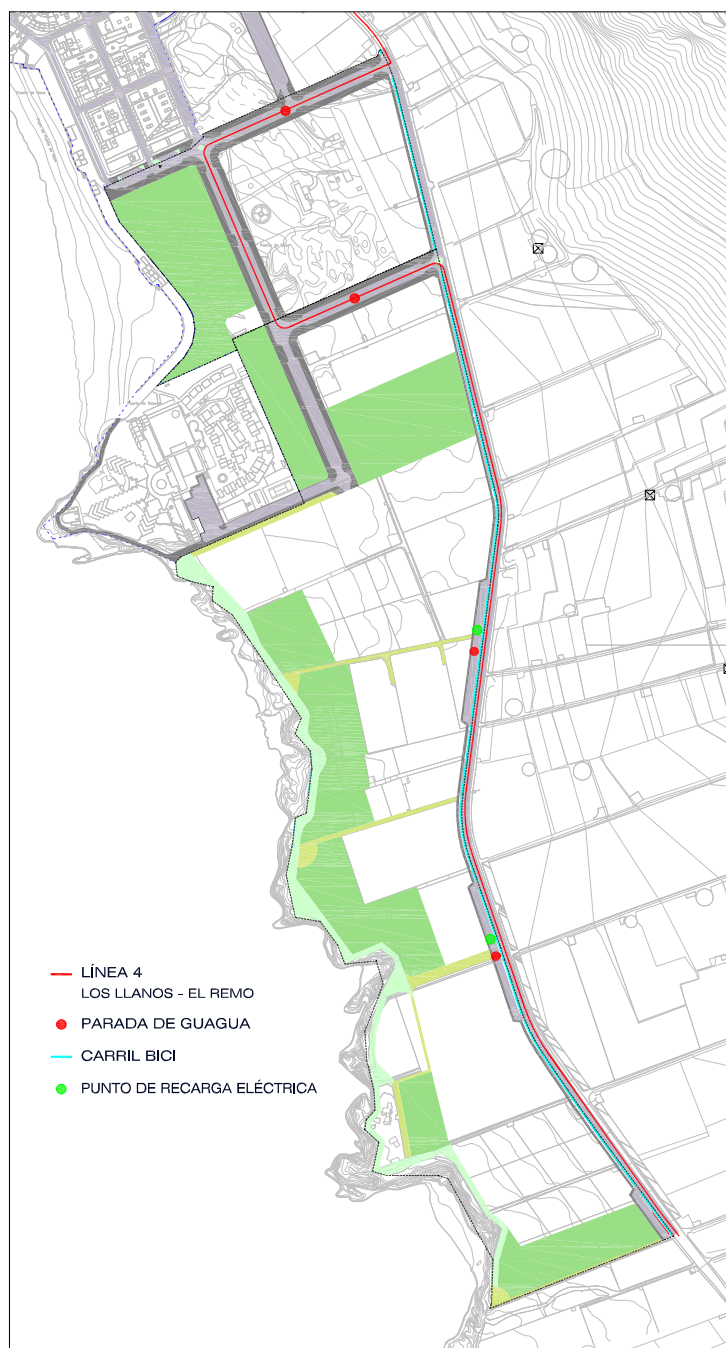


Figura 35. Figuración del modelo de movilidad propuesto para el ámbito de actuación

En cualquier caso, lo más relevante es la incorporación del carril bici, tanto a lo largo de la carretera como en este viario de la trama norte donde formaría parte del espacio de 6,50 m fuera de las calzadas. Asimismo, la posibilidad de recorridos peatonales resulta enormemente potenciada en la ordenación, donde se definen dos ejes longitudinales, la carretera y el paseo de borde, que permitirán una movilidad lineal a través de toda esa plataforma costera.

9. ESTÁNDARES, EDIFICABILIDAD Y ZONIFICACIÓN

9.1. RESERVA DE SUELO SEGÚN ESTÁNDARES

Se cumplirán con los estándares mínimos expresados en el apartado 4.3, y que tiene su reflejo en las fichas correspondientes de la normativa.

Se parte de una ordenación básica correspondiente a modalidad hotelera de cinco estrellas, con equilibrio de edificabilidad entre unidades, en virtud de lo cual se han establecido las reservas dotacionales en Espacios Libres, de uso y dominio públicos, y en Equipamientos, concretándose en comerciales de uso público y dominio privado. En todo caso, cuando se realice en modalidad hotelera de cuatro estrellas (con menor edificabilidad) se arbitra otra posibilidad de ordenación, permitiéndose un ajuste proporcional de los espacios libres JL3, JL4 y JL7.

Tabla 13. Resumen de superficies asignadas en los sectores de actuación para el modelo básico de ordenación

SECTOR	SUPERFICIE SECTOR	SUPERFICIE EDIFICABLE	PARCELA			porcentaje del total	ESTÁNDAR m ² s/m ² edif	GLOBAL >= 0,5	VERDE
			clave	uso	superficie				
G3S2	63.182,03	30.243,94	QL1	ESPACIO LIBRE	15.264,81	24,16	0,505	0,505	> 0,3
G3S3	219.283,08	119.611,12	JL1	ESPACIO LIBRE	6.299,27	24,82	0,455	0,512	>0,3
			JL2	ESPACIO LIBRE	12.582,31				
			JL3	ESPACIO LIBRE	4.869,72				
			JL4	ESPACIO LIBRE	9.618,93				
			JL5	ESPACIO LIBRE	9.920,58				
			JL6	ESPACIO LIBRE	3.152,23				
			JL7	ESPACIO LIBRE	7.981,76				
			CB-1	TERCIARIO COMERCIAL	3.146,89	1,44	0,026		
			CB-2	COMERCIAL ESPECÍFICO	3.639,84	1,66	0,030		



Figura 36. Modelo básico de ordenación con los Espacios Libres y Equipamientos.

9.1.1. Sistema de espacios libres de dominio y uso público

En la siguiente Tabla 14 se resume, para la ordenación básica de cinco estrellas, el conjunto de espacios libres diseñados con los objetivos de la planificación de disponer de zonas públicas importantes para el ocio y esparcimiento, fundamentalmente articuladas con la zona más al borde del litoral.

Tabla 14. Espacios libres para la ordenación de hoteles de cinco estrellas

SECTOR	SUPERFICIE SECTOR	SUPERFICIE EDIFICABLE	PARCELA		porcentaje del total
			clave	superficie	
G3S2	63.182,03	30.243,94	QL1	15.264,81	24,16
G3S3	219.283,08	119.611,12	JL1	6.299,27	24,82
			JL2	12.582,31	
			JL3	4.869,72	
			JL4	9.618,93	
			JL5	9.920,58	
			JL6	3.152,23	
			JL7	7.981,76	

A efectos de los estándares dotacionales, cuando se realicen las actuaciones en modalidad de cuatro estrellas, se podrá ajustar el sistema de espacios libres a las siguientes superficies (Tabla 15), y según se establece en las correspondientes fichas de la normativa.

Tabla 15. Espacios libres para la ordenación de hoteles de cuatro estrellas

SECTOR	SUPERFICIE SECTOR	SUPERFICIE EDIFICABLE	PARCELA		porcentaje del total	ESTÁNDAR m ² s/m ² edif
			clave	superficie		
G3S2	63.182,03	30.243,94	QL1	15.264,81	24,16	0,505
G3S3	219.283,08	89.538,09	JL1	6.299,27	17,92	0,439
			JL2	12.582,31		
			JL4	5.350,00		
			JL5	9.920,58		
			JL6	3.152,23		
			JL7	1.998,40		

Todos los espacios libres deberán estar cuidadosamente estudiados por el respectivo Proyecto de Urbanización, con adecuada respuesta a las particularidades de cada espacio, evitando implantar vegetación alóctona y procurando utilizar vegetación propia de esos espacios litorales.

El recinto designado como QL1 representa una pieza importante en la estructura de Puerto de Naos, un gran espacio de parque urbano delante de una instalación hotelera de cinco estrellas, apoyado en el Paseo Marítimo recientemente remozado, por lo que se le atribuye prioridad desde un punto de vista urbanístico, debiendo buscarse fórmulas de gestión que permitan la materialización inmediata de tal espacio para el esparcimiento.

9.1.2. Sistema dotacional

Constituye el sistema de servicios de interés público y social para el cual la ordenación ha de prever el uso concreto, comercial o social. Se ha planteado completar los estándares con la ubicación de equipamientos comerciales, dos zonas en el sector G3S3. No se ha encontrado justificación para otro tipo de equipamientos o dotaciones, toda vez que el núcleo de Puerto de Naos ya dispone de un importante sistema dotacional. No constituye un objetivo la extensión de la actividad propia de un núcleo urbano, con vida intensa social y comercial, hacia el espacio sur de desarrollo turístico, pues se trata de implantar unidades de alojamiento que progresivamente se articulan con un medio agrario potente.

Desde este punto de vista, se ha previsto una zona para uso terciario/comercial (CB-1), estando integrada en la trama viaria que se proyecta como extensión del núcleo de Puerto de Naos, en la unidad de actuación norte (UA1) del sector G3S3, posibilitando usos para servicio y pequeño comercio. Al sur, en la unidad UA3, fuera de este entorno de

estructura urbana, se emplazaría una zona para comercial específico (CB-2), en particular para uso de bar-restaurante. La intensidad edificatoria es la misma con cualquier ordenación que se formule.

Tabla 16. Dotaciones para equipamientos comerciales en el ámbito de actuación

SECTOR	SUPERFICIE SECTOR	UNIDADES ACTUACIÓN	PARCELA			EDIF m ² /m ²	SUPERFICIE EDIFICABLE
			clave	uso	superficie		
G3S3	282.465,11	G3S3 UA1	CB-1	TERCIARIO COMERCIAL	3.146,89	0,50	1.573,45
		G3S3 UA3	CB-2	COMERCIAL ESPECÍFICO	3.639,84	0,20	727,97

9.1.3. Justificación de estándares

a). Estándares urbanísticos

Se cumple para cada uno de los dos sectores que se ordenan, con la previsión del art. 138.1.B de la Ley 4/2017, de una reserva mínima de 50 metros cuadrados de suelo por cada 100 metros cuadrados de edificación, destinada a espacios libres, dotaciones y equipamientos (Tabla 17).

Tal como se expone en las fichas correspondientes, en función de la edificabilidad y superficies previstas se tiene los siguientes valores de los estándares de reserva de suelo, superando la previsión global de 0,5 m²suelo/m²edificable, a su vez, la previsión de 0,3 m²suelo/m²edificable para los espacios libres de dominio y uso públicos.

Tabla 17. Cumplimiento de los estándares urbanísticos de la propuesta de ordenación

SECTOR	PARCELA		ESTÁNDAR m ² s/m ² edif	GLOBAL >= 0,5	VERDE
	clave	superficie			
G3S2	QL1	15.264,81	0,505	0,505	> 0,3
G3S3	JL1	6.299,27	0,455	0,512	>0,3
	JL2	12.582,31			
	JL3	4.869,72			
	JL4	9.618,93			
	JL5	9.920,58			
	JL6	3.152,23			
	JL7	7.981,76			
	CB-1	3.146,89	0,026		
	CB-2	3.639,84	0,030		

b). Estándares turísticos

De conformidad con lo previsto en la legislación turística y el PTET, el estándar de densidad no podrá ser inferior a 60 metros cuadrados de suelo de parcela neta por plaza alojativa, lo cual se cumple tanto en ordenación con actuaciones de cuatro como de cinco estrellas, tal como se recoge en el siguiente cuadro (Tabla 18).

De cualquier modo, el número de plazas límite que se pueden ejecutar en una parcela urbanizada, siempre estará sujeto a la justificación precisa por el proyecto arquitectónico, que dispondrá de la exactitud de los datos físicos de la urbanización realizada.

El cumplimiento de los estándares turísticos específicos se verificará sobre el proyecto de cada instalación alojativa.

En cualquier caso, siempre se tendrá como límite máximo el valor expresado en el siguiente cuadro resumen.

Tabla 18. Cumplimiento de los estándares turísticos para la doble propuesta de ordenación para el ámbito de actuación

SECTOR	UNIDAD ACTUACIÓN	PARCELA		categoría	PLAZAS LÍMITE	INTENSIDAD m ² /m ²	m ² parcela por plaza
		clave	superficie				
G3S2	G3S2-UA1	TB-H1	34.088,00	CUATRO ****	0		
				CINCO ****	500	0,8872	68,18
G3S3	G3S3-UA1	TB-A1	9.785,80	CUATRO ****	160	0,6600	61,16
			9.785,80	CINCO ****	160	0,6600	61,16
		TB-H2	47.040,21	CUATRO ****	700	0,6500	67,20
			42.170,48	CINCO ****	700	1,0800	60,24
	G3S3-UA2	TB-H3	22.064,55	CUATRO ****	296	0,6500	74,54
			17.795,62	CINCO ****	296	1,0400	60,12
	G3S3-UA3	TB-A2	13.287,15	CUATRO ****	210	0,6600	63,27
			13.287,15	CINCO ****	210	0,6600	63,27
		TB-H4	41.289,90	CUATRO ****	584	0,6500	70,70
			35.306,54	CINCO ****	584	1,0700	60,46
		TB-A3	1.782,42		10	0,1414	178,24

9.2. USOS PORMENORIZADOS

9.2.1. Uso y calificación

La técnica de asignación de usos corresponde a la calificación, tal como se expresa en el artículo 30 de la Ley 4/2017, asimismo el artículo 48.1 del RPU, *“La asignación de los usos pormenorizados se reflejará en la calificación concreta que el Plan Parcial establezca para la totalidad de los terrenos incluidos en cada una de las zonas previstas en el mismo, debiendo*

corresponder a cada zona un mismo uso de suelo”, también el artículo 61 del RPU.

Siendo esta referencia a plan parcial pertinente para el caso de urbanizable ordenado en que la ordenación ha de tener ese nivel de detalle, como es el caso del IPSTL que se formula.

9.2.2. Zonificación

La zonificación realiza la asignación de usos pormenorizados, y en lo que respecta al aprovechamiento urbanístico no dotacional, se estructura en varios recintos o zonas de uso turístico, para ordenación en cinco o cuatro estrellas, conforme a la siguiente tabla.

Tabla 19. Zonificación de usos pormenorizados según las propuestas de ordenación

SECTOR	UNIDAD ACTUACIÓN	PARCELA		PLAZAS LÍMITE	INTENSIDAD m ² /m ²	PLANTAS MÁX	
		clave	categoría				
G3S2	G3S2-UA1	TB-H1	CUATRO ****	0			EDIFICACIÓN ABIERTA
			CINCO ****	500	0,8872	5	
G3S3	G3S3-UA1	TB-A1	CUATRO ****	160	0,6600	4	
			CINCO ****	160	0,6600	4	
		TB-H2	CUATRO ****	700	0,6500	4	
			CINCO ****	700	1,0800	5	
	G3S3-UA2	TB-H3	CUATRO ****	296	0,6500	4	
			CINCO ****	296	1,0400	5	
	G3S3-UA3	TB-A2	CUATRO ****	210	0,6600	4	
			CINCO ****	210	0,6600	4	
		TB-H4	CUATRO ****	584	0,6500	4	
			CINCO ****	584	1,0700	5	
	TB-A3		10	0,1414	1		

En cuanto a la Zona de espacios libres, se ha descrito el conjunto de espacios libres públicos propuestos en la ordenación y su valor dentro del sistema, cuyo diseño deberá ser concretado en el correspondiente proyecto de urbanización, en cualquier caso, para que su conformación *no invalide su finalidad esencial*, resultando un sistema coherente, tal como exige el artículo 49 del RPU.

En la normativa se concretan los usos posibles, tales como pequeño quiosco, zonas de vegetación, áreas peatonales, etc.

Ha sido justificada la escasa necesidad respecto a la previsión de Zona de dotaciones y equipamientos, por lo que la determinación al respecto se materializa en sendas zonas o parcelas para uso comercial (CB-1 y CB-2). El recinto CB-1 para restauración o pequeño comercio (máx DOS plantas) y el recinto CB-2 exclusivamente para ubicación de restaurante (máx UNA planta).

Se realiza el trazado y características de la red de comunicaciones, con calzadas, aceras y peatonales, con previsión de aparcamientos, así como la realización de un carril bici que recorre los dos sectores.

Se han contemplado las redes de servicios necesarias para el funcionamiento de las instalaciones alojativas, tanto el desarrollo en el interior de los sectores como la ejecución de las redes necesarias hasta conectar con las instalaciones o sistemas generales. Los centros de servicio necesarios, tales como armarios y cuartos técnicos, se realizarán enterrados bajo el suelo de dominio público de viario o espacios libres.

9.3. APROVECHAMIENTO

9.3.1. Edificabilidad y aprovechamiento

En las fichas correspondientes de la normativa se recoge el proceso de cálculo y los valores del aprovechamiento homogeneizado según los coeficientes de uso y de sector estudiados para el caso.

La previsión que contenía el artículo 32.2.B).2) del Texto Refundido (DL 1/2000) en relación con el equilibrio entre sectores del suelo urbanizable, hoy contenida en el artículo 137.1.B.c) de la Ley 4/2017, no resulta de aplicación a tenor de lo establecido en el artículo 4.3 de la Ley 6/2002:

3. Desde el planeamiento insular podrán ordenarse los suelos urbanizables de uso turístico de trascendencia insular o supralocal, previo informe municipal preceptivo. A estos efectos, no será de aplicación lo dispuesto en el artículo 32.2 B).2 del Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias, aprobado por Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de mayo.

En cualquier caso los sectores turísticos que se ordenan y Charco Verde tienen aprovechamientos urbanísticos medios que difieren menos de un 15 por ciento, tal como se expone en la siguiente tabla.

Tabla 20. Equilibrio entre sectores turísticos del litoral

EQUILIBRIO ENTRE SECTORES					
			0,8167	0,9005	0,8103
	a. m.	15%	G3S2	G3S3	G3S4
G3S2	0,8167	0,1225		0,0837	0,0065
G3S3	0,9005	0,1351	0,1225		0,0902
G3S4	0,8103	0,1215	0,1215	0,1215	

15% que se compara

difer a.m.

Asimismo se cumple con la previsión de equilibrio entre unidades de actuación prevista en el artículo 23.3 del reglamento de gestión y ejecución del planeamiento (RGEP) en cuanto al equilibrio de aprovechamiento entre unidades de actuación de un mismo sector, que no podrán diferir en más de un 15 por ciento, tal como se muestra en la siguiente Tabla.

Tabla 21. Equilibrio entre unidades del sector G3S3

G3S3 - EQUILIBRIO ENTRE UNIDADES					
			0,9349	0,9770	0,8530
	a.m.	15%	UA1	UA2	UA3
UA1	0,9349	0,1402		0,0421	0,0818
UA2	0,9770	0,1465	0,1402		0,1239
UA3	0,8530	0,1280	0,1280	0,1280	
15% comparación					
		15% dif.	+		
		0,1402	0,0421	0,0981	
		0,1280	0,0818	0,0461	
		0,1280	0,1239	0,0040	

La ordenación básica establecida, cuando las instalaciones alojativas sean de cinco estrellas, tiene unas edificabilidades y aprovechamientos determinados, con unos específicos valores para el aprovechamiento urbanístico medio, que se resumen en el siguiente cuadro.

Tabla 22. Edificabilidades y aprovechamientos para la ordenación de hoteles 5 estrellas

SECTOR	UNIDAD ACTUACIÓN	PARCELA clave	superficie		INTENSIDAD m ² /m ²	SUPERFICIE EDIFICABLE	APRO MEDIO UA	APRO MEDIO SECTOR
G3S2	G3S2-UA1	TB-H1	34.088,00	CINCO ****	0,8872	30.243,94	0,8167	0,8167
G3S3	G3S3-UA1	TB-A1	9.785,80		0,6600	6.458,63	0,9349	0,9005
		CB-1	3.146,89		0,5000	1.573,45		
	G3S3-UA2	TB-H2	42.170,48	CINCO ****	1,0800	45.544,12	0,9770	
		TB-H3	17.795,62	CINCO ****	1,0400	18.507,44		
	G3S3-UA3	TB-A2	13.287,15		0,6600	8.769,52	0,8530	
		TB-H4	35.306,54	CINCO ****	1,0700	37.778,00		
		CB-2	3.639,84		0,2000	727,97		
	TB-A3	1.782,42		0,1414	252,00			
						149.855,06		

Cuando se trate de instalaciones alojativas en modalidad hotelera de cuatro estrellas, para lo cual se dota con menor edificabilidad, los valores de edificabilidad y aprovechamiento se resumen en el siguiente cuadro.

Tabla 23. Edificabilidades y aprovechamientos para ordenación de hoteles 4 estrellas

SECTOR	UNIDAD ACTUACIÓN	PARCELA clave	superficie		INTENSIDAD m ² /m ²	SUPERFICIE EDIFICABLE	APRO MEDIO UA	APRO MEDIO SECTOR
G3S2	G3S2-UA1	TB-H1	34.088,00	CUATRO ****	0,8872	30.243,94	0,8167	0,8167
G3S3	G3S3-UA1	TB-A1	9.785,80		0,6600	6.458,63	0,6643	0,6665
		CB-1	3.146,89		0,5000	1.573,45		
		TB-H2	47.040,21	CUATRO ****	0,6500	30.576,14		
	G3S3-UA2	TB-H3	22.064,55	CUATRO ****	0,6500	14.341,96	0,7571	
	G3S3-UA3	TB-A2	13.287,15		0,6600	8.769,52	0,6514	
		TB-H4	41.289,90	CUATRO ****	0,6500	26.838,44		
		CB-2	3.639,84		0,2000	727,97		
		TB-A3	1.782,42		0,1414	252,00		
					89.538,09			

El aprovechamiento lucrativo susceptible de apropiación por los propietarios será el 90 por ciento del aprovechamiento urbanístico medio de cada unidad de actuación según la categoría que definitivamente se implante.

La materialización del aprovechamiento municipal podrá hacerse efectiva en cualquier zona, a través del proyecto de equidistribución, no obstante se podrá acordar que no se materialice en parcela independiente y se sustituya por la correspondiente compensación económica.

9.3.2. Coeficientes de ponderación

a). Concepto

De acuerdo al artículo 29 de la Ley 4/2017, el aprovechamiento urbanístico ha de ser homogeneizado a través de coeficientes de ponderación que expresen la valoración relativa de los usos y tipologías edificatorias resultantes de su ordenación y, en su caso, reflejar las diferencias de situación y características urbanísticas.

1. Coeficiente de homogeneización de uso y tipología (Ku):

Expresa la ponderación relativa entre el uso y tipología edificatoria característicos.

A los distintos usos y tipologías edificatorias se le ha atribuido una unidad de valor monetario por metro cuadrado, haciendo una reducción unitaria proporcional, utilizando la media geométrica entre valores. El nivel más agregado es el Ku de los usos globales.

2. Coeficiente de situación (KS):

Expresa la ponderación relativa de cada sector o ámbito, en función de su situación dentro de la estructura territorial.

El Ks se ha determinado promediando cuatro variables que hacen referencia: a la articulación territorial dentro del sistema, a las condiciones de centralidad o periferia respecto de las estructuras urbanas, a las condiciones de accesibilidad y a los aspectos perceptivos o visuales desde el emplazamiento.

3. Coeficiente de área (KG):

Es el coeficiente de homogeneización de cada área geográfica y funcional diferenciada.

Se ha determinado por ponderación de los anteriores coeficientes de situación, considerando que la media geométrica da una adecuada valoración relativa.

b). Justificación

La homogeneización de las áreas funcionales tendría características similares en lo que respecta a la zona alta, de Los Llanos y La Laguna. No obstante la singularidad más importante está en el espacio litoral, con su horizonte de potente espacio turístico, y con una demanda residencial no satisfecha hasta ahora por la planificación.

Se ha llegado a la conclusión de que el espacio litoral tiene específicas condiciones que deben tener reflejo en los coeficientes de ponderación de uso y tipología, para cualquier uso, en particular para el turístico. Se ha realizado un estudio general de los valores que se podrían dar en el municipio, en particular para la zona litoral.

Así que la valoración ponderada teniendo en cuenta estas diferencias y singularidades, y según la sistemática de cálculo descrita, da como resultados para los coeficientes de uso y tipología, y los coeficientes de sector o ámbito, los siguientes:

Tabla 24. Coeficientes de homogeneización de uso y tipología

COEFICIENTES DE HOMOGENEIZACIÓN DE USO Y TIPOLOGÍA						Ku	
CLASIFICACIÓN DE USOS	TIPOLOGÍA EDIFICATORIA						
	OCUPACIÓN INTENSIVA		OCUPACIÓN EXTENSIVA				
	CERRADA	SEMICERRADA	ABIERTA				
			BLOQUE	ADOSADA	ASLADA		
RESIDENCIAL	0,650	0,669	1,046	1,194	1,575	0,97	0,65
PLURIFAMILIAR	0,975	1,000	1,250				
UNIFAMILIAR				1,500	1,575		
VIVIENDA PROTEGIDA (VP)	0,750	0,800	0,875	0,950			
EDIF ANTIGUA: rehab-reconstrc	0,375	0,375			0,400		
TURÍSTICO	1,369	1,425	1,400	1,625	1,686	1,50	1,00
HOTELERO	1,500	1,625			1,750		
APARTAMENTOS	1,250	1,250	1,400	1,625	1,625		
INDUSTRIAL	0,725	0,750		0,740	0,657	0,72	0,48
LIGERO	0,750	0,775		0,875	0,750		
PESADO	0,700	0,725		0,625	0,575		
EQUIPAMIENTO Y SERVICIOS	0,950	1,007	1,250	1,175	1,290	1,13	0,75
COMERCIAL EXPOSICIÓN	1,500	1,500	1,250	1,175	1,125		
COMERCIAL SINGULAR					3,000		
EDUCATIVO CULTURAL	0,875	0,925			1,075		
SOCIAL	0,875	0,925			1,075		
RECREATIVO	0,925	1,000			1,125		
SANITARIO Y ASISTENCIAL	1,000	1,075			1,625		
DEPORTIVO	0,875	0,925			1,075		
SERVICIOS URBANOS	0,750	0,825			1,000		

Tabla 25. Coeficientes de sector o ámbito

ÁREAS TERRITORIALES	CLASIFICACIÓN CATEGORIZACIÓN	UNIDADES DE REFERENCIA	USO GLOBAL	Kg	Ks	COEFICIENTES DE SECTOR O ÁMBITO			
		denominación				articulación territorial	centralidad periferia	accesibilidad	visuales
G3 LITORAL	SECTORES suelo urbanizable no ordenado	G3-S1 - PUERTO DE NAOS	RESIDENCIAL TURÍSTICO	1,011	1,113	1,20	1,00	1,05	1,20
		resto de NTE-1, sujeto a ordenación por el PGO							
	SECTORES suelo urbanizable sectorizado ordenado turístico	G3-S2 - PUERTO DE NAOS	TURÍSTICO		0,975	0,80	1,00	1,00	1,10
		G3-S3 - LAS MONJAS	TURÍSTICO		0,975	0,80	1,00	1,00	1,10
	sujeto a la ordenación del IPST								
incluye los suelos urbanos de Puerto Naos y Charco verde	SECTORES suelo urbanizable sectorizado ordenado turístico	G3-S4 - CHARCO VERDE	TURÍSTICO	0,988	0,80	0,95	1,00	1,20	
		sujeto a ordenación por: planeamiento insular, P.E. del Paisaje Protegido del Remo, en su caso PGO							

9.4. EQUILIBRIO DE EDIFICABILIDAD SEGÚN LA LEY DE COSTAS

9.4.1. Justificación requerida en el artículo 30.1.b) de la Ley de costas

Las determinaciones de la legislación sobre costas afectan a la franja litoral de este espacio urbanizable, que deberá desarrollarse con estricto cumplimiento de sus determinaciones.

Respecto de la justificación requerida en el artículo 30.1.b) de la Ley de Costas y artículo 58.1.b) de su Reglamento, fácilmente puede comprobarse

que la densidad de edificación de la zona litoral es inferior a la media ponderada de los suelos urbanizables del municipio ($0,50 \text{ m}^2/\text{m}^2 < 0,587 \text{ m}^2/\text{m}^2$), tal como se expone en el siguiente cuadro.

Tabla 26. Equilibrio de edificabilidad según Ley de Costas

PGO 1983/1987					
sector1	sector2	sector3	sector4	sector5	sector1
CENTRO	CENTRO	CENTRO	CENTRO	CENTRO	INDUSTRIAL
0,664	0,693	0,532	0,675	0,445	0,750
92.000,00 61.088	126.000,00 87.318	62.500,00 33.250	52.000,00 35.100	40.000,00 17.800	125.000,00 93.750

La Laguna					
NÚCLEOS EXTERIORES					
0,600					
54.000,00 32.400					

IPST 2018			
resto sector2	G3S2	G3S3	
	PUERTO DE NAOS	CHARCO VERDE	
0,450	0,483	0,527	0,477
62.105,32 27.947	62.132,79 30.010	219.452,45 115.698	82.516,05 39.397

0,660	edificabilidad global m^2/m^2
497.500	m^2 de suelo
328.306	m^2 edificables
0,600	
54.000	
32.400	
0,500	0,587 m^2 / m^2
426.207	977.707 sup suelo
213.052	573.758 sup edif

10. DESARROLLO Y GESTIÓN

10.1. PROGRAMACIÓN DE LAS ACTUACIONES

Se trata de materializar las determinaciones de la ordenación conforme una previsión temporal para la duración de las obras de urbanización y de la puesta en servicio de las reservas de suelo correspondientes a equipamientos; asimismo se establecerá las determinaciones precisas en orden al desarrollo de la edificación.

10.1.1. Consideraciones generales

De conformidad con el artículo 18 del RGEP, se podrán establecer plazos mínimos para el inicio de la actividad de gestión y ejecución de los sectores del suelo urbanizable turístico.

No obstante según establece el apartado 3 del mismo artículo, "*La determinación de plazos mínimos para el inicio de la actividad de gestión y ejecución de sectores de suelo urbanizable turístico no podrá establecerse cuando se trate de sectores colindantes con áreas o ámbitos de suelo urbano consolidado de uso predominantemente turístico*". Este es el caso, porque los

sectores que se ordenan, G3S2 y G3S3, son colindantes con el suelo urbano de Puerto de Naos.

Por tanto, en principio, no hay exigencia legal para pautar los nuevos desarrollos turísticos para el municipio, a fin de que las actuaciones guarden coherencia con las prioridades del modelo de ordenación estructural y con las previsiones de ejecución de los sistemas generales de comunicaciones y de infraestructuras.

En todo caso se ha de estar a lo previsto en el artículo 198 de la Ley 4/2017, referido a la organización temporal de la ejecución del planeamiento, cuyos requerimientos se centran en plazos para presentar a trámite los instrumentos y para realizar las obras de urbanización.

Ya se ha expuesto que tanto el modelo municipal, como las previsiones de la ordenación turística insular, se estructura en base al desarrollo de esa zona litoral, lo que hace necesario el impulso de tal desarrollo.

En otro orden, el PTET arbitra en la NORMA 11 (*DESARROLLO DE LOS NÚCLEOS CONVENCIONALES*) las condiciones de desarrollo de los núcleos convencionales, y sin perjuicio de la interpretación que el Cabildo pueda dar a ciertos apartados de tal norma, que deberán conciliarse con la situación presente de sectorización anticipada desde el PGO; sí parece de plena aplicación las condiciones específicas para la sectorización del apartado 4, tal como se expone:

4. CONDICIONES ESPECÍFICAS PARA LA SECTORIZACIÓN

a). Sin perjuicio de las condiciones de sectorización que pueda establecer el planeamiento urbanístico, se deberá cumplir con lo siguiente:

- 1. Los sectores se configurarán con adecuada inserción en la estructura urbana del núcleo.*
- 2. Los sistemas generales, locales y los equipamientos de los sectores, tendrán una localización y ordenación en función de la estructura global prevista.*
- 3. La extensión superficial de los sectores no tendrá más límites que la coherencia estructural de todo el espacio de desarrollo convencional.*
- 4. El sector tendrá garantizada la conexión con el sistema general de comunicaciones y de infraestructuras, en particular con la red viaria y de transportes prevista en el planeamiento.*

b). Si fuera necesaria la priorización entre actuaciones, se actuará conforme a las variables tipológicas, territoriales y cualitativas del sistema de valoración del PTET, de acuerdo a las condiciones de la actuación turística.

c). A partir de la aprobación definitiva de la sectorización, el promotor dispondrá de un plazo máximo de CUATRO años para la total terminación de las obras de urbanización y edificación, que podrán ejecutarse simultáneamente.

10.1.2. Unidades de actuación y sistemas de ejecución

La ordenación pormenorizada de este espacio litoral turístico ha previsto la siguiente delimitación de unidades de actuación (Tabla 27).

El sector G3S2 dispone de una sola Unidad de Actuación, opción que se ha visto más adecuada a la conformación del sector y su situación parcelaria.

El sector G3S3 se ha dividido en tres Unidades de Actuación, para mejor gestión del desarrollo en razón de las propiedades y del impulso que se pretende.

Tabla 27. Unidades de actuación propuestas en la ordenación

SECTOR	UNIDAD ACTUACIÓN	SUPERFICES
G3S2	G3S2-UA1	63.182,03
G3S3	G3S3-UA1	94.400,73
	G3S3-UA2	32.322,73
	G3S3-UA3	92.559,62
		282.465,11

Los terrenos incluidos en las unidades delimitadas quedan vinculados al proceso urbanizador y edificatorio, y al cumplimiento de los deberes legales y la ordenación prevista en el planeamiento; debiendo asumir como carga, en la parte proporcional que corresponda, los gastos de gestión y ejecución de la actuación.

Una vez entre en vigor la planificación que se formula a través del IPSTL, donde se contiene la ordenación pormenorizada, los terrenos incluidos quedan en situación de reparcelación.

La ejecución del planeamiento se llevará a cabo mediante algún sistema de ejecución privada:

1. Concierto.
2. Compensación.
3. Ejecución empresarial.

La determinación del concreto sistema de ejecución privada se realizará por el Ayuntamiento a través de los procedimientos y de acuerdo a las reglas contenidas en el Título III del RGEP, y según lo previsto en el Capítulo III del Título V de la Ley 4/2017.

En principio, se propone el Sistema de Compensación, tal que una vez que se cuente con la ordenación pormenorizada a la aprobación definitiva del IPST, se está en condiciones de solicitar ante el Ayuntamiento el establecimiento y determinación del sistema y de la adjudicación de iniciativa urbanística privada, para las unidades de actuación previstas.

10.1.3. Fases y plazos para el desarrollo

Se ha visto que no existe legalidad para graduar el desarrollo turístico con plazos mínimos, de modo que el desarrollo queda a total flexibilidad de los particulares.

Tal como ya se expuso, la organización temporal de la ejecución se rige por el artículo 198 de la Ley 4/2017 y complementariamente por el RGEP.

Para estas previsiones se ha tenido en cuenta la realidad económica presente, dotando de amplia flexibilidad para ser consecuente con el modelo insular y poderse pautar en cierta medida el proceso de implantación.

Así que se ha previsto un plazo de CUATRO (4) años para la presentación a trámite de PROYECTOS DE URBANIZACIÓN y de INSTRUMENTOS DE GESTIÓN, con la solicitud de adjudicación de la iniciativa de ejecución privada. Un plazo global de OCHO (8) años para la realización de las obras de urbanización. Plazos a contar desde la aprobación de la ordenación pormenorizada, es decir, aprobación definitiva y entrada en vigor del IPSTL.

En cualquier caso, el referente para la realización de las obras de urbanización será el plazo de CUATRO (4) años contados a partir del hito de adjudicación de la iniciativa de ejecución privada.

No se establece plazo para solicitar licencia de edificación de los aprovechamientos previstos en la ordenación.

Por otra parte, dado que la efectiva atribución de la carga no deberá ocurrir sino cuando sea un proyecto cierto, concesión de autorización previa o hito similar, resulta difícil una situación de competencia de carga, no obstante

si resultara una situación que obligue a la priorización se tiene el siguiente orden de prioridad, conforme el sistema de valoración del PTET.

1- - Hotel 5*	2º - Hotel 4*	3º - Apartamentos 4*																																				
<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="width: 25%;">A</th> <th style="width: 25%;">B</th> <th style="width: 25%;">C</th> <th style="width: 25%;">D</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td style="text-align: center;">9,0</td> <td style="text-align: center;">9,0</td> <td style="text-align: center;">8,5</td> <td style="text-align: center;">9,0</td> </tr> <tr> <td colspan="4" style="border: 2px solid black; font-weight: bold; font-size: 1.2em;">17,76</td> </tr> </tbody> </table>	A	B	C	D	9,0	9,0	8,5	9,0	17,76				<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="width: 25%;">A</th> <th style="width: 25%;">B</th> <th style="width: 25%;">C</th> <th style="width: 25%;">D</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td style="text-align: center;">9,0</td> <td style="text-align: center;">8,0</td> <td style="text-align: center;">8,5</td> <td style="text-align: center;">9,0</td> </tr> <tr> <td colspan="4" style="border: 2px solid black; font-weight: bold; font-size: 1.2em;">17,27</td> </tr> </tbody> </table>	A	B	C	D	9,0	8,0	8,5	9,0	17,27				<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="width: 25%;">A</th> <th style="width: 25%;">B</th> <th style="width: 25%;">C</th> <th style="width: 25%;">D</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td style="text-align: center;">5,0</td> <td style="text-align: center;">6,0</td> <td style="text-align: center;">5,0</td> <td style="text-align: center;">9,0</td> </tr> <tr> <td colspan="4" style="border: 2px solid black; font-weight: bold; font-size: 1.2em;">12,92</td> </tr> </tbody> </table>	A	B	C	D	5,0	6,0	5,0	9,0	12,92			
A	B	C	D																																			
9,0	9,0	8,5	9,0																																			
17,76																																						
A	B	C	D																																			
9,0	8,0	8,5	9,0																																			
17,27																																						
A	B	C	D																																			
5,0	6,0	5,0	9,0																																			
12,92																																						
HOTEL 5*	HOTEL 4*	APARTAMENTOS 4*																																				

Figura 37. Valoración de la prioridad en función de la tipología de alojamiento turístico

La norma 11.4.c) del PTET admite la simultaneidad de la ejecución de la urbanización y de la edificación, asimismo, el artículo 209 del RGEP; con los requisitos previstos en el artículo 208 del RGEP. Con el cumplimiento de dichas condiciones se podrá simultanear la urbanización y la edificación en el desarrollo de los sectores G3S2 y G3S3, siempre por unidades de actuación completas. En cualquier caso será imprescindible que la urbanización de la unidad de actuación esté completamente ejecutada para posibilitar el otorgamiento de licencia de apertura de una concreta actividad.

El objetivo es claro, ninguna actividad se deberá poder ejercer sin que resulte enteramente realizada la urbanización, y las redes y servicios previstos como mínimos en esta ordenación, sean sistemas locales o generales, cuyos costes serán sufragados totalmente por los particulares.

Los particulares que deban sufragar costes de sistemas necesarios funcionalmente, pero de naturaleza fuera de sector o de una unidad de actuación, todo ello a los efectos de poder viabilizar su propia unidad de actuación; podrán ejecutarlos a su costa y resarcirse de la parte proporcional que le corresponda cuando otras unidades se desarrollen. Estos proyectos de redes o sistemas fuera de unidades de actuación serán aprobados por el Ayuntamiento, en los cuales se recogerá expresamente la alícuota a sufragar por cada unidad.

10.1.4. Adquisición de facultades urbanísticas

La adquisición del **derecho a urbanizar** se produce con la aprobación de la ordenación pormenorizada de estos sectores turísticos, no obstante, el

ejercicio del derecho a urbanizar requiere la aprobación del Proyecto de Urbanización.

El otorgamiento de la licencia urbanística determinará la adquisición del **derecho a edificar**, en todo caso, autorizada la urbanización y edificación simultánea, la adquisición definitiva de los derechos al aprovechamiento urbanístico y a edificar, quedará subordinada al cumplimiento del deber de urbanizar.

El derecho a edificar se extingue por incumplimiento de los plazos fijados en la licencia urbanística, con expediente tramitado al efecto.

Por el equipo redactor:

Félix Rodríguez de la Cruz

Arquitecto / Urbanista

Los Llanos de Aridane, Septiembre 2018

III. VIABILIDAD Y SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

11. VIABILIDAD ECONÓMICO FINANCIERA

Se aporta en este punto, algunos aspectos incidentes en la viabilidad de esta operación urbanística. En primer lugar, hay una cuestión que es la propia clasificación del suelo como espacio turístico, hecho que no se cuestiona por ser mandato del plan insular y un objetivo del plan general de ordenación, criterio de desarrollo del área que procede del análisis de necesidades municipales, comarcales o insulares.

En cualquier caso, se podría llegar a una alternativa cero, fruto de una conclusión de inviabilidad técnica o económica.

De lo estudiado hasta el momento, esta alternativa parece quedar descartada, de cualquier modo hay variables económicas de difícil cuantificación y previsión de su tendencia futura.

Por tanto, partamos de un escenario normal, con el dinamismo progresivo que parece tener el momento actual.

11.1. ANÁLISIS DE CASOS

Se expone a continuación el resultado de dos ejemplos de viabilidad hotelera, en 4 y 5 estrellas, que pueden ser prototipos que se asimilan a posibles proyectos hoteleros reales a implantar en este espacio turístico, una vez urbanizado. La sistemática es similar a la seguida en el apartado 5.2.5 (viabilidad tipológica) que recoge el "Programa de Actuación y EEF" del PTET^{LPA}. Ciertamente, como ahí se recoge: *"sin embargo es una mera referencia, teniendo presente que un producto turístico depende de multiplicidad de variables que intervienen, siendo determinante para la viabilidad económica la concreta gestión realizada para una específica instalación"*.

La ficha consta de un análisis de costes, supuestos de financiación y gastos de explotación, tal que con hipótesis de ingresos y diversos escenarios de ocupación, se han obtenido los rendimientos de la explotación para una específica instalación.

Tal como se observa, la viabilidad de estas instalaciones hoteleras, o alojativas en general, resulta garantizada en este espacio de primor del litoral oeste de la isla.

SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO ORDENADO TURÍSTICO		SUOR-T G3S3	APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO			INTENSIDAD Nº edif / Nº s/uelo	Suelo bruto/plaza 111,88 m ² /P
SUPERFICIE DE LA UNIDAD		219.283,08	219.283,08				
SUPERFICIE NETA DE PARCELAS, según calificación y tipología		M ² de suelo	TURÍSTICO	RESIDENCIAL	COMERCIAL	OTROS	
			hol	95.272,64	6.786,73		
			apart	24.855,37			
			plazas máx. 60 M ² /P	1960			
SUPERFICIE EDIFICABLE		M ² edificables	119.611,12				
			61				
			M ² suelo / P				
VIARIO LOCAL Y GENERAL			19.364,38				
ZONAS VERDES			54.424,80				
Paseo litoral		M ² de suelo	10.748,94				
Residuales			7.830,22				
			0,545464				
			RESERVAS MÍNIMAS				
			59.805,56			TOTAL -1.405,97	
			35.883,34			ESPACIOS LIBRES	
			8372,78			DOTACIONES	
			0,977				
			1960			0,34	
			414			15.480,15	
			###			101.829,56	
			plazas			1580	
			reales			380	
			HAB			0	
			VIV			0	
			M ² edif / P			59,85	
			SUPERFICIES EDIFICABLES				
			TURÍSTICO			RESIDENCIAL	
			COMERCIAL			OTROS	

ESTIMACIÓN DE COSTES		GLOBAL	COSTES DE CONSTRUCCIÓN		
COSTE DE SUELO		€ / M ² suelo UA	122	11.268.937,48	
COSTE DE URBANIZACIÓN: ejecución y trámites		€ / M ² a urbanizar	175	4.759.055,00	
tratamiento de zonas verdes		€ / M ² a tratar	25	1.360.620,00	
ADQUISICIÓN DEL 10% DEL APROVECHAMIENTO		€ / M ² edificables	105	1.255.916,77	
OTRAS CARGAS PARA FINANCIAR SISTEMAS		€ / M ² suelo UA		0,00	
COSTES FINANCIEROS				345.678,19	
PREVISIÓN COSTES DE URBANIZACIÓN		€	18.990.207		
REPERCUSIÓN POR SUPERFICIE EDIFICABLE		€ / M ² edificables	158,77		
			158.198.767		
INVERSIÓN TOTAL		€	1.323		
REPERCUSIÓN POR SUPERFICIE EDIFICABLE		€ / M ² edificables	80,714		
REPERCUSIÓN POR PLAZA ALQUA TIVA		€ / plaza alqativa			
			139.208.559		
			68034,93		
			TURISMO 1170 117309,71		
			COMERCIAL 850 2301,41		
			€/plaza €/M ² edif €/M ² edif €/M ² edif		
			1,470 0 850		
			137252358 0 1956201 0		

SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO		SUOR-T		APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO	
UNIDAD DE ACTUACIÓN		G3S3-UA1		INTENSIDAD GLOBAL de la UA Nº edif / Nº suelo	
SUPERFICIE DE LA UNIDAD		94.400,73		0,568	
SUPERFICIE NETA DE PARCELAS		Nº de suelo		TURÍSTICO	
según calificación y tipología		HOT		42.170,48	
		EXTR		60,24	
		Nº suelo/ P		3.146,89	
		61,16		COMERCIAL	
		55.103,17		Nº suelo/ P	
SUPERFICIE EDIFICABLE		Nº edificables		53.576,19	
		HOT		45.544,12	
		EXTR		65,06	
		Nº edif/ P		1.573,45	
		40,37			
VARIOS LOCAL VL-PN2		PASEO LITORAL y peatonal		ESPACIOS LIBRES JL1-JL2-JL3	
RESIDUALES: borde carretera LP213		Mº de suelo		9.939,23	
				2.932,18	
				23.751,30	
				2.674,85	

EQUIPO	HOTEL 5*	APART 4/5*
3146,89	42170,48	9785,8
1573,45	45544,12	6458,63
0,5	1,08	0,66
COMERCIAL	703	163
60,24 m² s/P	700	160
65,06 m² e/P		40,37 m² e/P
60,24 m² s/P		61,16 m² s/P
CB-1	TB-H2	TB-A1

0,50

0,443318 E/Se
33,930429 (K) E/LP

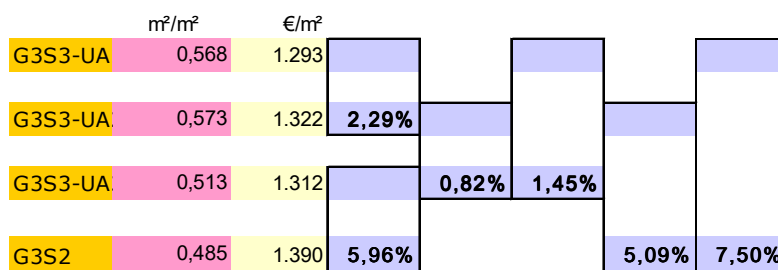
ESTIMACIÓN DE COSTES		G3S3-UA1	
COSTE DE SUELO		€/Mºsuelo UA	
COSTE DE URBANIZACIÓN: ejecución y trámites		€/ Mº a urbanizar	
tratamiento de zonas verdes		€/ Mº a tratar	
ADQUISICIÓN DEL 10% DEL APROVECHAMIENTO		€/ Mº edificables	
OTRAS CARGAS PARA FINANCIAR SISTEMAS		€/ Mºsuelo UA	
COSTES FINANCIEROS		142.549,00	
PREVISIÓN COSTES DE URBANIZACIÓN		€	
REFERENCIA POR SUPERFICIE EDIFICABLE		€/ Mº edificables	
		7.269.999	
REFERENCIA POR SUPERFICIE EDIFICABLE		€/ Mº edificables	
		135,69	
INVERSIÓN TOTAL		€	
REFERENCIA POR SUPERFICIE EDIFICABLE		€/ Mº edificables	
		69.264.772	
REFERENCIA POR PLAZA ALQUILATIVA		€/ plaza adoptiva	
		1.293	
		80.540	
COSTES DE CONSTRUCCIÓN		-16074,00	
€/plaza		€/m² edif	
70.349		950	
60500000		1494773	
		61.994.773	
HOTEL 5*		75000	
HOTEL 4*		65000	
APART 4*		50000	
VILLAS		55000	
COMERCIAL		950	
		700	
		0	
		160	
		0	
		1573,45	

SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO		SUOR-T		APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO																										
UNIDAD DE ACTUACION		G3S3-UA2		INTENSIDAD GLOBAL de la UA Nº edif / Nº suelo																										
SUPERFICIE DE LA UNIDAD		32.322,73		0,573																										
SUPERFICIE NETA DE PARCELAS según calificación y tipología		Nº de suelo		TURISTICO COMERCIAL																										
		HOT 17.795,62		60,12 0,00																										
		EXTR 0,00		Nºsuelo/ P																										
				17.795,62																										
SUPERFICIE EDIFICABLE		M²edificables		18.507,44																										
		HOT 18.507,44		62,53 0,00																										
		EXTR 0,00		Nº edif/ P																										
VIARIO LOCAL: peatonal				1.242,93																										
PASEO LITORAL		M² de suelo		2.002,68																										
ESPACIOS LIBRES J14				9.618,93																										
RESIDUALES: borde carretera LP213				1.662,57																										
		0,520		0,519733 E/Se																										
				32,496385 (k) E/Up																										
				62,53 m² e/P																										
				60,12 m² s/P																										
				TB-H3																										
				<table border="1"> <thead> <tr> <th>EQUIPO</th> <th>HOTEL 5*</th> <th>HOTEL 4*</th> <th>APART 4/5*</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td></td> <td>17795,62</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>0,00</td> <td>18507,44</td> <td>0,00</td> <td>0,00</td> </tr> <tr> <td></td> <td>1,04</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td></td> <td>297</td> <td>0</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td></td> <td>296</td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table>			EQUIPO	HOTEL 5*	HOTEL 4*	APART 4/5*		17795,62			0,00	18507,44	0,00	0,00		1,04				297	0	0		296		
EQUIPO	HOTEL 5*	HOTEL 4*	APART 4/5*																											
	17795,62																													
0,00	18507,44	0,00	0,00																											
	1,04																													
	297	0	0																											
	296																													
				47231,48																										
ESTIMACIÓN DE COSTES		G3S3-UA2																												
COSTE DE SUELO		€/M²suelo UA		122																										
COSTE DE URBANIZACIÓN: ejecución y trámites		€/M² a urbanizar		175																										
tratamiento de zonas verdes		€/M² a tratar		25																										
ADQUISICIÓN DEL 10% DEL APROVECHAMIENTO		€/M² edificables		105																										
OTRAS CARGAS PARA FINANCIAR SISTEMAS		€/M²suelo UA		44.605,87																										
COSTES FINANCIEROS																														
PREVISIÓN COSTES DE URBANIZACIÓN		€		2.274.899																										
REFERENCIA POR SUPERFICIE EDIFICABLE		€/M² edificables		122,92																										
INVERSIÓN TOTAL		€		24.474.899																										
REFERENCIA POR SUPERFICIE EDIFICABLE		€/M² edificables		1.322																										
REFERENCIA POR PLAZA ALOJATIVA		€/plaza alojativa		82.885																										
				<table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="2">COSTES DE CONSTRUCCIÓN</th> <th colspan="2"></th> </tr> <tr> <th>€/plaza</th> <th>€/m² edif</th> <th></th> <th></th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>75.000</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>22200000</td> <td>0</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td>22.200.000</td> <td></td> </tr> </tbody> </table>			COSTES DE CONSTRUCCIÓN				€/plaza	€/m² edif			75.000				22200000	0					22.200.000					
COSTES DE CONSTRUCCIÓN																														
€/plaza	€/m² edif																													
75.000																														
22200000	0																													
		22.200.000																												
				<table border="1"> <thead> <tr> <th>HOTEL 5*</th> <th>HOTEL 4*</th> <th>APART 4*</th> <th>VILLAS</th> <th>COMERCIAL</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>75000</td> <td>65000</td> <td>50000</td> <td>55000</td> <td>950</td> </tr> <tr> <td>296</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>0,00</td> </tr> </tbody> </table>			HOTEL 5*	HOTEL 4*	APART 4*	VILLAS	COMERCIAL	75000	65000	50000	55000	950	296	0	0	0	0,00									
HOTEL 5*	HOTEL 4*	APART 4*	VILLAS	COMERCIAL																										
75000	65000	50000	55000	950																										
296	0	0	0	0,00																										

SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO		SUOR-T		APROVECHAMIENTO URBANISTICO	
UNIDAD DE ACTUACIÓN		G3S3-UA3		INTENSIDAD GLOBAL de la UA	
				M ² edif / M ² suelo	
SUPERFICIE DE LA UNIDAD		92.559,62		92.559,62	
SUPERFICIE NETA DE PARCELAS		M ² de suelo		TURISTICO	
según calificación y tipología		HOT 35.306,54		60,46	
		EXTR 15.069,57		71,76	
		M ² suelo/ P		COMERCIAL	
				54.015,95	
SUPERFICIE EDIFICABLE		M ² edificables		OTROS	
		HOT 37.778,00		64,69	
		EXTR 9.021,52		42,96	
		M ² edif/ P		727,97	
VIARIO LOCAL y LP-213		8.182,22		0,520	
Paseo litoral		5.814,08		0,442998 E/Se	
ESPACIOS LIBRES JL5-JL6-JL7		21.054,57		36,052346 (K) E/Up	
RESIDUALES: zona marítima		3.492,80		1531,97	
ESTIMACIÓN DE COSTES		G3S3-UA3		HOTEL 5*	
COSTE DE SUELO		€/M ² suelo UA		3639,84	
COSTE DE URBANIZACIÓN: ejecución y trámites		€/M ² a urbanizar		35306,54	
ADQUISICIÓN DEL 10% DEL APROVECHAMIENTO		€/M ² a tratar		727,97	
OTRAS CARGAS PARA FINANCIAR SISTEMAS		€/M ² edificables		0,2	
COSTES FINANCIEROS		€/M ² suelo UA		1,07	
PREVISIÓN COSTES DE URBANIZACIÓN		€		588	
REPERCUSIÓN POR SUPERFICIE EDIFICABLE		€/M ² edificables		584	
INVERSIÓN TOTAL		€		64,69 m ² e/ P	
REPERCUSIÓN POR PLAZA ALQUATIVA		€/ plaza alquativa		60,46 m ² s/ P	
				63,27 m ² s/ P	
				41,76 m ² e/ P	
				727,97	
				178,24 m ² s/ P	
				25,20 m ² e/ P	
				178,24 m ² s/ P	
				TB-A3	
				TB-A2	
				VILLAS	
				1782,42	
				252,00	
				0,141	
				30	
				10	
				HOTEL 5*	
				75000	
				65000	
				50000	
				55000	
				950	
				727,97	
				1531,97	
				COSTES DE CONSTRUCCIÓN	
				€/m ² edif	
				68,221	
				691570	
				55,541,570	

Para cada unidad espacial de referencia descrita se disponen los parámetros superficiales y la edificabilidad para los distintos usos. Además se desglosa una estimación de costes, comprobando la repercusión de los mismos; observando, en el caso de las unidades de actuación de G3S3, el equilibrio económico entre las mismas. Algo superior, pero dentro de lo razonable, al comparar con G3S2, ya que este sector tiene una importante carga de viario.

equilibrio económico entre unidades de actuación



11.3. ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO

11.3.1. Generalidades

Constituye la expresión documental de la evaluación económica prevista en los artículos 63.1, 55 y 45.1.h) del RP; evaluación económica de la implantación de los servicios y de la ejecución de las obras de urbanización.

El alcance y contenido ha sido precisado por la jurisprudencia (entre otras, STS 15-3-80 y STS 25-1-85) en el sentido que si bien no supone redactar un verdadero y completo presupuesto de gastos y dotaciones, se ha de señalar de manera suficientemente fundada cuáles son las fuentes de financiación de esta planificación.

Estas determinaciones traen la obligación de un trabajo más acabado, en cuanto conocimiento más preciso de la realidad, es una necesidad para movilizar los recursos económicos indispensables para ejecutar esta planificación.

Entre las variables económicas que afectan las decisiones de planeamiento, se tienen unas de carácter exógeno como: magnitudes macroeconómicas de niveles de renta e inversión pública, empleo, demografía; magnitudes físicas de infraestructura, equipamiento y vivienda.

Otras variables son de carácter endógeno, como los recursos financieros y sus fuentes.

En un primer nivel de decisiones estaría la propia determinación del planeamiento en el emplazamiento y dimensiones del ámbito urbanizable objeto de esta ordenación. Las proyecciones tendenciales en función de las magnitudes económicas, renta, inversión, demografía y empleo, han constituido el marco de referencia, y las perspectivas económicas derivadas de la gestión de los productos turísticos.

Tiene el emplazamiento una dimensión estratégica, porque la situación en el sistema territorial, con accesibilidad e infraestructuras, así como la carencia de suelos urbanizados para estos fines en toda la comarca, genera una demanda permanente no satisfecha de espacio apto para la implantación de alojamientos turísticos de relevancia.

Se conforma este entorno territorial como un nuevo espacio económico, iniciándose la explotación de estos recursos.

11.3.2. Análisis de costes de urbanización

Se ha realizado un análisis y valoración de los distintos conceptos que constituyen los costes de la urbanización y gestión necesaria, para que el suelo bruto quede transformado en parcelas edificables.

Los materiales, dimensiones, precios y demás aspectos técnicos, tienen carácter estimativo, con la aproximación suficiente para tener un alto grado de certidumbre en cuanto a la viabilidad de las actuaciones y el impacto de la misma en la hacienda local. Todo ello servirá de indicación no vinculante a los proyectos de urbanización, que justificadamente podrán establecer las determinaciones precisas, con prestaciones equivalentes, en todo caso sin merma de los aspectos funcionales y cualitativos.

El artículo 39 del Reglamento de gestión y ejecución del sistema de planeamiento de Canarias, aprobado por Decreto 183/2004, sobre los gastos de gestión y ejecución, y sin perjuicio de la derogación tácita operada por la Ley 4/2017, dice:

3. Los gastos de gestión y ejecución que en cualquier caso deben asumir los propietarios de terrenos incluidos en una unidad de actuación, salvo que hayan adquirido mayores compromisos y sin perjuicio de los gastos específicos inherentes al

sistema concreto, son los que se relacionan de forma pormenorizada a través de los siguientes conceptos:

a) Gastos de honorarios profesionales relacionados con el sistema de ejecución privada, instrumentos de gestión, proyectos de urbanización y de instalaciones o infraestructuras, y en su caso, instrumentos de planeamiento de desarrollo. Estos gastos de honorarios también incluyen los que puedan producirse por levantamiento topográfico, planimetría digitalizada, estudios de contenido ambiental y cualesquiera otros que sean convenientes para la adecuada calidad del resultado de los trabajos, así como los honorarios de la dirección técnica de las obras que se ejecuten.

b) Gastos de gestión administrativa derivados de la preparación de la documentación requerida para tramitar los pertinentes expedientes que resulten necesarios, cuando se correspondan con la globalidad de la unidad. En otro caso deberán ser asumidos de forma individual por aquellos propietarios que requieran tales gestiones.

c) Gastos derivados de la tramitación administrativa de los instrumentos de gestión y de los proyectos y planes, en su caso; incluyendo las tasas e impuestos que sean de aplicación.

d) Gastos producidos por los documentos notariales y las inscripciones registrales o mercantiles que haya que realizar, en su caso.

e) Coste de las obras de urbanización, referidos al menos a lo siguiente:

1) Ejecución o acondicionamiento de las vías públicas, incluida la pavimentación de calzadas y aceras, señalización y jardinería, tanto de las vías rodadas como de las peatonales.

2) Ejecución o adecuación de las redes e instalaciones de las infraestructuras y los servicios urbanos exigibles conforme al planeamiento urbanístico, y que deberán ser al menos los siguientes:

- Abastecimiento de agua potable, depósito, tratamiento y distribución, así como las instalaciones de riego.

- Saneamiento, incluidas las conducciones y colectores de evacuación, los sumideros para la recogida de aguas pluviales y las instalaciones de depuración.

- Suministro de energía eléctrica, incluidas las instalaciones de conducción, transformación, distribución y alumbrado público.

- Canalización e instalación de los demás servicios exigidos en cada caso por el planeamiento.

3) Ejecución de los espacios libres públicos, incluidos la urbanización de los paseos, el mobiliario urbano, alumbrado público, jardinería, elementos de juegos infantiles y plantación de arbolado y demás especies vegetales, así como el tratamiento necesario para la supresión de barreras físicas.

4) *Ejecución de los servicios urbanísticos e infraestructuras previstas y exteriores a la unidad y, en su caso, de los de sistemas generales incluidos, así como los gastos de demolición.*

5) *Cualesquiera otros expresamente asumidos en desarrollo del sistema de ejecución de que se trate.*

f) *Las indemnizaciones que sean procedentes para compensar los derechos, construcciones, plantaciones, obras e instalaciones que no puedan conservarse y cumplan con lo dispuesto en el artículo 38 anterior.*

g) *Gastos de financiación y, en su caso, de promoción.*

h) *Gastos previstos para el mantenimiento de la urbanización hasta su recepción o hasta cumplimentar el deber de conservación de la misma.*

a). Urbanización

En el siguiente cuadro se resume los costes de ejecución material de la urbanización, desglosados en las páginas siguientes:

1. DEMOLICIONES Y DESMONTAJES	24.350,00 €
2. ACONDICIONAMIENTO DE TERRENO	1.061.767,50 €
3. RED DE SANEAMIENTO	175.217,00 €
4. RED DE AGUA POTABLE	68.332,00 €
5. RED DE RIEGO E INCENDIO	26.679,00 €
6. RED DE ELECTRICIDAD	282.242,10 €
7. CENTROS DE TRANSFORMACIÓN	243.075,00 €
8. RED DE ALUMBRADO	447.820,50 €
9. RED DE TELECOMUNICACIONES	155.810,00 €
10. PAVIMENTOS	1.593.633,00 €
11. SEÑALIZACIÓN HORIZONTAL Y VERTICAL	16.689,90 €
12. JARDINERÍA	298.117,60 €
13. EQUIPAMIENTO URBANO	58.805,00 €
14. VARIOS	190.000,00 €
TOTAL COSTE EJECUCIÓN MATERIAL DE LA URBANIZACIÓN	4.642.538,60 €

Se acompaña a continuación la estimación de costes de forma detallada, basada en los datos técnicos que el propio plan establece, aunque con carácter indicativo para los proyectos de urbanización.

1. DEMOLICIONES Y DESMONTAJES

UD Demolición completa de conjunto de apartamentos, consistentes en un edificio de 3 plantas de 107 m ² , y cuatro edificios aislados de una planta cada uno (380 m ² total).	1	5.170,00 €	5.170,00 €
UD Demolición completa de 3 edificios aislados de una planta de altura, de aprox. 48 m ² de superficie media (143 m ² total).	1	2.280,00 €	2.280,00 €
UD Demolición completa de 1 edificio aislados de dos plantas de altura, de 120 m ² de superficie construida.	1	1.900,00 €	1.900,00 €
UD Desmontaje de cableado aéreo de energía y telefonía existente, y desmontaje de postes de madera	1	15.000,00 €	15.000,00 €
Total capítulo 1			24.350,00 €

2. ACONDICIONAMIENTO DE TERRENO

M² Despeje y desbroce del terreno por medios mecánicos.	110.700	1,70 €	188.190,00 €
M³ Explanación y desmonte a cielo abierto en tierras para los espacios públicos, hasta las rasantes definidas	27.675	3,30 €	91.327,50 €
M² Realización de muros de mampostería a una cara vista, hasta 3 m de altura.	7.450	105,00 €	782.250,00 €
Total capítulo 2			1.061.767,50 €

3. RED DE SANEAMIENTO

M³ Excavación en zanjas para instalaciones en suelo volcánico rocoso.	1.526	21,00 €	32.046,00 €
M³ Hormigón en masa, HM 10 N/mm ² , para protección de cruces de cables, tuberías etc.	305	18,90 €	5.764,50 €
M³ Arena en asiento y cubrición de tuberías, incluso extendido, riego y compactación.	915	16,70 €	15.280,50 €
M³ Relleno y compactación de zanjas con material granular.	300	19,50 €	5.850,00 €
ML Canalización de aguas residuales en red de saneamiento (A-F), de polietileno de alta densidad de 400 mm de diámetro nominal.	813	21,00 €	17.073,00 €
ML Canalización de aguas residuales en red de saneamiento, de polietileno de alta densidad de 315 mm.	278	19,00 €	5.282,00 €
UD Arqueta de paso o acometida, bajo acera, de hormigón y tapa de fundición.	20	210,00 €	4.200,00 €
UD Pozo de registro en tuberías con d.= 315 mm, altura H=1m.	6	310,00 €	1.860,00 €
UD Pozo de bombeo prefabricado, para enterrar, equipado con todos los elementos necesarios para su puesta en servicio. Capacidad 10000 litros. Diámetro 2350 mm alto 2810 mm.	1	9.500,00 €	9.500,00 €

ML Red de impulsión, de polietileno de baja densidad, PE100.	337	38,00 €	12.806,00 €
ML Red de canalización de aguas pluviales, de polietileno de alta densidad, d=200 mm.	895	69,00 €	61.755,00 €
UD Imbornal de recogida de aguas pluviales, en calzadas, de ancho 0,45 m y h=0,30 m, con marco y reja reforzada, de fundición dúctil.	10	380,00 €	3.800,00 €
Total capítulo 3			175.217,00 €

4. RED DE AGUA POTABLE

M³ Excavación en zanjas para instalaciones en suelo volcánico granular.	185	21,00 €	3.885,00 €
M³ Relleno y compactación de zanjas con material granular.	85	16,70 €	1.419,50 €
M³ Hormigón en masa, HM 10 N/mm ² , para protección de cruces de cables, tuberías etc.	18	19,50 €	351,00 €
ML Tubería de fundición dúctil 100mm centrifugada en red de abastecimiento, conectada a red general, colocada en fondo de zanja.	585	71,00 €	41.535,00 €
ML Tubería de polietileno de alta densidad PE-100, PN-10, D=50 mm, en red de distribución, colocada en fondo de zanja, con solera, instalada.	629	23,50 €	14.781,50 €
UD Arqueta de acometida y válvula de paso en aceras, constituida por paredes y solera de hormigón de 195 x 195 mm.	10	39,00 €	390,00 €
UD Arqueta de derivación, para alojamiento de válvulas de diámetro desde 60 hasta 200 mm, de la red de abastecimiento de agua.	6	995,00 €	5.970,00 €
Total capítulo 4			68.332,00 €

5. RED DE RIEGO E INCENDIO

M³ Excavación en zanjas para instalaciones en suelo volcánico rocoso.	140	21,00 €	2.940,00 €
M³ Arena en asiento y cubrición de tuberías, incluso extendido, riego y compactación.	27	18,90 €	510,30 €
M³ Relleno y compactación de zanjas con material granular.	111	16,70 €	1.853,70 €
M³ Hormigón en masa, HM 10 N/mm ² , para protección de cruces de cables, tuberías etc.	20	19,50 €	390,00 €
ML Tubería de polietileno PEBD de 16 mm para riego por goteo.	1.345	2,00 €	2.690,00 €
ML Tubería de polietileno PEAD de 40 mm.	1.115	12,00 €	13.380,00 €
UD Arqueta de derivación de tubería de riego, constituida por paredes y solera de hormigón de fck=15 N/mm ² y registro peatonal B-125 s/UNE EN 124, de fundición dúctil, de 240 x 240 mm, incluso p.p. de excavación, relleno, encofrado, carga y transporte de tierras sobrantes a vertedero.	8	52,00 €	416,00 €

UD Arqueta / registro de acometida y válvula de paso "macho" esférica de 1", constituida por paredes y solera de hormigón de fck=15 N/mm ² y registro peatonal B-125 s/UNE EN 124, de fundición dúctil, de 190x 240 mm, incluso p.p. de excavación, relleno, encofrado, carga y transporte de tierras sobrantes a vertedero.	18	48,00 €	864,00 €
UD Boca de riego blindada de DN 40 mm (1 1/2") y PN 16 atm, formada por arqueta, cuerpo y tapa de fundición	10	248,00 €	2.480,00 €
UD Arquetas con toma de incendio, 40x40 cm, con tapa de función con anagrama.	3	385,00 €	1.155,00 €
Total capítulo 5			26.679,00 €

6. RED DE ELECTRICIDAD

M³ Excavación en zanjas para instalaciones en suelo volcánico rocoso.	144	21,00 €	3.024,00 €
M³ Arena en asiento y cubrición de tuberías, incluso extendido, riego y compactación.	18	18,90 €	340,20 €
M³ Relleno y compactación de zanjas con material granular.	100	16,70 €	1.670,00 €
M³ Hormigón en masa, HM 10 N/mm ² , para protección de cruces de cables, tuberías etc.	25	19,50 €	487,50 €
ML Canalización de media tensión MT, 2T 200mm, 3x (1x150)mm ² , AL 12/20 KV.	1045	96,00 €	100.320,00 €
ML Canalización eléctrica formada por 2 tubos de polietileno de alta densidad, D 160 mm, CANALEC o equivalente, s/UNE-EN 50086, excavación en zanja, relleno y protección con hormigón. Incluso línea eléctrica trifásica constituida por cable de Cu flexible tipo "RETENAX FLAM RV 0,6/1kV" de sección de 95 mm ² por fase y 70 mm ² el neutro (3x95+70), marca PRYSMIAN o similar, de Cu Clase 5, aislado con polietileno reticulado (XLPE) y cubierta exterior de PVC	465	140,00 €	65.100,00 €
UD Arqueta de canalización de alta tensión, de 75x100x130 cm de hormigón armado, con tapa de fundición y anagrama.	1	360,00 €	360,00 €
UD Supervisión red de media tensión por organismo de control autorizado suministradora.	1	9.000,00 €	9.000,00 €
M³ Excavación en zanjas para instalaciones en suelo volcánico suelto.	861	21,00 €	18.081,00 €
M³ Arena en asiento y cubrición de tuberías, incluso extendido, riego y compactación.	86	18,90 €	1.625,40 €
M³ Relleno y compactación de zanjas con material granular.	470	16,70 €	7.849,00 €
M³ Hormigón en masa, HM 10 N/mm ² , para protección de cruces de cables, tuberías etc.	30	19,50 €	585,00 €
ML Canalización subterránea de acometida a transformador, 2T 160 mm, incl. cableado 3 x (1 x 150)mm ² .	555	118,00 €	65.490,00 €
UD Arqueta de derivación tipo "CGM-Esquema10", con pique de puesta a tierra.	3	230,00 €	690,00 €

UD Armario para la ubicación de equipo de protección y medida, puertas de chapa lisa, pintadas y protegida.	11	480,00 €	5.280,00 €
UD Arqueta de registro de baja tensión, de 70x70x90 cm, de hormigón armado, marco de fundición suministradora.	9	260,00 €	2.340,00 €
Total capítulo 6			282.242,10 €

7. CENTROS DE TRANSFORMACIÓN

UD Centro de transformación de estructura monobloque, prefabricado de hormigón, para instalar en superficie, Ormazábal tipo PFU-3 E/S/P+CBT o equivalente, de dimensiones 3280x2585x2380 mm, compuesto de trafo de 630 kVA, 20 kV/420 V.	1	42.635,00 €	42.635,00 €
Centro de transformación de estructura monobloque, prefabricado de hormigón, para instalar en superficie, Ormazábal tipo PFU-3 E/S/P+CBT o equivalente, de dimensiones 3280x2585x2380 mm, compuesto de trafo de 400 kVA, 20 kV/420 V.	4	40.380,00 €	161.520,00 €
UD Centro de transformación de estructura monobloque, prefabricado de hormigón, para instalar en superficie, Ormazábal tipo PFU-3 E/S/P+CBT o equivalente, de dimensiones 3280x2585x2380 mm, compuesto de trafo de 250 kVA, 20 kV/420 V.	1	38.920,00 €	38.920,00 €
Total capítulo 7			243.075,00 €

8. RED DE ALUMBRADO

UD Luminaria de Philips, modelo ClearWay gen2, Led 120, carcasa de aluminio fundido protegida contra ambiente marino, sobre columna cilíndrica en PRFV de 5-8 m de altura .	87	1.850,00 €	160.950,00 €
UD Baliza ERCO Lightmark, LED 6W 825 lm, cuerpo en perfil de aluminio, dos capas pintura en polvo, placa de suelo y equipo auxiliar.	252	375,00 €	94.500,00 €
M³ Excavación en zanjas para instalaciones en suelo de arcilla semidura.	665	21,00 €	13.965,00 €
M³ Arena en asiento y cubrición de tuberías, incluso extendido, riego y compactación.	200	18,90 €	3.780,00 €
M³ Relleno y compactación de zanjas con material granular.	400	16,70 €	6.680,00 €
M³ Hormigón en masa, HM 10 N/mm ² , para protección de cruces de cables, tuberías etc.	150	19,50 €	2.925,00 €
ML Canalización enterrada BT, para alumbrado, 1T 100 mm.	4.445	31,10 €	138.239,50 €
UD arqueta prefabricada de registro de alumbrado de 40x40x40 cm, de polipropileno reforzado, con registro peatonal de fundición dúctil.	339	79,00 €	26.781,00 €
Total capítulo 8			447.820,50 €

9. RED DE TELECOMUNICACIONES

M ³ Excavación en zanjas para instalaciones en suelo volcánico granular.	575	21,00 €	12.075,00 €
M ³ Arena en asiento y cubrición de tuberías, incluso extendido, riego y compactación.	120	18,90 €	2.268,00 €
M ³ Relleno y compactación de zanjas con material granular.	420	16,70 €	7.014,00 €
M ³ Hormigón en masa, HM 10 N/mm ² , para protección de cruces de cables, tuberías etc.	384	19,50 €	7.488,00 €
ML Canalización para red de distribución y red de dispersión respectivamente, 4 Tubos d=110 mm, de Polietileno TPC.	2045	58,00 €	118.610,00 €
UD Arqueta de paso y distribución, de 75 x 75 cm de hormigón armado, con tapa de hormigón armado, y anagrama de suministradora.	5	500,00 €	2.500,00 €
UD Arqueta de paso y registro, de 40x40 cm de hormigón armado, con tapa de fundición y anagrama suministradora.	11	370,00 €	4.070,00 €
Ud Suministro y colocación de armario de distribución sobre pedestal homologado por CTNE para 25 líneas de	3	595,00 €	1.785,00 €
Total capítulo 9			155.810,00 €

10. PAVIMENTOS

M ² Pavimento continuo en aceras y paseo marítimo, de hormigón HA-25/B/20/Ila fabricado en central y vertido con cubilote, de 10 cm de espesor, impreso en relieve.	24.250	34,00 €	824.500,00 €
M ² Pavimento continuo en zonas peatonales con tráfico restringido, de hormigón HA-25/B/20/Ila fabricado en central y vertido con cubilote, de 15 cm de espesor, impreso en relieve.	5.280	41,00 €	216.480,00 €
M ² Firme asfáltico en caliente, en calzadas, constituido por riego de imprimación ECR-1 (1,2 kg/m ²), capa intermedia G-20 de e=6 cm, riego de adherencia ECR-1 (0,6 kg/m ²) y capa de rodadura D-12 de e=4 cm, incluso sub-base granular de zorra artificial de e=30 cm, extendido y compactado.	14.665	33,00 €	483.945,00 €
M ² Suministro y colocación de piezas de bordillo recto de hormigón, para uso en zonas peatonales.	1.685	32,80 €	55.268,00 €
M ² Suministro y colocación de piezas de bordillo curvo de hormigón, para uso en zonas peatonales.	280	48,00 €	13.440,00 €
Total capítulo 10			1.593.633,00 €

11. SEÑALIZACIÓN HORIZONTAL Y VERTICAL

ML Señalización horizontal con raya blanca de 0,15 m de ancho, reflectante, aplicada con máquina pintabandas.	10.250	1,20 €	12.300,00 €
---	--------	--------	-------------

UD Señalización horizontal con flecha urbana, pintada en blanco, reflectante, aplicada con máquina pintabandas.	40	9,50 €	380,00 €
UD Señalización horizontal con letra urbana de 1,60 m de altura, pintada en blanco, reflectante, aplicada con máquina pintabandas.	8	9,80 €	78,40 €
UD Señalización horizontal con símbolo de "ceda el paso", de 3,60 m de altura, pintada en blanco, reflectante, aplicada con máquina pintabandas.	5	16,30 €	81,50 €
UD Señal vertical de tráfico de chapa de acero.	50	77,00 €	3.850,00 €
Total capítulo 11			16.689,90 €

12. JARDINERÍA

M³ Vertido y extendido de tierra vegetal, procedente de tierras extraídas de la urbanización.	34.844	7,90 €	275.267,60 €
UD Phoenix canariensis (palmera canaria) de h=2 m, en contenedor de 17 l, incl. plantación.	50	225,00 €	11.250,00 €
UD <i>Euphorbia canariensis</i> (cardón) y otros de la flora canaria, de h=20/30 cm, en contenedor de 4 l, incluso suministro, excavación manual de hoyo de 0,40x0,40x0,40 m, aporte de tierra vegetal y plantación.	200	58,00 €	11.600,00 €
UD Plantación de Césped en esquejes, tipo Cynodon, con una densidad de 50 esq./m².	500	20,50 €	10.250,00 €
Total capítulo 12			298.117,60 €

13. EQUIPAMIENTO URBANO

UD Banco tipo Y-Griega de Tárragas o equivalente, medidas totales 1400x700x430/820h mm.	35	510,00 €	17.850,00 €
UD Papelera abatible con retén tipo Barcelona 70, de Tárragas.	135	285,00 €	38.475,00 €
UD Aparcabicicletas modelo Barcelona de Fábregas, incluye anclaje tubo.	8	310,00 €	2.480,00 €
Total capítulo 13			58.805,00 €

14. VARIOS

UD Gestión de residuos de cualquier clase de residuos generados por la obra, vigilancia, inspección, clasificación, transporte y canon de residuos.	1	40.000,00 €	40.000,00 €
UD Seguridad y salud en obra, protecciones individuales, colectivas, señalizaciones, instalaciones provisionales, primeros auxilios y mano de obra.	1	150.000,00 €	150.000,00 €
Total capítulo 14			190.000,00 €

Total P.E.M. Urbanización	4.642.538,60 €
Gastos generales y beneficio industrial 16%	742.806,18 €
I.G.I.C. 7%	376.974,13 €
Presupuesto de contrata Urbanización	5.762.318,91 €

b). Desglose de costes de urbanización y gestión

El análisis de costes de la ejecución de la urbanización, da como resultado los valores siguientes:

COSTE DE CONTRATA DE URBANIZACIÓN DE LOS SECTORES		5.668.263,75 €
CONEXIONES A REDES GENERALES		94.055,17 €
PLANEAMIENTO Y GESTIÓN		
Proyectos de urbanización, equidistribución y otros	2,0 €/m ² s bruto	564.930,22 €
TASAS POR TRÁMITES ADMINISTRATIVOS		
Proyecto de urbanización y equidistribución		183.497,54 €
COSTE DE ADQUISICIÓN DEL 10% DEL APROVECHAMIENTO		1.573.478,09 €
COSTE TOTAL DE URBANIZACIÓN Y GESTIÓN		8.084.224,76 €
REPERCUSIÓN POR PLAZA ALOJATIVA	2460 plazas	3.286,27 €/plaza

11.3.3. Análisis de costes de edificación

En el siguiente cuadro se resume los costes de construcción de las edificaciones turísticas, y los costes de tasas e impuestos en concepto de licencias. Sin incluir otros gastos de gestión y proyectos.

Tipología	turística abierta
Superficie edificable	149.855 m ² edif
Presupuesto E. M.	159.321.747,00 €
Tasa licencia de obra (1,5%) de P.E.M.	2.389.826,21 €
Impuestos licencia de obra (3,5%) de P.E.M.	5.576.261,15 €
Licencia de Apertura	2.809.782,32 €
Total tasas e impuestos	10.775.869,67 €
Valor de repercusión	71,91 €/m²

G3S3 UA1	49.701.570 €
G3S3 UA2	19.240.000 €
G3S3 UA3	54.994.773 €
G3S3	123.936.342 €
G3S2	35.385.405 €

159.321.747 €

11.4. VIABILIDAD ECONÓMICA DE LA ACTUACIÓN

A continuación se expone un análisis previsible de costes para la alternativa elegida y desarrollada como propuesta concreta:

Indudablemente es un supuesto estimativo basado en hipótesis de crecimiento, pero teniendo en cuenta múltiples variables conectadas con la realidad del mercado. En cualquier caso se puede concluir que resulta viable para un inversor turístico la realización de cualquier tipología hotelera y extrahotelera de las previstas.

La repercusión económica de la creación de este espacio turístico tiene dimensión insular, con notable impacto en la economía del municipio y en general de esta zona oeste de la isla. Pero fundamentalmente el impacto económico y social estaría en el sistema económico insular.

TOTAL COSTE DE URBANIZACIÓN		5.762.318,91 €
COSTES DE TRAMITACIÓN Y GESTIÓN URBANÍSTICA		183.497,54 €
REDACCIÓN DE DOCUMENTOS TÉCNICOS		564.930,22 €
COSTES FINANCIEROS	estim 4%	230.492,76 €
COSTE ADQUISICIÓN 10% DEL APROVECHAMIENTO		1.573.478,09 €
PREVISIÓN TOTAL DE COSTES	29,44 €/m ² s bruto	8.314.717,52 €

En base a estos resultados se realiza el siguiente estudio de repercusión de costes:

APROVECHAMIENTO DEL SECTOR		149.855,06 m²
APROVECHAMIENTO DE LOS PROPIETARIOS	m ² edificables	134.869,55 m²
APROVECHAMIENTO DE LA ADMINISTRACIÓN	m ² edificables	14.985,51 m²
repercusión por unidad de superficie bruta del sector	282.465,11 m ²	29,44 €/m²
repercusión por unidad de superficie de parcelas edificables (suelo lucrativo)	161.002,74 m ²	51,64 €/m²
repercusión por unidad de superficie edificable lucrativa propietarios (90%)	134.869,55 m ²	61,65 €/m²
OTROS COSTES		
COSTE DE SUELO BRUTO UNITARIO EN ALOJAMIENTOS		122,00 €/m²
COSTE DE SUELO BRUTO UNITARIO EN ALOJAMIENTOS		1.063,17 €/m²
VALOR DEL SUELO BRUTO		34.460.743,42 €
repercusión por unidad de superficie edificable lucrativa propietarios (90%)		255,51 €/m²
TOTAL repercusión por unidad de superficie edificable lucrativa propietarios (90%)	255,51+61,65	317,16 €/m²

Estos valores de repercusión están dentro de un margen normal de costes, con atracción tanto para la venta de parcelas como de naves terminadas.

De lo anterior se concluye que:

relación entre suelo BRUTO y suelo NETO es de:		1,754
COSTE DE PARCELA NETA MÁS REPERCUSIÓN DE SUELO		265,68 €/m²
PRECIO DE VENTA DE PARCELA URBANIZADA	20% beneficio	318,82 €/m²

11.5. CONCLUSIÓN

En función de la realidad del mercado se llega a poder afirmar que la viabilidad de la urbanización está garantizada.

Los valores obtenidos de repercusión por unidad bruta del sector y de repercusión sobre la superficie edificable privada: 29,44 €/m² y 61,65 €/m², respectivamente, puede asimilarse a datos de la realidad del mercado.

Por otro lado, también se tiene el precio de mercado actual de parcelas turísticas, en otras islas los precios medios están en torno a 700 €/m², se estima que en la isla los precios son notablemente inferiores.

Como se ha visto, en este caso el coste de parcela urbanizada está en el entorno de 265 €/m², por tanto cualquier precio de venta superior implica beneficio.

Tenemos una repercusión de 255 €/m²edif, y si hemos calculado que la repercusión del coste total es de unos 1300 €/m²edif, quiere decir que suelo y urbanización constituyen aproximadamente el 20% del coste total, que está dentro del margen normal asumible.

En cualquier caso, la viabilidad de las operaciones queda garantizada porque las promociones tienen un componente de integración entre producción de suelo y edificación turística, donde la finalidad de producción del espacio turístico no está segregado entre promotor urbanizador y adquirente de solares para edificación turística.

12. INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

12.1. INTRODUCCIÓN

El texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, aprobado por Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, establece en su artículo 22 (Evaluación y seguimiento de la sostenibilidad del desarrollo urbano, y garantía de la viabilidad técnica y económica de las actuaciones sobre el medio urbano) la necesidad de ponderar el impacto de las actuaciones de nueva urbanización, de reforma o renovación en las Haciendas Públicas, por la implantación y mantenimiento de las nuevas infraestructuras y la puesta en marcha o prestación de los servicios resultantes, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos:

4. La documentación de los instrumentos de ordenación de las actuaciones de transformación urbanística 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.

La finalidad de los informes de sostenibilidad económica es ofrecer información al planificador para que adopte las decisiones de ordenación urbana teniendo en consideración los recursos económicos disponibles y los que comprometerá en el futuro. Amplía la perspectiva desde el corto plazo en el que la percepción es positiva (generación de empleo, actividad económica y riqueza en los municipios, además de las plusvalías y beneficios para particulares y Sector Público), para evaluar las repercusiones sobre las cuentas públicas de la post-urbanización.

De acuerdo con el texto de la Ley, el contenido de los informes de sostenibilidad económica se divide en dos grandes bloques:

(i) Evaluación del impacto de la actuación urbanizadora en las Haciendas Públicas afectadas por el coste de las nuevas infraestructuras o la prestación de servicios resultantes, y

(ii) Análisis de la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos. Se trata de estudiar si la ordenación contempla una distribución de usos urbanísticos que incluya suelo para actividades económicas generadoras de empleo en una proporción adecuada al uso residencial

previsto, en aras de favorecer la sostenibilidad social y ambiental del modelo urbano.

El contenido de los Informes de Sostenibilidad Económica (ISE) es diferente, según el instrumento de ordenación que acompañe.

El Informe de Sostenibilidad de los Planes Generales tendrá un contenido más genérico, acorde a las determinaciones urbanísticas establecidas en dicho documento, mientras que el ISE del planeamiento de desarrollo, destinado a la materialización inmediata de las previsiones urbanísticas, estudiará, únicamente, el impacto en la Hacienda Municipal, sin evaluar el impacto en las haciendas de otras Administraciones supramunicipales pues estos instrumentos de ordenación no alteran las determinaciones que afectan al ámbito supramunicipal y debe contener un detalle más particularizado de los medios públicos disponibles para la ejecución de la actuación de urbanización, así como una estimación de la capacidad de generación de ingresos públicos.

El caso que nos ocupa, Instrumento de Planificación Singular Turística, referido al litoral de Los Llanos de Aridane, tiene que ver con la planificación estructural y detallada llevada a cabo en esa zona, suelo sectorizado ordenado con uso de turismo, por tanto el informe o memoria de sostenibilidad económica dispondrá del contenido concreto relacionado con esa actuación urbanizadora y su impacto en la Hacienda Municipal.

En el mismo precepto, ajeno al ISE se requiere asegurar la viabilidad económica de la actuación:

5. La ordenación y ejecución de las actuaciones sobre el medio urbano, sean o no de transformación urbanística, requerirá la elaboración de una memoria que asegure su viabilidad económica, en términos de rentabilidad, de adecuación a los límites del deber legal de conservación y de un adecuado equilibrio entre los beneficios y las cargas derivados de la misma, para los propietarios incluidos en su ámbito de actuación, ...

12.2. PARÁMETROS DE LA ACTUACIÓN URBANIZADORA

La ordenación pormenorizada de esta zona litoral se conforma en dos sectores de suelo urbanizable sectorizado ordenado turístico, G3S2 y G3S3, con una superficie total de 28,246 has.

Superficie con aprovechamiento lucrativo	16,100	has	57,00	%
Superficie de dominio público	12,064	has	42,71	%

La ordenación formulada parte de una configuración básica de un sistema hotelero con categoría mínima de cinco estrellas y extrahotelero (apartamentos) de cuatro/cinco estrellas. Como opción particular se podrá realizar hoteles de cuatro estrellas, tal como se recoge en el documento de ordenación.

La ordenación tiene la siguiente imagen territorial:



El resultado superficial se resume en el siguiente cuadro:

Parcelas con aprovechamiento turístico	15,422	has
Parcelas con aprovechamiento comercial	0,679	has
Superficie de zonas verdes públicas	6,969	has
Superficie de viario rodado y peatonal	5,095	has
Sistema General EBAR	0,082	has
Superficie total de los sectores G3S2 y G3S3	28,247	has

El aprovechamiento de las distintas parcelas de uso lucrativo es el siguiente:

SECTOR	UNIDAD ACTUACIÓN	PARCELA		INTENSIDAD m ² /m ²	SUPERFICIE EDIFICABLE	PLAZAS LÍMITE
		clave	superficie			
G3S2	G3S2-UA1	TB-H1	34.088,00	0,8872	30.243,94	500
G3S3	G3S3-UA1	TB-A1	9.785,80	0,6600	6.458,63	160
		CB-1	3.146,89	0,5000	1.573,45	
		TB-H2	42.170,48	1,0800	45.544,12	700
	G3S3-UA2	TB-H3	17.795,62	1,0400	18.507,44	296
	G3S3-UA3	TB-A2	13.287,15	0,6600	8.769,52	210
		TB-H4	35.306,54	1,0700	37.778,00	584
		CB-2	3.639,84	0,2000	727,97	
		TB-A3	1.782,42	0,1414	252,00	10
						149.855,06

12.3. METODOLOGÍA GENERAL

12.3.1. Impacto en la Hacienda Pública Local

La metodología propuesta para evaluar el impacto económico en la Hacienda Local se apoya en técnicas y métodos existentes de evaluación y control presupuestario.

Sintética y sustancialmente el análisis consiste en evaluar el efecto sobre el presupuesto público local y los equilibrios presupuestarios, así como el balance resultante (Balance Fiscal) y en caso de ser positivo en un horizonte temporal adecuado (en función de las actuaciones previstas), comportaría la sostenibilidad económica de la actuación de urbanización.

Las actuaciones de nueva urbanización o renovación suponen una transformación de suelo mediante la ejecución de infraestructuras, dotaciones y servicios urbanos para la creación de solares aptos para la edificación.

En este sentido, las actuaciones de urbanización constituyen, usualmente, la antesala de la posterior ocupación por los usos prefijados por el planeamiento y, generalmente, conllevan un aumento de población o edificabilidad.

Consecuentemente, la financiación de la producción del espacio urbano nuevo o renovado, así como el posterior mantenimiento y conservación de las calles, jardines, equipamientos e instalaciones ejecutadas y la prestación de los servicios a la mayor población, tienen una repercusión directa sobre los Presupuestos de la Haciendas Municipales.

Se trata de evaluar los costes de mantenimiento y conservación del nuevo espacio urbano, así como el coste presupuestario de los servicios públicos que se deberán prestar tras el desarrollo de las previsiones del plan y comprobar que los ingresos fiscales que producen los nuevos inmuebles,

usuarios de servicios y habitantes, son suficientes para cubrir los gastos y, de esta forma, obtener un "balance fiscal" (diferencia entre ingresos y gastos corrientes públicos) positivo.

La estimación de los gastos corrientes que supone la nueva ordenación urbana se realizará según el siguiente procedimiento:

-Primero se estudiará el Presupuesto municipal liquidado

-Se estimará un módulo unitario básico de gasto por habitante o por metro cuadrado de techo edificable.

La estimación de los ingresos procedentes de los impuestos, tasas y precios públicos o transferencias corrientes, se determinará directa o indirectamente.

-La estimación directa procede para aquellos tributos relacionados con la actividad inmobiliaria (IBI, ICIO, IIVTNU, etc), cuyas bases imponibles pueden ser cuantificadas a partir de los valores catastrales, módulos de construcción, etc, a las que se aplica el tipo de gravamen definido por las ordenanzas fiscales municipales.

La estimación, en este caso, estará muy vinculada a las valoraciones catastrales.

-El resto de ingresos (Impuesto de Vehículos de Tracción Mecánica (IVTM), el Impuesto de Actividades Económicas, Tasas y Otros tributos y transferencias corrientes) se estimarán de manera análoga a los gastos, sobre la base de módulos unitarios.

La sostenibilidad económica de la actuación urbanizadora vendrá determinada por la obtención de un balance fiscal neto positivo, es decir, por la capacidad de generar unos ingresos públicos superiores a los gastos necesarios para el mantenimiento de las nuevas infraestructuras y equipamientos, así como la prestación de nuevos servicios resultantes de las previsiones del planeamiento.

Finalmente, se deberá proceder a examinar la repercusión de los ingresos y gastos de la nueva ordenación sobre el cumplimiento o no de los aspectos referidos a:

• El resultado presupuestario del ejercicio, al margen de los posibles ajustes positivos o negativos que deban realizarse como consecuencia de las eventuales desviaciones que resulten.

- El remanente de tesorería, en el que además concurrirán ajustes a la baja fruto, tanto de las desviaciones como de las provisiones por insolvencias.
- La capacidad o no de financiación, entendida como generadora o no de ahorro neto.
- El ahorro neto a efectos de endeudamiento.

12.3.2. Evaluación de la inversión pública e incremento patrimonial

Este apartado guarda similitud con los tradicionales Estudios Económico-Financieros y tiene por objeto analizar la capacidad financiera pública así como el balance o resultado que obtienen las Administraciones por las inversiones necesarias para la transformación urbana, de acuerdo con las previsiones del IPST.

Se estructura en dos apartados: (a) Estimación de la Inversión Pública y (b) Evaluación del Incremento Patrimonial

(a) Estimación de la Inversión Pública que, según la finalidad, se distinguirán las siguientes situaciones:

(i) La ejecución de las obras de urbanización necesarias para la transformación urbanizadora: los denominados Sistemas Locales. Como es sabido, el Sistema Urbanístico Español asigna a los propietarios de los terrenos el deber de financiar la totalidad de los gastos para la producción de suelo edificable y, como compensación por ello, reciben el aprovechamiento urbanístico o las plusvalías derivadas de la acción urbanística. Por tanto, en general, la Administración Local no participa en la inversión para la ejecución de las obras y demás costes de la urbanización. Si, excepcionalmente, tuviera que financiar parte de las obras de urbanización, se incluiría el importe de las mismas en el análisis.

En el presente caso de actuación urbanizadora para la producción de suelo turístico, son los particulares quienes asumen la totalidad de los gastos necesarios para la ejecución de los sistemas locales previstos para los sectores a urbanizar.

(ii) La ejecución de espacios libres o infraestructuras correspondientes a los Sistemas Generales, cuyo coste, habitualmente, debe ser financiado por la Administración. Estos elementos prestan un servicio a escala de ciudad o a un ámbito superior al de la actuación urbanizadora o incluso, en el ámbito

supramunicipal. En general, el suelo donde se asientan estas infraestructuras o espacios libres, en la parte que puede adscribirse a la mancomunidad reparcelatoria de las actuaciones urbanizadoras, se obtiene con cargo a las mismas. Sin embargo, la ejecución de las obras, como norma general, se financia con cargo a las Administraciones Públicas, en este supuesto, se deberá cuantificar la inversión, identificar a la Administración que debe soportar el gasto y estimar el momento en que se debe realizar y, finalmente, se fundamenta tanto la capacidad de endeudamiento municipal como el cumplimiento del objetivo de estabilidad presupuestaria.

En el presente caso de actuación urbanizadora para la producción de suelo turístico, no existen sistemas generales cuyo coste de ejecución deba correr a cargo de la administración, pues resulta deber de los propietarios las infraestructuras o redes fuera de los propios sectores y que resulten necesarias para la conexión de servicios a cada urbanización.

(iii) La edificación de equipamientos públicos locales o integrados en el sistema local de dotaciones, incluidos en el ámbito de la actuación urbanizadora.

En el presente caso de actuación urbanizadora para la producción de suelo turístico, no existen dotaciones que deban ser afrontadas por la administración.

(b) Finalmente, se evaluará el incremento patrimonial municipal producido, fundamentalmente, por la recepción de:

(i) Las parcelas destinadas a las redes públicas de equipamientos,

(ii) Las parcelas lucrativas, dónde se materializará el aprovechamiento urbanístico correspondiente a la Administración, que en este caso se monetarizan obteniendo el Ayuntamiento el valor del 10% del aprovechamiento, que se estima en torno a:

149.855	mYedificables
14.986	10% aprovechamiento municipal
90 €/m ³	coste unitario estimado
1.348.696	€ COSTE TOTAL DE ADQUISICIÓN

(iii) Las obras de urbanización e infraestructuras (redes locales) que se ejecutan con cargo a la actuación urbanizadora y que recibe la Administración.

12.3.3. Implicaciones del ISE en la dimensión de las actuaciones.

Obviamente, el deseable equilibrio presupuestario a lo largo del tiempo, comporta una acomodación del tamaño de la obra urbanizadora a la de la edificación de las parcelas que dicha urbanización genera.

Los Informes de Sostenibilidad Económica son una herramienta útil y válida para dimensionar las actuaciones urbanísticas y programar su desarrollo temporal, reduciendo el riesgo de producción de ciudad que nunca llega a la dinámica de tal concepto, con sobrecostes públicos de mantenimiento y conservación de espacios urbanos escasamente edificados.

Consideraciones tomadas del Taller de Técnicas de Gestión en Suelo Urbano (La Palma- Mayo 2014).
Profesores: Gerardo Roger Fernández y Blanca Marín Ferreiro.

12.4. REPERCUSIÓN ECONÓMICA Y POBLACIONAL

12.4.1. Desarrollo de la actuación

Hacemos la siguiente hipótesis del desarrollo de la urbanización y edificación:

Conforme al programa de desarrollo de los trabajos, a la urbanización se le atribuye un tiempo de ejecución de OCHO (8) años, plazo razonable en el que se ejecutaría la totalidad de las urbanizaciones de las CUATRO unidades de actuación, de 2019 a 2026, con una inversión anual cerca de un millón de euros.

Las edificaciones comenzarán un proceso de implantación tal que, con cierto optimismo respecto de las previsiones futuras de la evolución económica insular, se podría establecer la hipótesis de que el proceso se llevará a cabo durante DIEZ años (2021-2031), donde anualmente se ejecutará un promedio de cerca de dieciséis millones de euros, equivalente a unos quince mil metros cuadrados edificados.

Con base a este paulatino desarrollo se analizará seguidamente las consecuencias económicas para la Hacienda Local.

	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	mYedif
PC URB	949716	1899432	2849148	3798863	4748579	5698295	6648011	7597727						7.597.727 €
Incremento mYedif				14986	29971	44957	59942	74928	89913	104899	119884	134870	149855	149855
				14986	14986	14986	14986	14986	14986	14986	14986	14986	14986	14986
Implantación edificación (€)				0,100	0,200	0,300	0,400	0,500	0,600	0,700	0,800	0,900	1,000	
				15932175	31864349	47796524	63728699	79660873	95593048	111525223	127457398	143389572	159321747	159.321.747 €

12.4.2. Análisis poblacional

Se utilizará el dato de población que recoge el ISTAC para 2016, de 20.107 habitantes para el municipio de Los Llanos de Aridane.

Estimación de viviendas y habitantes consecuencia del desarrollo previsto:

Si bien el nuevo espacio urbano no tendrá naturaleza residencial, se constituirá en un espacio económico que demandará personal de servicio que se cubrirá, al menos en parte, con trabajadores provenientes de fuera del municipio, sin que resulte apreciable con objetividad tal movimiento migratorio que incremente la población municipal. Se establece la hipótesis de que al menos un tercio de esa demanda podría computarse como aumento de población del municipio.

Conforme a la ordenación básica prevista de 5 estrellas, tanto en tipología hotelera como extrahotelera, supone un número de plazas alojativas de 2.460 indistintamente.

El escenario de más trabajadores corresponde a 5*, supondría 734 trabajadores; todo 4* supondría 495 trabajadores (ratio 0,3-0,18 t/p – 5*-4*).

Haremos una estimación con una situación intermedia considerada probable, tomaremos 615 trabajadores, conviniendo que no más de un tercio (205 trabajadores) correspondería a un aumento municipal de población (equivalente a 186 viviendas, con 0,91 viv/T). A 2,5 habitantes por vivienda, tenemos un incremento poblacional de $2,5 \times 186 = 465$ habitantes.

El crecimiento poblacional y de viviendas quedaría:

	2019	2020	2021	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	
				2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	
hab/año				5	19	42	74	116	167	228	298	377	465	615 empleos 205
viviendas				2	8	17	30	46	67	91	119	151	186	465 Δ poblac
														186 0,91 vivT

12.5. ESTUDIO DE LA LIQUIDACIÓN DEL PRESUPUESTO MUNICIPAL.

(i) Repercusión de gasto-ingreso corriente por habitante, según la clasificación económica.

LIQUIDACIÓN PRESUPUESTO MUNICIPAL 2017			
GASTOS	18.590.390,10	%	habitantes 20.107
OPERACIONES CORRIENTES			
CAP.1.- Gastos de Personal	8.805.851,15	47,37%	437,95 €/habitante
CAP.2.- Gastos de Bienes Corrientes y Servicios	6.368.016,53	34,25%	316,71 €/habitante
CAP.3.- Gastos Financieros	26.424,38	0,14%	1,31 €/habitante
CAP.4.- Transferencias corrientes	598.698,90	3,22%	29,78 €/habitante
Total Operaciones Corrientes	15.798.990,96	84,98%	785,75 €/habitante
OPERACIONES DE CAPITAL			
CAP.6.- Inversiones Reales	1.392.080,13	7,49%	69,23 €/habitante
CAP.7.- Transferencias de Capital	3.900,00	0,02%	0,19 €/habitante
CAP.8.- Activos Financieros	79.550,00	0,43%	3,96 €/habitante
CAP.9.- Pasivos Financieros	1.315.869,01	7,08%	65,44 €/habitante
Total Operaciones de Capital	2.791.399,14	15,02%	138,83 €/habitante

LIQUIDACIÓN PRESUPUESTO MUNICIPAL 2017			
INGRESOS	17.328.128,59	%	habitantes 20.107
OPERACIONES CORRIENTES			
CAP.1.- Impuestos Directos	3.623.414,16	20,91%	180,21 €/habitante
CAP.2.- Impuestos Indirectos	95.467,56	0,55%	4,75 €/habitante
CAP.3.- Tasas y otros Ingresos	2.589.814,56	14,95%	128,80 €/habitante
CAP.4.- Transferencias corrientes	10.523.641,04	60,73%	523,38 €/habitante
CAP.5.- Ingresos Patrimoniales	16.333,97	0,09%	0,81 €/habitante
Total Operaciones Corrientes	16.848.671,29	97,23%	837,95 €/habitante
OPERACIONES DE CAPITAL			
CAP.6.- Enajenación Inversiones Reales	0,00	0,00%	0,00 €/habitante
CAP.7.- Transferencias de Capital	436.762,94	2,52%	21,72 €/habitante
CAP.8.- Activos Financieros	42.694,36	0,25%	2,12 €/habitante
CAP.9.- Pasivos Financieros	0,00	0,00%	0,00 €/habitante
Total Operaciones de Capital	479.457,30	2,77%	23,85 €/habitante

(ii) Análisis del presupuesto de Gastos, clasificado por Programas.
Identificación de los Gastos dependientes e independientes de los habitantes.

Repercusión del Gasto corriente por habitante de los capítulos 1 y 2.

Clasificación por programas de gastos			D/I de Uso por Habitante	CAP 1	CAP 2	CAP 1	CAP 2
				€	€	€/Habitante	€/Habitante
Area de Gasto (1)	Política de Gasto (2)	Denominación					
1		SERVICIOS PÚBLICOS BÁSICOS					
	13	Seguridad y movilidad ciudadana	D	1.287.178,27	70.337,90	64,02	3,50
	15	Vivienda y urbanismo	I	462.139,35	76.340,33	22,98	3,80
	16	Bienestar comunitario	D	964.339,60	2.786.903,22	47,96	138,60
	17	Medio ambiente	I	313.909,49	93.857,37	15,61	4,67
2		ACTUACIONES DE PROTECCION Y PROMOCION SOCIAL					
	21	Pensiones					
	22	Otras prestaciones económicas a favor de empleados					
	23	Servicios sociales y promoción social	D	1.251.046,94	129.277,69	62,22	6,43
	24	Fomento del empleo	D	442.309,17	0,00	22,00	0,00
	31	Sanidad	D	0,00	66.303,60	0,00	3,30
	32	Educación	D	537.629,61	155.899,45	26,74	7,75
	33	Cultura	D	114.953,93	5.603,50	5,72	0,28
	34	Deporte	D	187.827,27	491.312,01	9,34	24,43
4		ACTUACIONES DE CARÁCTER ECONÓMICO					
	41	Agricultura, Ganadería y Pesca	I	0,00	7.452,97	0,00	0,37
	42	Industria y energía	I	0,00	0,00	0,00	0,00
	43	Comercio, turismo y pequeñas y medianas empresas.	I	37.714,06	102.203,64	1,88	5,08
	44	Transporte público	I	0,00	399,58	0,00	0,02
	45	Infraestructuras	I	795.431,57	364.062,61	39,56	18,11
	46	Investigación, desarrollo e innovación	I	0,00	0,00	0,00	0,00
	49	Otras actuaciones de carácter económico	I	22.234,77	18.215,51	1,11	0,91
9		ACTUACIONES DE CARÁCTER GENERAL					
	91	Órganos de gobierno	I	300.334,87	59.542,54	14,94	2,96
	92	Servicios de carácter general	I	831.419,88	508.028,33	41,35	25,27
	93	Administración financiera y tributaria	I	639.125,93	43.090,52	31,79	2,14
	94	Transferencias a otras Administraciones Públicas	I	0,00	0,00	0,00	0,00
0		DEUDA PÚBLICA					

(iii) Obtención de los indicadores actuales de estabilidad presupuestaria, endeudamiento etc.

SITUACIÓN ECONÓMICA		2017
TOTAL INGRESOS		17.328.128,59
TOTAL GASTOS		18.590.390,10
DIFERENCIAS		1.262.261,51
AHORRO NETO RDL 5/2009 (I (1 a 5) - G (1 a 4+9))		-266.188,68
ESTABILIDAD PRESUPUESTARIA		
SUMA 1 A 7 INGRESOS		17.285.434,23
SUMA 1 A 7 DE GASTOS		17.194.971,09
DIFERENCIAS		90.463,14
AJUSTES		0,00
ESTABILIDAD	no financieras	90.463,14
	financieras	1.315.869,01
RESULTADO PRESUPUESTARIO AJUSTADO		-1.225.405,87
AHORRO		
INGRESOS CORRIENTES EJERCICIO		16.848.671,29
GASTOS CORRIENTES EJERCICIO		15.798.990,96
DIFERENCIA		1.049.680,33
AJUSTES		
AHORRO		1.049.680,33
% de Ahorro		6,23%
NIVEL DE ENDEUDAMIENTO		0,00%

Deuda viva Ayuntamiento de Los Llanos de Aridane 31-12-2017		0,00
Capítulos 1 a 5 Presupuesto de Ingresos		16.848.671,29
Nivel de Endeudamiento. Municipio no afectado por RDL 8/2013		0,00%

12.6. ESTIMACIÓN DE GASTOS E INGRESOS

En los siguientes apartados se estiman los gastos e ingresos corrientes municipales tras la recepción de la urbanización.

12.6.1. Estimación de Gastos Corrientes de la Hacienda Pública Municipal.

(i) A partir de la información obtenida del Presupuesto Municipal Liquidado, se proyectan los gastos corrientes para el nuevo espacio urbano.

La proyección de los Gastos Corrientes se obtiene mediante el producto del parámetro de gasto por habitante por el número de habitantes, considerando que los servicios y la prestación son similares al resto del municipio, empero, los nuevos habitantes estarán integrados en los espacios de vivienda del territorio municipal.

GASTOS		2.022	2.023	2.024	2.025	2.026	2.027	2.028	2.029	2.030	2.031
OPERACIONES CORRIENTES	€/hab	5 hab	19 hab	42 hab	74 hab	116 hab	167 hab	228 hab	298 hab	377 hab	465 hab
CAP.1.- Gastos de Personal	437,95	2.189,75 €	8.321,04 €	18.393,88 €	32.408,27 €	50.802,15 €	73.137,57 €	99.852,49 €	130.508,96 €	165.106,97 €	203.646,53 €
CAP.2.- Gastos de Bienes Corrientes y Servicios	316,71	1.583,53 €	6.017,42 €	13.301,67 €	23.436,28 €	36.737,95 €	52.889,98 €	72.209,07 €	94.378,52 €	119.398,33 €	147.268,50 €
CAP.3.- Gastos Financieros	CALCULO INDIVIDUALIZADO										
CAP.4.- Transferencias corrientes	29,78	148,88 €	565,74 €	1.250,58 €	2.203,40 €	3.453,97 €	4.972,53 €	6.788,85 €	8.873,14 €	11.225,42 €	13.845,68 €
Total operaciones Corrientes	6,38	3.922,16 €	14.904,20 €	32.946,13 €	58.047,94 €	90.994,07 €	131.000,08 €	178.850,41 €	233.760,62 €	295.730,72 €	364.760,70 €

En esta tabla se observa el aumento progresivo de gastos conforme se va desarrollando la actuación urbanizadora.

Es necesario señalar que el Capítulo de gastos financieros se estima de manera independiente, pues no depende del incremento poblacional, sino de otros factores tales como la inversión prevista y la forma de financiación (ahorro, crédito, etc...)*

Teniendo en cuenta que la administración no ha recurrido a ningún crédito para financiar el proyecto no procede la inclusión de gastos financieros en el cálculo de la proyección.

La proyección presupuestaria de la nueva ordenación urbanística según la clasificación por programas de gasto, y su distribución entre los Capítulos 1 y 2 del presupuesto de gastos, así como la identificación de gastos dependientes (D) e independientes (I) del uso por los nuevos habitantes, se presenta en el siguiente cuadro:

Clasificación por programas de gastos			D/I de Uso por Habitante	CAP 1	CAP 2	TOTAL	% CAP 1	% CAP 2
				euros	euros			
Area de Gasto (1)	Política de Gasto (2)	Denominación	inrem poblac					
1		SERVICIOS PÚBLICOS BÁSICOS	465					
	13	Seguridad y movilidad ciudadana	D	29.767,64	1.626,65	31.394,29	94,82%	5,18%
	15	Vivienda y urbanismo	I	10.687,56	1.765,47	12.453,03	85,82%	14,18%
	16	Bienestar comunitario	D	22.301,58	64.450,69	86.752,27	25,71%	74,29%
	17	Medio ambiente	I	7.259,56	2.170,57	9.430,13	76,98%	23,02%
2		ACTUACIONES DE PROTECCION Y PROMOCION SOCIAL						
	21	Pensiones						
	22	Otras prestaciones económicas a favor de empleados						
	23	Servicios sociales y promoción social	D	28.932,05	2.989,71	31.921,77	90,63%	9,37%
	24	Fomento del empleo	D	10.228,96	0,00	10.228,96	100,00%	0,00%
	31	Sanidad	D	0,00	1.533,36	1.533,36	0,00%	100,00%
	32	Educación	D	12.433,37	3.605,37	16.038,74	77,52%	22,48%
	33	Cultura	D	2.658,46	129,59	2.788,04	95,35%	4,65%
	34	Deporte	D	4.343,74	11.362,22	15.705,96	27,66%	72,34%
4		ACTUACIONES DE CARÁCTER ECONÓMICO						
	41	Agricultura, Ganadería y Pesca	I	0,00	172,36	172,36	0,00%	100,00%
	42	Industria y energía	I	0,00	0,00	0,00	0,00%	0,00%
	43	Comercio, turismo y pequeñas y medianas empresas.	I	872,19	2.363,59	3.235,78	26,95%	73,05%
	44	Transporte público	I	0,00	9,24	9,24	0,00%	100,00%
	45	Infraestructuras	I	18.395,37	8.419,41	26.814,78	68,60%	31,40%
	46	Investigación, desarrollo e innovación	I	0,00	0,00	0,00	0,00%	0,00%
	49	Otras actuaciones de carácter económico	I	514,21	421,26	935,46	54,97%	45,03%
9		ACTUACIONES DE CARÁCTER GENERAL						
	91	Órganos de gobierno	I	6.945,63	1.377,00	8.322,62	83,45%	16,55%
	92	Servicios de carácter general	I	19.227,64	11.748,80	30.976,45	62,07%	37,93%
	93	Administración financiera y tributaria	I	14.780,60	996,52	15.777,12	93,68%	6,32%
	94	Transferencias a otras Administraciones Públicas	I	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00%
0		DEUDA PÚBLICA						

(ii) Costes de mantenimiento de la urbanización

Una vez ejecutada la urbanización y en servicio, se generarán gastos de mantenimiento, progresivos también en función del momento de terminación de la urbanización. En función del gasto derivado del coste de los servicios públicos básicos se tiene las siguientes ratios de mantenimiento:

ALUMBRADO PÚBLICO: 0,05 €/m² edif

ZONAS VERDES: 0,2 €/m² edif

VÍAS PÚBLICAS: 0,15 €/m² edif

SERVICIOS DE PROTECCIÓN CIUDADANA: 0,15 €/m² edif

Así que, por la propia dinámica del desarrollo y por otro lado el envejecimiento a través del tiempo, se generará un incremento progresivo del coste de mantenimiento, de modo que establecemos lo siguiente:

	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	
MANTENIMIENTO	8.242	16.484	24.726	32.968	41.210	49.452	57.694	65.936	74.178	82.420	0,55 €/m ² edif

12.6.2. Estimación de Ingresos Corrientes de la Hacienda Pública Municipal.

(i) Tributos directamente relacionados con los inmuebles y la actividad inmobiliaria.

1) Impuesto de Bienes Inmuebles

Está relacionado directamente con la implantación de la edificación, sobre el tipo del 0,58% del valor catastral, tomado de los valores de similar tipología que rigen en Los Llanos de Aridane para 2018, para el suelo y para la edificación.

Por una parte está el IBI de la edificación turística y por otra, se estima el generado por el aumento de viviendas, conforme a lo siguiente:

		2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031		
IBI	edif	14986	29971	44957	59942	74928	89913	104899	119884	134870	149855	149855	IBI = 0,58
turístico		40568,01	81136,02	121704	162272	202840,1	243408,1	283976,1	324544,1	365112,1	405680,1	310,00 €/m ² s	466,75 €/m ² e
		28948	57897	86845	115793	144741	173690	202638	231586	260535	289483	161.002,78 m ² s	
IBI s/ implantación		69516	139033	208549	278065	347582	417098	486614	556130	625647	695163		

2) Impuesto de Incremento del Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana (IIVTNU)

Si bien la naturaleza de las actuaciones reside en la explotación de los bienes turísticos implantados, no parece descartable que en algún supuesto puedan enajenarse solares para ser edificados por inversores turísticos. En este caso sí se produciría un incremento de valor que ha de tributar (IIVTNU).

Conforme a la ordenanza municipal que grava el IIVTNU, aunque estamos ante una notable incertidumbre de lo que pueda suceder, una estimación sobre lo probable podría estar basada en una media de dos años para computar el incremento sobre aproximadamente la tercera parte de los solares edificables, dando el siguiente importe de ingreso, supuestamente distribuido en los diez años de programación de las actuaciones:

IIVTNU	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031			
m ² anual	5.367	5.367	5.367	5.367	5.367	5.367	5.367	5.367	5.367	5.367	53.668	2 años	161.003
ingresos	13.476	13.476	13.476	13.476	13.476	13.476	13.476	13.476	13.476	13.476	134.759	150 €/m ²	53.668 m ² /parc
											3,100%	27% CT	

(ii) Ingresos no vinculados a la actividad inmobiliaria.

Su cuantía se estimará sobre la base de la mayor población prevista.

(1) Impuestos por el incremento de viviendas.

Impuesto sobre los bienes inmuebles (nuevas viviendas):

		2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	
IBI	nº	2	8	17	30	46	67	91	119	151	186	IBI = 0,58%
viviendas	€	340	952	1564	2176	2856	3468	4148	4760	5372	5984	IBI 170 €/viv 90 m²x325
	€/anual	340	1292	2856	5032	7888	11356	15504	20264	25636	31620	

Impuesto de vehículos sobre las nuevas viviendas:

		2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	
IVTM		0	2	7	16	30	51	80	117	164	224	1,2 vehículo/vivi
nuevas viv		0	260	910	2.080	3.900	6.630	10.400	15.210	21.320	29.120	media 130 €
	29.120	0	260	650	1.170	1.820	2.730	3.770	4.810	6.110	7.800	

(2) El Impuesto de Actividades Económicas (IAE)

La sucesiva implantación de los establecimientos turísticos y del pequeño comercio tendrá una repercusión positiva por el incremento de ingresos por el Impuesto de Actividades Económicas a aplicar en aquellas empresas con un importe neto de la cifra de negocios superior a 1.000.000 €, en este caso es el importe de la prestación de servicios. Se estima que todos los establecimientos turísticos tienen entidad para alcanzar esa cifra de negocio.

Conforme a la tipología de las actuaciones y de acuerdo a la normativa de regulación del impuesto y ordenanza municipal, se tiene una cuota media de 12 €/habitación (dos plazas), debiendo afectarse por los coeficientes de ponderación y de situación aprobados por el Ayuntamiento, 1,37 y 1,40. Sobre la cuota resultante se aplicará el recargo insular establecido en el 40%.

Haciendo una hipótesis de implantación de las plazas alojativas, tenemos:

		2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	
				4	5	6	7	8	9	10	11	
		0	0	268	447	671	939	1252	1610	2013	2460	2460 plazas
IAE		0	0	4.323	7.206	10.808	15.132	20.176	25.940	32.425	39.631	€/plaza
												6€ x 1,37 x 1,40 x 40%
												16,11

(3) El Impuesto de Vehículos de Tracción Mecánica (IVTM)

		2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	
IVTM		0	0	3	5	8	11	15	19	24	30	30 vehículos
turístico	€/año	0	0	394	657	1.052	1.446	1.972	2.498	3.156	3.944	131 €
				394	263	394	394	526	526	657	789	

(iii) Tasas y Otros tributos y transferencias corrientes e Ingresos Patrimoniales.

1) De acuerdo a los tipos impositivos para la construcción y apertura de las instalaciones, se ha elaborado el cómputo total de tasas en impuestos, conforme a lo siguiente:

TASAS E IMPUESTOS POR TRAMITACIÓN URBANÍSTICA					
Actuación	G3S2	G3S3 UA1	G3S3 UA2	G3S3 UA3	
Superficie	63.182,03 m ²	94.400,73 m ²	32.322,73 m ²	92.559,62 m ²	282.465,11 m ²
Presupuesto de Ejecución Material estimado	1.038.446,88 €	1.551.551,03 €	531.249,76 €	1.521.290,93 €	4.642.538,60 m ²
Instrumento de Planificación Singular Turística	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 m ²
Tasa Proyecto Urbanización (1,5%) de P.E.M. s/ ordenanza	15.936,70 €	23.633,27 €	8.328,75 €	23.179,36 €	71.078,08 m ²
Tasa Estatutos y Bases (0,10 €/m ² s/ ordenanza)	7.318,20 €	10.440,07 €	4.232,27 €	10.255,96 €	32.246,51 m ²
Tasa Sistema de Ejecución (0,10 €/m ² s/ ordenanza)	8.068,20 €	11.190,07 €	4.982,27 €	11.005,96 €	35.246,51 m ²
Total tasas e impuestos	31.323,11 €	45.263,41 €	17.543,29 €	44.441,29 €	138.571,10 m²
Valor de repercusión €/m ² s bruto	0,50 €/m²	0,48 €/m²	0,54 €/m²	0,48 €/m²	0,49 €/m²

TASAS E IMPUESTOS POR LICENCIAS DE OBRA	
Tipología	turística abierta
Superficie edificable	149.855 m ² edif
Presupuesto E. M.	159.321.747,00 €
Tasa licencia de obra (1,5%) de P.E.M.	2.389.826,21 €
Impuestos licencia de obra (3,5%) de P.E.M.	5.576.261,15 €
Licencia de Apertura	2.809.782,32 €
Total tasas e impuestos	10.775.869,67 €
Valor de repercusión	71,91 €/m²

2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13

TASAS-IMPUESTOS

17.321	17.321	17.321	17.321	17.321	17.321	17.321	17.321	URB					138.571	
			EDIF	1.077.587	1.077.587	1.077.587	1.077.587	1.077.587	1.077.587	1.077.587	1.077.587	1.077.587	10.775.870	72 €/m ² /edifi

2) Ingresos patrimoniales obtenidos por enajenación de las parcelas correspondientes al 10% de aprovechamiento.

149.855	m ² edificables
14.986	10% aprovechamiento municipal
105	coste unitario estimado €/m ²
1.573.478	€ COSTE TOTAL DE ADQUISICIÓN

También, supuestamente serán enajenadas a lo largo del período considerado para urbanizar, ya que según se aprueben los proyectos de compensación, el Ayuntamiento estará en condiciones de operar con el aprovechamiento y suelo al que tiene derecho, por tanto hacemos la siguiente hipótesis:

2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	149.855	14.986	m ² /edif
	1	2	3	4	5	6	7						1.573.478	105 €/m ²	
ingresos €	224.783	224.783	224.783	224.783	224.783	224.783	224.783						ingresos 10% solares	10%	

12.6.3. Resumen y proyección de Ingresos y Gastos

La viabilidad económica del proyecto a efectos municipales, se ha constatado con el cálculo del valor actual neto (VAN) que obtendrá la entidad, estimando un horizonte temporal de 13 años, así como una tasa de descuento del 8%, de acuerdo a un escenario normal en cuanto a la situación económica.

	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031
GASTOS	0	0	0	12.164	31.388	57.672	91.016	132.204	180.452	236.545	299.697	369.909	447.181
habitantes				5	19	42	74	116	167	228	298	377	465
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	12
OPERACIONES CORRIENTES													
CAP.1.- Gastos de Personal				2190	8321	18394	32408	50802	73138	99852	130509	165107	203647
CAP.2.- Gastos de Bienes Corrientes y Servicios				9826	22501	38028	56404	77948	102342	129903	160315	193577	229689
CAP.3.- Gastos Financieros													
CAP.4.- Transferencias corrientes				149	566	1251	2203	3454	4973	6789	8873	11225	13846
Total operaciones Corrientes	0	0	0	12164	31388	57672	91016	132204	180452	236545	299697	369909	447181
	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031
INGRESOS	17.321	242.104	242.104	1.403.023	1.473.491	1.550.200	1.625.297	1.702.317	1.538.825	1.619.099	1.700.706	1.784.036	1.869.221
habitantes	0	0	0	5	19	42	74	116	167	228	298	377	465
I.B.I. Turístico				69516	139033	208549	278065	347582	417098	486614	556130	625647	695163
I.B.I. Viviendas				340	1292	2856	5032	7888	11356	15504	20264	25636	31620
I.I.V.T.N.U.				13476	13476	13476	13476	13476	13476	13476	13476	13476	13476
I.A.E.						4323	7206	10808	15132	20176	25940	32425	39631
I.V.T.M. Naves						394	657	1052	1446	1972	2498	3156	3944
I.V.T.M. Viviendas						910	1170	1820	2730	3770	4810	6110	7800
Tasas e Impuestos por licencias	17321	17321	17321	1094908	1094908	1094908	1094908	1094908	1077587	1077587	1077587	1077587	1077587
Ingresos Patrimoniales		224783	224783	224783	224783	224783	224783	224783					
Flujos de Cajas	17.321	242.104	242.104	1.390.859	1.442.103	1.492.527	1.534.281	1.570.112	1.358.372	1.382.554	1.401.009	1.414.127	1.422.040
	16.038	207.565	192.190	1.022.323	981.471	940.545	895.238	848.283	679.524	640.390	600.869	561.569	564.712
V.A.N.	8 %						7.586.006,62						

Una vez efectuado el cálculo estimativo de acuerdo con los parámetros expuestos, se ha visto que el montante global es favorable a las arcas municipales en cuanto a ingresos y gastos totales, y específicamente que también el balance es positivo en cuanto a cuentas anuales (ingresos regulares y gastos regulares anuales).

Vemos en el análisis realizado las distintas situaciones temporales en que se van produciendo los ingresos, conforme se vaya edificando y poniéndose en marcha las distintas instalaciones alojativas.

También la estimación de ingresos y gastos va directamente relacionada con la población y el flujo migratorio que se pueda dar como fruto de la urbanización, incremento poblacional que no se producirá de forma inmediata, sino que se estima que sea progresivo a lo largo de los años del desarrollo de los sectores.

Los ingresos derivados de la venta de los solares obtenidos por el aprovechamiento municipal (10%), o el mantenimiento de la urbanización, tienen un componente temporal, estimado conforme se ha expresado anteriormente.

12.7. CONCLUSIÓN:

De la proyección de la nueva ordenación urbanística sobre la hacienda local, la operación es financieramente sostenible para la Entidad Local.

La actuación analizada de urbanización turística del litoral de Los Llanos de Aridane, permite generar unos ingresos corrientes para el municipio, superiores a los gastos corrientes que ocasionarán el mantenimiento y conservación del nuevo espacio urbano de naturaleza turística y comercial.

La ordenación detallada establecida no tiene incidencia en las acciones programadas y en las previsiones económicas a llevar a cabo por el Ayuntamiento, toda vez que no hay compromiso económico alguno por parte de la administración para financiar acciones de este desarrollo.

Siendo esto así, hay que tener en cuenta que este balance realizado se corresponde con una hipótesis de implantación temporal, donde gastos e ingresos se generan a medida que se producen los desarrollos, y que indudablemente no se dará de forma lineal.

El proyecto, de una duración estimada de 13 años, tiene un Valor Actual Neto de más de siete millones de euros teniendo en cuenta una tasa estimada de actualización del 8%, por lo que resulta razonable llevar a cabo la actuación urbanizadora.

Cabe deducir que esa naturaleza temporal de las inversiones pudiera comprometer a la hacienda local en cuanto al mantenimiento de una urbanización terminada y recibida pero sin implantación de la edificación (o muy tardía). Por tanto debe concluirse en que la conservación de las urbanizaciones recibidas, deberá correr a cargo de los propietarios entre tanto no se finalice la edificación correspondiente. Para ello se deberían constituir **entidades urbanísticas de conservación**, al menos por el tiempo en que no entre en funcionamiento la edificación servida por dicha urbanización.

Septiembre 2018

FELIX RODRÍGUEZ DE LA CRUZ (ARQUITECTO)

MARCOS RODRÍGUEZ MARTÍN (D.CC.EMP.-C.F.)

IV. ANEJO NORMATIVO

PROPUESTA NORMATIVA DEL INSTRUMENTO DE PLANIFICACIÓN SINGULAR TURÍSTICA.

NIVELES DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA:

NORMATIVA URBANÍSTICA DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

RÉGIMEN DEL SUELO URBANIZABLE.

NORMATIVA URBANÍSTICA DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

RÉGIMEN ESPECÍFICO PARA LOS SECTORES G3S2 Y G3S3

FICHAS DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

PROPUESTA NORMATIVA DEL INSTRUMENTO DE PLANIFICACIÓN SINGULAR TURÍSTICA.

NIVELES DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

La ordenación urbanística del espacio litoral sujeto al Instrumento de Planificación Singular Turística, se desarrollará en un nivel de Ordenación Estructural y un nivel de Ordenación Pormenorizada.

NORMATIVA URBANÍSTICA DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

RÉGIMEN DEL SUELO URBANIZABLE.

RÉGIMEN GENERAL

Para el desarrollo del modelo previsto en el planeamiento insular, se ha delimitado un área de suelo perteneciente al núcleo convencional NTE-1, tal que a través del presente IPST se clasificará como suelo urbanizable ordenado.

A todos los efectos se considera “*área territorial de similares características*”, a toda la zona litoral de suelos urbanos y urbanizables con uso residencial y/o turístico.

En función de previsiones temporales y de estrategias de gestión, se han delimitado dos sectores, denominándose G3S2 y G3S3.

Los suelos clasificados, o a clasificar, de la zona litoral del municipio, estarán sujetos a la ordenación que establezca el planeamiento urbanístico, excepto el área delimitada y ordenada por el presente Instrumento de Planificación Singular Turística (IPST).

Cualquier referencia a suelos exteriores a la delimitación donde opera el IPST, tendrá consideración meramente indicativa, sujeta a lo que establezca el planeamiento urbanístico.

G3 LITORAL <i>área territorial de similares características</i> incluye los suelos urbanos de Puerto Naos y Charco verde	SECTORES suelo urbanizable no ordenado	G3-S1 - PUERTO DE NAOS	RESIDENCIAL TURÍSTICO
	resto de NTE-1, sujeto a ordenación por el PGO		
	SECTORES suelo urbanizable sectorizado ordenado turístico	G3-S2 - PUERTO DE NAOS	TURÍSTICO
		G3-S3 - LAS MONJAS	TURÍSTICO
	sujeto a la ordenación del IPST		
SECTORES suelo urbanizable sectorizado ordenado turístico	G3-S4 - CHARCO VERDE	TURÍSTICO	

DETERMINACIONES BÁSICAS DEL SISTEMA TURÍSTICO

El modelo estructural planteado atiende a la valoración de una nueva imagen del espacio litoral entre Charco Verde y Puerto de Naos. Los elementos preexistentes, infraestructura viaria (carretera LP-213) y el litoral, son circunstancias físicas que ponen límites a las actuaciones en cuanto aspectos morfológicos y de ubicación; son condicionantes iniciales a la acción proyectual; son comunes al espacio litoral, por tanto consustanciales al modelo. Para el cumplimiento de esos fines, la ordenación pormenorizada del área deberá seguir los siguientes criterios de actuación:

1. La ordenación pormenorizada llevada a cabo por el IPST y las soluciones arquitectónicas concretas, deberán articular un engarce adecuado con esos condicionantes. Los elementos constitutivos de las actuaciones deberán atender a un criterio general de integración, con el respeto posible a los elementos culturales existentes, como el sistema de banales característico del más genuino exponente de la creación del terrazgo agrario, por otra parte elementos constructivos como paredes o muros se deberán realizar en piedra.
2. Resulta básico la forma de implantación de las edificaciones a efectos de conseguir estos deseados niveles de cualificación, así que la ordenación pormenorizada plasmará un diseño ambiental con el mayor detalle posible.
3. La definición de la malla viaria responderá a criterios de máxima valoración ambiental y cualificación del espacio, por lo que atendiendo a estas cuestiones funcionales y morfológicas se plantea el mejor engarce con la estructura general existente y con mínima acción urbanizadora, resolviendo adecuadamente los aspectos funcionales de accesibilidad, definiendo un espacio no solo funcional, sino además de importantes valores ambientales.

4. El tratamiento de los distintos sectores con los espacios limítrofes y su entorno territorial, tendrá en cuenta las estructuras existentes, apoyándose en caminos de acceso a fincas.
5. Las respuestas morfológicas producirán conjuntos edificados, implantados según estos condicionantes medioambientales, con tipología y condiciones de diseño adecuadas a esta lectura que se pretende tener de este medio, evitando barreras edificadas formando apantallamientos, con especial cuidado en la percepción desde la vía de acceso LP-213, dando además respuesta a la previsión del artículo 30 de la Ley 22/1988, de Costas y artículo 58 de su Reglamento.
6. Se exigirán condiciones de integración ambiental con el entorno agrario, con utilización preferente de flora autóctona en el ajardinamiento de los espacios, evitando en lo posible la destrucción de la configuración del espacio antropizado, usando los bancales, y la platanera como espacio verde.
7. Se concretará el diseño del Paseo Litoral mediante una traza peatonal de concepción orgánica, a través del corredor establecido en la ordenación. El diseño potenciará las visuales del litoral, del borde rocoso y del batiente del mar.

CONCRECIÓN DE LA ORDENACIÓN LITORAL

1. Aspectos estructurales de la ordenación.

Atendiendo a los condicionantes territoriales en que se enmarcan las actuaciones, las soluciones responderán a estas singularidades de entorno, siendo consecuentes con los criterios que se entienden básicos para la ordenación del área. La sectorización producida ha dado como resultado la consecución de unidades funcionales articuladas con los elementos de su entorno territorial.

El desarrollo pormenorizado dará una respuesta válida a estos condicionantes topológicos y normativos, con un resultado morfológico que se entienda como alternativa de mejor cualificación espacial.

a) Estructura urbana:

La organización estructural de toda la zona litoral entre Puerto de Naos y Charco Verde, se apoya en el eje definido por la carretera LP-213, conectando con este sistema general se ha establecido la trama viaria que estructura toda el área de actuación. La ordenación prevista queda reflejada en los respectivos planos de ordenación del IPST.

El espacio turístico quedaría estructurado en parcelas con diversas circunstancias urbanísticas y aprovechamiento edificatorio, atendiendo a las determinaciones sobre parcelación previstas en esta normativa, lo cual da una situación de carácter finalista, aunque con flexibilidad en la concreta ubicación de las edificaciones.

Con las condiciones urbanísticas previstas se diseñarán parcelas destinadas a materializar el aprovechamiento edificatorio para el uso hotelero o de apartamentos, pudiendo establecerse espacios libres y equipamiento de ocio en la zona de servidumbre de protección de costas.

Se respetarán las construcciones y usos turísticos de las unidades existentes en G3S3-UA3, con el tratamiento jurídico previsto en la Disposición Transitoria Cuarta de la Ley 22/1988, de Costas.

b) Las zonas verdes:

El sistema de áreas libres de dominio y uso público se resolverá con zonas de parque urbano, con definición urbanística de Jardines y Áreas peatonales.

Se estudiará la articulación con el sistema viario principal y equipamiento, creando entornos de la máxima cualificación espacial.

Se empleará, con preferencia, plantas de la flora autóctona, propias del área costera o de acantilado. Los proyectos de urbanización evitarán, en lo posible, la destrucción de espacio abancalado, manteniendo cultivos de platanera.

El borde costero tendrá una función clara de paseo peatonal, como itinerario escénico, con jardinería y espacios de mirador sobre el cantil costero y con restauración de todo ese borde, que deberá quedar resuelto en el respectivo proyecto de urbanización, asumiendo cada promoción los costes.

Se deberá disponer espacios destinados a la flora relicta litoral, la planta denominada “*gorás*” (*Parolína Aridanae*). Se crearán espacios verdes con “*higuerillas*” (*Euphorbia lamarckii*) para potenciar los hábitats del “*cigarrón palo*” (*Acrostira euphorbiae*).

c) El uso turístico y el equipo comunitario:

La ordenación pormenorizada de los sectores se ajusta a las previsiones que al respecto dispone los artículos 137 y 138 de la Ley 4/2017, asimismo teniendo en cuenta lo dispuesto de forma complementaria en el Anexo al RPU.

En suelos para uso de turismo se estará a lo dispuesto en la reglamentación específica. Los usos concretos de los equipamientos (servicios de interés público y social), han quedado definidos en la ordenación pormenorizada, insertados en el lugar más adecuado de la estructura del conjunto, podrán ser de dominio público o privado, aunque de uso público en cualquier caso, asimismo estarán en correspondencia con las necesidades municipales.

d) Red viaria y aparcamientos:

Estas estructuras urbanas que cuelgan del sistema general LP-213, no podrán mermar las condiciones funcionales del viario, para lo cual no se dispondrán más puntos de conexión que los previstos en la ordenación.

Para las distintas zonas servidas por este viario y sus actividades potenciales, quedará garantizada su permanente fluidez y accesibilidad.

El espacio constitutivo de los elementos viarios se conforma por las zonas para el tráfico rodado y peatonal (calzadas, aparcamientos, aceras o peatonales), y por los espacios ajardinados anejos a la red. El paisaje urbano así definido, se caracteriza por un espacio funcional de notables cualidades ambientales, en tanto que se encuentra tratado con zonas ajardinadas que dan un alto valor perceptivo a estos espacios públicos.

Los aparcamientos públicos en superficie serán los establecidos en los planos de ordenación. Las actuaciones turísticas de alojamiento dispondrán de los aparcamientos requeridos por estándar, como mínimo uno cada tres unidades alojativas, que se ubicarán todos en el interior de la parcela correspondiente y en situación ocultos bajo rasante.

La malla de cada urbanización quedará perfectamente articulada con el sistema peatonal del borde litoral, que dispone de un corredor de 6,00 metros de ancho mínimo y recorrerá todo el frente de la actuación, con vocación de discurrir entre La Bombilla y Charco Verde. Se apoyará en la línea de deslinde marítimo terrestre, con un tratamiento dentro de esta franja definido por espacios de jardín y zona pavimentada mayor de 3 metros.

La jardinería contribuirá a definir un espacio de percepción orgánica en el peatonal del borde costero; en los viarios rodados se establecerán ritmos marcados por los elementos vegetales, colocados en alcorques en las aceras.

La ordenación pormenorizada prevista contendrá el diseño completo de todos los elementos constitutivos del viario, en cuanto a secciones y rasantes de aceras, calzadas, carril bici, etc., no obstante estos elementos funcionales podrán ser reajustados en el correspondiente proyecto de urbanización, siempre que no se desvirtúe el concepto global del diseño establecido, en todo caso manteniendo la sección transversal total.

e) Redes de servicios:

La ordenación pormenorizada definirá las redes de servicios con el nivel de detalle que permita su total desarrollo por los proyectos de urbanización.

1. Red de saneamiento y depuración.- A través del sistema viario se trazarán las redes de alcantarillado, planteadas como sistema separativo, con diversos puntos de recogida pluvial y desagües de las distintas parcelas.

Existe proyecto de nueva estación depuradora (EDAR EL Rermo) y de impulsión, nueva EBAR en Puerto de Naos. En función del momento temporal de entrada en servicio de este nuevo sistema, se resolverán las necesidades de los nuevos desarrollos. Para ese escenario,

la actuación urbanizable prevista llevará a cabo la ejecución de red de impulsión hasta la EBAR Puerto de Naos. Por otra parte y entre tanto se materializa tal infraestructura, las actuaciones deberán resolver la depuración de forma individual, con reutilización para riego, en su caso el excedente se verterá en pozo filtrante.

En todo caso, la red general de alcantarillado se planteará para recoger las distintas urbanizaciones a desarrollar y verter en la nueva EBAR Puerto de Naos.

La recogida de aguas pluviales se realizará fundamentalmente de las vías rodadas, hasta puntos de recogida para ser impulsada a la red general descrita. Las vías peatonales y el paseo de borde no necesitan de red específica pluvial porque se elimina por filtración en el propio lugar.

En cualquier caso, el sistema de depuración y vertido será resuelto de forma autónoma en parcela cuando no exista o esté disponible el sistema general previsto.

2. Red de agua.- El abastecimiento se planteará como sistema ramificado que parte desde la red general que discurre por la carretera, tubería de FD 150 mm. Cada actuación urbanizadora resolverá la red distribución que tendrá conexión con la red general en el punto indicado por el Ayuntamiento.

3. Red eléctrica y alumbrado público.- La acometida y distribución de la red se establecerá de acuerdo a las directrices de la compañía suministradora, ejecutándose enterrada. En el presente, el enganche a la red general está disponible en el núcleo de Puerto de Naos, y deberá ser resuelto por los promotores de las actuaciones turísticas si la red general no estuviera disponible junto a las actuaciones.

4. Red de telecomunicaciones.- De conformidad con las exigencias actuales en materia de telecomunicaciones, se ha de prever la infraestructura necesaria para posibilitar que las edificaciones tengan acceso a los distintos servicios. Asimismo, realizar las canalizaciones necesarias según los puntos de enganche dados por los distintos operadores de telecomunicaciones.

2. Medidas ambientales.

La ordenación pormenorizada contendrá las determinaciones propias de su naturaleza y finalidad para el modelo turístico que se pretende. Se cumplirá con las siguientes medidas mínimas:

a) Medidas de ordenación previstas para evitar, reducir o compensar los efectos negativos significativos sobre el medio ambiente y el paisaje, y en particular, las siguientes:

1. Respecto de la adaptación de la red de comunicaciones propias de los sectores y de sus enlaces con el sistema general de comunicaciones a las formas del relieve y a las características geomorfológicas y geológicas del terreno.

Se seguirá el trazado y demás condiciones establecidas en la ordenación, a los efectos de cumplir los criterios de adaptabilidad a las características geomorfológicas del terreno, con un planteamiento que resuelva los aspectos funcionales, con mínimo impacto; evitando movimientos importantes sobre la topografía actual. El proyecto de urbanización podrá precisar aspectos del trazado viario bajo estas condiciones de adaptación.

2. La asignación de usos pormenorizados y sus intensidades está realizada en función de las características ambientales del territorio ordenado. El uso turístico del suelo, concretado en edificación hotelera o de apartamentos, respetará los valores límites de la intensidad edificatoria y la carga turística total máxima de 2.460 plazas, y una densidad de 87 plazas/ha de la superficie total.

La intensidad edificatoria y la carga turística permiten obtener volúmenes integrables en el medio, liberando notables superficies para zonas verdes.

Los espacios públicos, parques y peatonales, disponen de máxima adaptación a la legislación sobre accesibilidad y supresión de barreras físicas y de la comunicación.

3. La ordenación de los volúmenes de las edificaciones estará en relación con las características del terreno y el paisaje, en su caso, con específica atención a la relación con la vía LP-213, donde los espacios de retranqueo se conformarán a modo de filtro arbolado. El área de movimiento de la edificación está definida por los retranqueos a vía (señalados en planos) y a los linderos, según la altura de la edificación. Se deberá tener una lectura comprensiva del conjunto, en cuanto a volúmenes y valoración ambiental de los espacios no edificados. Las edificaciones se conformarán con arquitecturas bien adaptadas y orientación hacia el sur o al mar (poniente). La orientación de las unidades alojativas estará dentro del arco de 180° entre el sureste y noroeste.

Podrá alcanzarse cinco plantas en modalidad hotelera, lo cual permite menor ocupación de los volúmenes edificados, liberando espacios para tratamiento verde.

Se evitará un efecto pantalla de los volúmenes edificados, debiendo justificarse expresamente en proyecto, con visualización en 3D. A estos efectos no podrá disponerse fachadas continuas con cinco plantas hacia la carretera LP-213, debiendo buscarse otras soluciones con discontinuidad en longitud y altura.

4. La conexión de los sectores ordenados con la trama y el tejido urbano limítrofe, tiene su expresión por el norte, en el engarce con la estructura urbana de Puerto de Naos, debiendo resolverse estos importantes viarios que se proyectan, con adecuada solución técnica en cuanto a calidades de materiales y esmerada ejecución.

Para el sector sur que tiene límite con el Paisaje Protegido del Remo, se deberá resolver con viario en las mejores condiciones de integración, creando un adecuado tratamiento de borde, de común acuerdo con el órgano gestor del espacio protegido a los efectos de conseguir óptima solución ambiental, en su caso, de restauración del espacio limítrofe.

5. Criterios selectivos o alternativos para el empleo de los materiales.

El objetivo de conseguir una adecuada percepción del conjunto, impone el criterio sobre el empleo de materiales, elementos y colores; así el medio biótico no se verá en absoluto alterado por la actuación en lo que pudiera suponer un impacto negativo para el mismo.

El principal elemento de integración perceptiva lo constituye la piedra, en su disposición como mampostería para la construcción de paredes o muros. Se utilizará como material preferente.

También se admiten elementos metálicos con transparencia, pero no los elementos para vallados de malla plástica o metálica. Asimismo se permite el mantenimiento y la reposición de muros cortavientos característicos del lugar.

El color es un factor importante, las construcciones no han de tener una sobrevaloración perceptiva debida al color; se emplearán los colores que caracterizan la zona, de ambiente marino e intensamente agrario, también tonos grises basálticos.

El ajardinamiento también tiene una gran importancia, sobre todo en su contribución para conseguir la integración paisajística. Los proyectos de urbanización definirán de forma detallada el tratamiento vegetal a realizar, tanto en los espacios públicos como en los privados, con establecimiento de cultivares de platanera.

b) Medidas de protección de los elementos del patrimonio histórico, arqueológico y etnográfico existentes, y de su integración dentro de la ordenación establecida.

Se ha concretado en la valoración de los referentes culturales derivados de la actividad agrícola, como son los bancales de piedra y muros cortavientos; también deberá tener presencia notable el tratamiento de zonas verdes con platanera en cultivo ecológico.

No existen otros elementos o valores a preservar, sin perjuicio que en la propia ejecución se revelen otros factores.

c) Medidas minimizadoras de los efectos ambientales producidos durante la fase de ejecución de la urbanización y edificación.

Se cuidará el cumplimiento de todas las exigencias previstas en la ordenación de este espacio litoral y que constituyen por sí mismas una manera de actuar con mínima incidencia territorial. Los movimientos de tierra no producirán acciones importantes de gran impacto en la cuenca visual, porque la programación de los trabajos conlleva la simultánea ejecución de muros en piedra vista, de tal modo que a manera de las tradicionales sorribas se irán ejecutando las obras de excavación, con separación de piedra y tierra, al mismo tiempo que se realiza la ejecución de los muros y preparación de las zonas libres ajardinadas.

La programación de los sectores y de las unidades de actuación no permitirá una percepción simultánea de todo un espacio con obras de transformación, lo cual deberá graduarse en los plazos de la licencia urbanística, en su caso, otorgando plazos mínimos de eficacia.

d) Medidas correctoras previstas para disminuir los efectos negativos permanentes sobre el medio físico y rectificar situaciones preexistentes productoras de impacto desfavorable.

Para conseguir una lectura de entendimiento medioambiental con el entorno de este espacio urbanizado, a pesar de la importante modificación que experimentará, se cumplirán cuantas exigencias estén previstas en esta normativa y las consideraciones que en cada momento pueda establecer el Ayuntamiento. En particular se hará especial seguimiento del diseño arquitectónico y de la ordenación de los espacios y usos.

Siendo el paisaje el factor ambiental más significativo, se tomarán medidas correctoras sobre los factores incidentes:

La malla viaria, tanto en su concepción convencional como el viario capilar de accesibilidad peatonal, se realizará conforme a la previsión de la ordenación pormenorizada, y a las mejoras ambientales de diseño que implemente el correspondiente proyecto de urbanización.

El paseo de borde se integrará de forma orgánica con el litoral, en general con abundantes espacios para el ajardinamiento y la percepción de la rocalla del cantil.

Las edificaciones estarán de acuerdo a las condiciones del entorno rústico y natural, con acabados en colores propios del área: preferentemente blancos o verdes, también podrá utilizarse las tonalidades de grises basálticos.

Se utilizará la mampostería vista para todo tipo de muros y en general para la definición de espacios en las urbanizaciones.

e) Condiciones ambientales que ha de cumplir el Proyecto de Urbanización y otros instrumentos urbanísticos, así como los proyectos de sistemas generales.

Los proyectos de urbanización, y en su caso los estudios de detalle, cumplirán las determinaciones específicas contenidas en la normativa y en general harán adecuada traducción del modelo que se pretende desarrollar a la realidad física, así como de materiales y elementos urbanos, todo ello de conformidad con lo expresado en la memoria de ordenación y en estas normas urbanísticas.

3. La actuación turística y el medio ambiente.

En relación con lo previsto en el art. 26 de la Ley 7/95, de ordenación del turismo, en cuanto a previsión genérica de adecuación de los proyectos a la normativa de medio ambiente y de conservación de la naturaleza, y en cumplimiento de objetivos ambientales y criterios generales en orden a la mejor integración de las actuaciones en el entorno agrario y natural, se tiene lo siguiente:

a) Previsiones sobre residuos sólidos:

Se estará a lo que disponga el Ayuntamiento en esta materia. Cada actuación cumplirá las exigencias regladas a este respecto, en cuanto a realización de habitáculos o contenedores y su emplazamiento, así como su higiene. Se promoverá la recogida selectiva, disponiendo contenedores para las distintas fracciones, en particular, por su régimen, en los espacios de instalaciones extrahoteleras y en los comerciales.

b) Previsiones sobre sanidad y salubridad del agua:

El agua para el abastecimiento de las instalaciones previstas, será suministrada por la red municipal a través de la canalización general que suministra a Puerto de Naos, sin que sea necesario realizar alguna previsión en orden a la salubridad de las mismas.

c) Previsiones sobre la pureza del aire y del suelo:

Respecto de emisiones por evacuación de humos, olores y vapores, de los servicios complementarios, se ejercerá el debido control a través del expediente de apertura y clasificación de la actividad, mediante tratamiento y correcta evacuación, para evitar incidencia en el medio o molestias al entorno.

En jardinería se utilizarán abonos orgánicos y productos biológicos para tratamientos fitosanitarios.

d) Previsiones sobre la defensa de la flora y la fauna:

Se cumplirá lo previsto sobre cultivares de plataneras en cultivo ecológico; también el apoyo al hábitat del cigarrón palo creando cultivares de higuerrillas; asimismo se contribuirá a evitar la extinción del jorás o *parolínea aridanae*, con cultivares al efecto y apoyo a la defensa del *locus* cercano.

Se tendrá el máximo respeto a la flora y fauna costera evitando vertidos e iluminación inadecuada sobre la ribera y el cantil costero.

e) Previsiones sobre contaminaciones físicas, químicas, geológicas y acústicas:

Se evitará la acción de productos fitosanitarios no ecológicos sobre las zonas o elementos vegetales de las urbanizaciones. Se vigilará la producción de humos o emisión de sustancias no previstas, ajenas al control al que han sido sometidos los proyectos. No se admitirán emisiones acústicas fuera de los niveles reglamentados, en todo caso, los valores han de ser mínimos en el entorno del borde costero. No se consideran emisiones inadecuadas a las producidas en el normal funcionamiento de las instalaciones turísticas, incluso cuando ocasionalmente se realicen eventos propios de la función turística.

NORMATIVA ESPECÍFICA TURÍSTICA PARA EL ÁREA DE ACTUACIÓN

1. Las condiciones a las que se adecuarán las unidades de alojamiento, serán como mínimo las determinadas en la vigente legislación, en particular la Ley 7/1995 de Ordenación del Turismo de Canarias.

La exigencia de estándares turísticos se concreta en la siguiente reglamentación, sin perjuicio de otras normas complementarias o sustitutivas:

-- Decreto 142/2010, por el que se aprueba el Reglamento de la Actividad Turística de Alojamiento y se modifica el Decreto 10/2001, de 22 de enero, por el que se regulan los estándares turísticos.

-- Decreto 10/2001, por el que se regulan los estándares turísticos.

Asimismo, se cumplirá con las especificaciones establecidas en el Plan Territorial Especial de ordenación de la actividad turística de la isla de La Palma (PTET^{LPA}).

2. Las determinaciones urbanísticas a cumplir por las distintas actuaciones, en su caso los estudios de detalle y demás proyectos técnicos a desarrollar por el adjudicatario de la ejecución, serán:

a) Ámbito de aplicación:

Comprende la parte del núcleo convencional definido en el PTET^{LPA} como NTE-1, delimitada por el presente IPST.

El planeamiento insular asigna al núcleo NTE-1 el uso global: TURISMO (T). Es el destino funcional asignado por el planeamiento al ámbito territorial de referencia, integrado por un conjunto amplio de actividades turísticas y complementarias, con cierta interrelación y compatibilidad.

Este uso principal de turismo, establecido como zonificación general, tendrá usos pormenorizados compatibles de equipamiento y servicios, se desarrollará conforme a la zonificación establecida en la ordenación pormenorizada.

El ámbito de actuación se concreta en dos sectores configurados como totalmente ordenados por el presente IPST: Suelo urbanizable sectorizado ordenado turístico (G3S2-G3S3).

b) Condiciones para el uso turístico alojativo:

Para el suelo urbanizable ordenado turístico G3S2, el uso principal es el de alojamiento turístico en modalidad Hotelera, con categoría mínima de cinco estrellas. Para el sector G3S3 el uso principal es el de alojamiento turístico en modalidad Hotelera, con categoría mínima de cuatro estrellas, y se admite como uso compatible el extrahotelero con categoría mínima de cuatro estrellas.

En estos sectores se admiten usos complementarios: deportivo, ocio, comercial, restauración, garaje y almacenaje; en general todas las actividades y usos vinculados al principal de alojamiento.

c) Deberes urbanísticos:

1. En este suelo urbanizable litoral que constituye el área de actuación, los promotores afrontarán la ejecución de las obras de la infraestructura general que son de interés para los sectores G3S2 y G3S3, en general los servicios o infraestructuras que, en su caso, no puedan ser suministradas o atendidas por el Ayuntamiento, en particular las redes de servicios necesarias para conectar con cada uno de los sectores a desarrollar. Asimismo, la depuración de las aguas residuales y la impulsión si fuera necesaria.
2. Resolverán la totalidad de las obras de urbanización correspondiente a cada Sector y su conexión con el sistema viario existente (carretera LP-213).
3. Asumirán la realización de un Paseo Peatonal en la totalidad del borde litoral, con ancho mínimo de 6 metros, entre zona de paso y jardines; para la conectividad de todas las actuaciones, con posibilidad de continuidad a lo largo de la línea de costa.
4. Será de cargo del promotor todos los sistemas locales. Asimismo, será computable como carga de la urbanización el coste de ejecución de la conexión material de los sectores con los sistemas generales que estén a su servicio.

3. Ordenación específica

a) Aprovechamiento:

1. Se considera que forma parte de la ordenación estructural del área de actuación, las siguientes condiciones específicas para el desarrollo de los sectores.

En las fichas correspondientes de la normativa pormenorizada se recoge el proceso de cálculo y los valores del aprovechamiento homogeneizado según los coeficientes de uso y de sector considerados.

De conformidad con lo expresado en la memoria de ordenación, la previsión que contenía el artículo 32.2.B).2) del Texto Refundido (DL 1/2000) en relación con el equilibrio entre sectores del suelo urbanizable, hoy contenida en el artículo 137.1.B.c) de la Ley 4/2017, no resulta de aplicación a tenor de lo establecido en el artículo 4.3 de la Ley 6/2002.

Se cumple con el artículo 23.3 del RGEP en cuanto al equilibrio de aprovechamiento entre unidades de actuación de un mismo sector, que no podrán diferir en más de un 15 por ciento.

2. La ordenación básica establecida cuando las instalaciones alojativas sean de cinco estrellas, tiene unas edificabilidades y aprovechamientos determinados, con unos específicos valores para el aprovechamiento urbanístico medio, que se resumen en el siguiente cuadro:

SECTOR	UNIDAD ACTUACIÓN	PARCELA clave superficie		INTENSIDAD m ² /m ²	SUPERFICIE EDIFICABLE	APRO MEDIO UA	APRO MEDIO SECTOR
G3S2	G3S2-UA1	TB-H1 34.088,00	CINCO ****	0,8872	30.243,94	0,8167	0,8167
G3S3	G3S3-UA1	TB-A1 9.785,80		0,6600	6.458,63	0,9349	0,9005
		CB-1 3.146,89		0,5000	1.573,45		
		TB-H2 42.170,48	CINCO ****	1,0800	45.544,12		
	G3S3-UA2	TB-H3 17.795,62	CINCO ****	1,0400	18.507,44	0,9770	
	G3S3-UA3	TB-A2 13.287,15		0,6600	8.769,52	0,8530	
		TB-H4 35.306,54	CINCO ****	1,0700	37.778,00		
		CB-2 3.639,84		0,2000	727,97		
TB-A3 1.782,42			0,1414	252,00			
					149.855,06		

Cuando se trate de instalaciones alojativas en modalidad hotelera de cuatro estrellas, para lo cual se dota con menor edificabilidad, los valores de edificabilidad y aprovechamiento se resumen en lo siguiente:

SECTOR	UNIDAD ACTUACIÓN	PARCELA		INTENSIDAD m ² /m ²	SUPERFICIE EDIFICABLE	APRO MEDIO UA	APRO MEDIO SECTOR	
		clave	superficie					
G3S2	G3S2-UA1	TB-H1	34.088,00	CUATRO ****	0,8872	30.243,94	0,8167	
G3S3	G3S3-UA1	TB-A1	9.785,80		0,6600	6.458,63	0,6643	
		CB-1	3.146,89		0,5000	1.573,45		
		TB-H2	47.040,21	CUATRO ****	0,6500	30.576,14		
	G3S3-UA2	TB-H3	22.064,55	CUATRO ****	0,6500	14.341,96	0,7571	0,6665
	G3S3-UA3	TB-A2	13.287,15		0,6600	8.769,52	0,6514	
		TB-H4	41.289,90	CUATRO ****	0,6500	26.838,44		
		CB-2	3.639,84		0,2000	727,97		
		TB-A3	1.782,42		0,1414	252,00		
					89.538,09			

Para otras situaciones se actuará con proporcionalidad según la modalidad y su alícuota superficial, conforme establece la normativa urbanística de la ordenación pormenorizada.

3. El aprovechamiento lucrativo susceptible de apropiación por los propietarios será el 90 por ciento del aprovechamiento urbanístico medio de cada unidad de actuación según la categoría que definitivamente se implante.

4. La materialización del aprovechamiento municipal podrá hacerse efectiva en cualquier zona, a través del proyecto de equidistribución, no obstante se podrá acordar que no se materialice en parcela independiente y se sustituya por la correspondiente compensación económica.

5. La ejecución del planeamiento se llevará a cabo mediante algún sistema de ejecución privada: Concierto. Compensación o Ejecución empresarial.

La determinación del concreto sistema de ejecución privada se realizará por el Ayuntamiento a través de los procedimientos y de acuerdo a las reglas contenidas en el Título III del RGEP, y según lo previsto en el Capítulo III del Título V de la Ley 4/2017.

En principio, se propone el Sistema de Compensación, tal que una vez que se cuente con la ordenación pormenorizada a la aprobación definitiva del IPST, se está en condiciones de solicitar ante el Ayuntamiento el establecimiento y determinación del sistema y de la adjudicación de iniciativa urbanística privada, para las unidades de actuación previstas.

6. Programación de las actuaciones:

La ordenación pormenorizada establece pautas para materializar las determinaciones de la ordenación conforme una previsión temporal para la duración de las obras de urbanización y de la puesta en servicio de las reservas de suelo correspondientes a equipamientos; asimismo con las determinaciones precisas en orden al desarrollo de la edificación.

En todo caso, no existe limitación temporal para desarrollar los espacios turísticos del litoral, porque se entiende que guardan coherencia con las prioridades del modelo de ordenación estructural y con las previsiones de ejecución de los sistemas generales de comunicaciones, y de infraestructuras; toda vez que forma parte del modelo municipal y de las previsiones de la ordenación turística insular. Todo ello, sin perjuicio de las determinaciones aplicables de la Norma 11 del PTET (DESARROLLO DE LOS NÚCLEOS CONVENCIONALES).

APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO

1. El aprovechamiento urbanístico susceptible de apropiación mediante el cumplimiento de los deberes urbanísticos, será el 90 por 100 del aprovechamiento urbanístico del sector, de conformidad con los artículos 43 y 44 de la Ley 4/2017.

2. Sistemática de cálculo:

De conformidad con el artículo 29 de la Ley 4/2017, se establecen para los sectores de suelo urbanizable, los aprovechamientos urbanísticos global y medio en función de los usos, intensidades, tipologías edificatorias y circunstancias urbanísticas de los terrenos que no estén destinados a viales, zonas verdes y demás dotaciones.

Los coeficientes de ponderación utilizados se definen como:

Coeficiente de homogeneización de uso y tipología (KU): expresa la ponderación relativa entre el uso y tipología edificatoria característicos.

Coeficiente de situación (KS): expresa la ponderación relativa de cada sector o ámbito, en función de su situación dentro de la estructura territorial.

Coeficiente de área (KG): es el coeficiente de homogeneización de cada área geográfica y funcional diferenciada, determinado por ponderación de los anteriores coeficientes.

Esta normativa considera el área litoral como un conjunto de actuaciones urbanas y urbanizables dentro del concepto de *área territorial de similares características*, a los solos efectos de la presente ordenación.

El aprovechamiento urbanístico medio de las unidades de actuación en que se divida un sector, se calculará dividiendo la sumatoria de aprovechamientos lucrativos de sus áreas diferenciadas, previamente homogeneizadas con los coeficientes de ponderación relativa que se definan, por la superficie total del sector.

3. En los siguientes cuadros se expresan los coeficientes (KU-KS-KG) utilizados en el presente IPST:

ÁREAS TERRITORIALES	CLASIFICACIÓN CATEGORIZACIÓN	UNIDADES DE REFERENCIA	USO GLOBAL	K _G	K _S	COEFICIENTES DE SECTOR O ÁMBITO			
		denominación				articulación territorial	centralidad periferia	accesibilidad	visuales
G3 LITORAL área territorial de similares características incluye los suelos urbanos de Puerto Naos y Charco verde	SECTORES suelo urbanizable no ordenado	G3-S1 - PUERTO DE NAOS	RESIDENCIAL TURÍSTICO	1,011	1,113	1,20	1,00	1,05	1,20
	resto de NTE-1, sujeto a ordenación por el PGO				0,975	0,80	1,00	1,00	1,10
	SECTORES suelo urbanizable sectorizado ordenado turístico	G3-S2 - PUERTO DE NAOS	TURÍSTICO		0,975	0,80	1,00	1,00	1,10
		G3-S3 - LAS MONJAS	TURÍSTICO		0,988	0,80	0,95	1,00	1,20
	sujeto a la ordenación del IPST								
	SECTORES suelo urbanizable sectorizado ordenado turístico	G3-S4 - CHARCO VERDE	TURÍSTICO						
sujeto a ordenación por: planeamiento insular, P.E. del Paisaje Protegido del Remo, en su caso PGO									

UNIDADES DE REFERENCIA

1. Las unidades de referencia para las actuaciones de gestión urbanística se regularán por lo previsto en la Ley 4/2017, siendo áreas donde se lleva a cabo las operaciones jurídicas y materiales de ejecución y la justa distribución de beneficios y cargas derivada de la ordenación.

El IPST ha considerado las siguientes unidades de referencia para la gestión urbanística, delimitándolas como Unidades de Actuación:

Sector de suelo urbanizable ordenado G3S2, considerándolo como una sola unidad de actuación: G3S2UA1.

Sector de suelo urbanizable ordenado G3S3, estableciendo tres unidades de actuación: G3S3UA1, G3S3UA2 y G3S3UA3.

2. División de sectores en unidades de actuación.

a). Salvo determinación expresa en el IPST, no se podrán modificar las unidades de actuación previstas. Se admitirán modificaciones de unidades de actuación a los efectos de excluir terrenos de dominio público ocupados por sistemas generales o locales ya existentes que sean conformes con la ordenación.

b). En ningún caso se podrá modificar la vinculación de los terrenos destinados a sistemas generales que se encuentren incluidos o adscritos a un sector o unidad de actuación. En otro caso, el planeamiento que practique la división de un sector en dos o más unidades de actuación, deberá justificar expresamente la incorporación a las distintas unidades de terrenos externos al sector, cuando se trate de la obtención de sistemas generales.

c). El aprovechamiento proveniente de una misma finca registral externa al sector y adscrita al mismo deberá adjudicarse preferentemente en una sola unidad de actuación.

d). El establecimiento del concreto sistema de ejecución determinará la afectación real de la totalidad de los terrenos incluidos en el sector o unidad de actuación al cumplimiento

de las actuaciones inherentes al sistema de que se trate y de los deberes y obligaciones legales derivados del régimen jurídico aplicable, según su clase y categoría y el tipo de sistema que se determine, con inscripción de tal afección en el Registro de la Propiedad conforme a la normativa vigente.

En el sistema de ejecución pública, el Ayuntamiento deberá ordenar, en el plazo de seis meses desde la entrada en vigor del planeamiento, las actuaciones pertinentes y solicitar la información registral y catastral oportuna, para formalizar ante el Registrador de la Propiedad la solicitud de inscripción referida anteriormente.

Se podrá cambiar el sistema de ejecución previsto en el IPST, por uno público o privado, según el caso, de conformidad con el artículo 220 de la Ley 4/2017 y artículo 55 del RGEP.

ORGANIZACIÓN TEMPORAL DE LA GESTIÓN Y EJECUCIÓN

1. La determinación de plazos máximos para la actividad de gestión y ejecución se realiza en el IPST en relación a las siguientes actuaciones, de conformidad con lo previsto en el artículo 198 de la Ley 4/2017 y complementariamente los artículos 15 y 16 del RGEP:

a) Presentar a trámite los siguientes instrumentos de ordenación:

1. Los que deban presentarse para fijar la ordenación pormenorizada de los sectores o ámbitos que señale el planeamiento.

Presentación del IPST: No procede plazo.

2. Los instrumentos o proyectos necesarios para la ejecución material de esa misma ordenación pormenorizada:

Presentación a trámite de los Proyectos de Urbanización.

Con posterioridad a la adjudicación del sistema de ejecución.

Conforme al artículo 213 de la Ley 4/2017.

PLAZO: CUATRO AÑOS

3. Los instrumentos de gestión urbanística que desarrollen los diferentes sistemas de ejecución.

Solicitud de adjudicación de la iniciativa de ejecución privada.

Forma y documentación prevista en los artículos 212 y 213 de la Ley 4/2017.

PLAZO: CUATRO AÑOS

b) Realizar las obras de urbanización precisas para la ejecución de la ordenación pormenorizada:

Terminación de las obras de urbanización para cada una de las unidades de actuación.

PLAZO: OCHO AÑOS

Todos los plazos se computarán desde la aprobación definitiva y entrada en vigor del Instrumento de Planificación Singular Turística.

c) No se establece plazo para solicitar Licencia Urbanística para materializar los aprovechamientos previstos en la ordenación.

2. En función del desarrollo previsto y las circunstancias socioeconómicas, se podrá proceder a un reajuste o establecimiento de nuevos plazos, con modificación de la organización de la gestión y la programación de la ejecución, a través de los procedimientos previstos en la Ley 4/2017 para establecer o modificar la ordenación pormenorizada.

3. La estrategia del IPST en cuanto a la programación de sus acciones ha sido dotar al desarrollo de un carácter realista, equilibrando de forma coherente los costes y los recursos en un escenario temporal mínimo de dos cuatrienios, todo ello dentro de una estrategia flexible que atienda a un desarrollo equilibrado.

SISTEMAS GENERALES

1. De conformidad con las previsiones establecidas en el artículo 136 de la Ley 4/2017, en referencia a la ordenación estructural, se requiere:

La determinación de la reserva de los terrenos y construcciones destinados a sistemas generales y otros elementos estructurantes que asegure la racionalidad y coherencia del desarrollo urbanístico, garantizando la calidad y funcionalidad de los espacios de uso colectivo.

Se requiere para el planeamiento urbanístico la inclusión como mínimo de los sistemas generales siguientes:

- a).** Sistemas de infraestructuras o equipamientos de carácter supramunicipal.
- b).** Sistemas generales de espacios libres y zonas verdes en suelo urbano y en suelo urbanizable.
- c).** Sistemas generales de otras infraestructuras o equipamientos de ámbito municipal que, por sus funciones, dimensiones o posición estratégica, deban formar parte de los elementos fundamentales de la organización municipal.

2. En relación con las determinaciones del apartado anterior, el IPST ha establecido los usos y servicios públicos básicos para el sistema dotacional y de equipamientos, y las actividades de esparcimiento, conforme a los requerimientos del espacio que se ordena.

Los sistemas previstos en el IPST tienen carácter de sistemas locales, vinculados al espacio a desarrollar. Solamente se incluye en la categoría de Sistema General, la Estación de Bombeo de Aguas Residuales, EBAR Puertos de Naos, por su carácter supralocal, recogida en los planos de ordenación

NORMATIVA URBANÍSTICA DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

RÉGIMEN ESPECÍFICO PARA LOS SECTORES G3S2 Y G3S3

1. Será de aplicación a los sectores de suelo urbanizable G3S2 y G3S3, delimitados en el área litoral, las normas generales de uso y de edificación previstas en la normativa del planeamiento urbanístico, todo ello sin perjuicio de la aplicación de las determinaciones específicas de la presente normativa, que forma parte del Instrumento de Planificación Singular Turística.

2. Pormenorización de usos:

La técnica de asignación de usos corresponde a la calificación, tal como se expresa en el artículo 30 de la Ley 4/2017, asimismo el artículo 48.1 del RPU, y también el artículo 61 del RPU. Siendo la referencia a plan parcial pertinente en los casos de urbanizables ordenados, en que la ordenación ha de tener ese nivel de detalle. La asignación de usos pormenorizados se concreta con la técnica de la zonificación, consistente en la delimitación de recintos o zonas de igual uso y condiciones urbanísticas.

3. Parcelaciones urbanísticas:

La división del terreno edificable con aprovechamiento lucrativo en parcelas ajustadas a las determinaciones establecidas, constituye una parcelación urbanística. El correspondiente proyecto de equidistribución definirá un estado de parcelación, que estará de acuerdo con las determinaciones establecidas en la ordenación pormenorizada. A estos efectos, las zonas o áreas diferenciadas para el uso de turismo alojativo definidas en la ordenación pormenorizada de sectores turísticos, no podrán ser objeto de nuevas divisiones o segregaciones, salvo determinaciones específicas de esta normativa.

4. Calificación del suelo:

El uso global fijado por el planeamiento para los sectores G3S2, G3S3 es el uso Turístico. Se admitirán otros usos complementarios tales como: deportivo, ocio, comercial, restauración, garaje y almacenaje; en general todas las actividades y usos vinculados al principal de alojamiento.

El uso Comercial en situación de principal estará en las parcelas destinadas exclusivamente a este uso.

5. Unidades de actuación y sistemas de ejecución:

La ordenación pormenorizada del área de actuación ha seguido las previsiones del artículo 137 de la Ley 4/2017. Comprende un área litoral de 28,25 has, con la definición de dos sectores: G3S2 (6,32 has), articulado por el norte a la estructura urbana de Puerto de Naos; y G3S3 (21,93 has), en continuidad hacia el sur.

Los sectores y unidades de actuación delimitadas se designan como sigue:

SECTOR	UNIDAD ACTUACIÓN	SUPERFICIES
G3S2	G3S2-UA1	63.182,03
G3S3	G3S3-UA1	94.400,73
	G3S3-UA2	32.322,73
	G3S3-UA3	92.559,62
		282.465,11

Los terrenos incluidos en las unidades delimitadas quedan vinculados al proceso urbanizador y edificatorio, y al cumplimiento de los deberes legales y la ordenación prevista en el planeamiento; debiendo asumir como carga, en la parte proporcional que corresponda, los gastos de gestión y ejecución de la actuación.

6. Otras condiciones para el desarrollo:

a) La norma 11.4.c) del PTET admite la simultaneidad de la ejecución de la edificación con la urbanización, asimismo, el artículo 209 del RGEP; con los requisitos previstos en el artículo 208 del RGEP. Con el cumplimiento de dichas condiciones se podrá simultanear la edificación (todos o parte de los proyectos arquitectónicos) con la urbanización en el desarrollo de los sectores, siempre por unidades de actuación completas. En cualquier caso será imprescindible que la urbanización de la unidad de actuación esté completamente ejecutada para posibilitar el otorgamiento de licencia de apertura de una concreta actividad. Ninguna actividad se podrá ejercer en el área de una Unidad de Actuación sin que esté totalmente realizada la urbanización de la unidad; además con todas las redes y servicios establecidos como mínimos en el Plan, sean sistemas locales o generales, necesarios para el funcionamiento de las actividades previstas.

b) Los particulares que deban sufragar costes de sistemas necesarios funcionalmente, pero de naturaleza fuera de sector o de una unidad de actuación, y a los efectos de poder viabilizar su propia unidad de actuación; podrán ejecutarlos a su costa y resarcirse de la parte proporcional que le corresponda cuando otras unidades se desarrollen. Estos proyectos de redes o sistemas fuera de unidades de actuación serán aprobados por el Ayuntamiento, en los cuales se recogerá expresamente la alícuota a sufragar por cada unidad.

7. Adquisición de facultades urbanísticas:

La adquisición del derecho a urbanizar se produce con la aprobación de la ordenación pormenorizada de estos sectores turísticos, no obstante, el ejercicio del derecho a urbanizar requiere la aprobación del Proyecto de Urbanización.

El otorgamiento de la licencia urbanística determinará la adquisición del derecho a edificar, en todo caso, autorizada la urbanización y edificación simultánea, la adquisición definitiva de los derechos al aprovechamiento urbanístico y a edificar, quedará subordinada al cumplimiento del deber de urbanizar.

El derecho a edificar se extingue por incumplimiento de los plazos fijados en la licencia urbanística, con expediente tramitado al efecto.

ORDENACIÓN ESPECÍFICA: ESTÁNDARES Y ZONIFICACIÓN

Se parte de una ordenación básica correspondiente a modalidad hotelera de cinco estrellas, con equilibrio de edificabilidad entre unidades, en virtud de lo cual se han establecido las reservas dotacionales en Espacios Libres, de uso y dominio públicos, y en Equipamientos, concretándose en comerciales de uso público y dominio privado. En todo caso, cuando se realice en modalidad hotelera de cuatro estrellas (con menor edificabilidad) se arbitra otra posibilidad de ordenación, permitiéndose un ajuste proporcional de los espacios libres JL3, JL4 y JL7.

1. Estándares

a). Estándares turísticos:

De conformidad con lo previsto en la legislación turística y el PTET, el estándar de densidad no podrá ser inferior a 60 metros cuadrados de suelo de parcela neta por plaza alojativa. En cualquier caso, se aplicará como valor límite el número de plazas previstas en la ordenación.

El cumplimiento de los estándares turísticos específicos se verificará sobre el proyecto de cada instalación alojativa.

b) Estándares urbanísticos:

Se cumple para cada uno de los dos sectores que se ordenan, con la previsión del artículo 138.1.B de la Ley 4/2017, de una reserva mínima de 50 metros cuadrados de suelo por cada 100 metros cuadrados de edificación, destinada a espacios libres, dotaciones y equipamientos.

En función de la edificabilidad y superficies previstas se cumplimentan los estándares de reserva de suelo, superando la previsión global de 0,5 m²suelo/m²edificable, a su vez, la

previsión de 0,3 m²suelo/m²edificable para los espacios libres de dominio y uso públicos, conforme a lo siguiente:

En los planos de ordenación y en las fichas correspondientes de la presente normativa se recoge de forma pormenorizada los valores exigidos.

SECTOR	PARCELA		ESTÁNDAR m ² s/m ² edif	GLOBAL >= 0,5	VERDE
	clave	superficie			
G3S2	QL1	15.264,81	0,505	0,505	> 0,3
G3S3	JL1	6.299,27	0,455	0,512	>0,3
	JL2	12.582,31			
	JL3	4.869,72			
	JL4	9.618,93			
	JL5	9.920,58			
	JL6	3.152,23			
	JL7	7.981,76			
	CB-1	3.146,89	0,026		
	CB-2	3.639,84	0,030		

1. Sistema de espacios libres de dominio y uso público:

Para la ordenación básica hotelera de cinco estrellas, se resume en el siguiente cuadro el conjunto de espacios libres diseñados con los objetivos del Plan de disponer de zonas públicas importantes para el ocio y esparcimiento, fundamentalmente articuladas con la zona más al borde del litoral.

SECTOR	SUPERFICIE SECTOR	SUPERFICIE EDIFICABLE	PARCELA			porcentaje del total	ESTÁNDAR m ² s/m ² edif	GLOBAL >= 0,5	VERDE
			clave	uso	superficie				
G3S2	63.182,03	30.243,94	QL1	ESPACIO LIBRE	15.264,81	24,16	0,505	0,505	> 0,3
G3S3	219.283,08	119.611,12	JL1	ESPACIO LIBRE	6.299,27	24,82	0,455	0,512	>0,3
			JL2	ESPACIO LIBRE	12.582,31				
			JL3	ESPACIO LIBRE	4.869,72				
			JL4	ESPACIO LIBRE	9.618,93				
			JL5	ESPACIO LIBRE	9.920,58				
			JL6	ESPACIO LIBRE	3.152,23				
			JL7	ESPACIO LIBRE	7.981,76				
			CB-1	TERCIARIO COMERCIAL	3.146,89	1,44	0,026		
			CB-2	COMERCIAL ESPECIFICO	3.639,84	1,66	0,030		

A efectos de los estándares dotacionales, cuando se realicen las actuaciones hoteleras en modalidad de cuatro estrellas, se podrá ajustar el sistema de espacios libres a las siguientes superficies, y según se establece en las correspondientes fichas de esta normativa:

SECTOR	SUPERFICIE SECTOR	SUPERFICIE EDIFICABLE	PARCELA			porcentaje del total	ESTÁNDAR m ² s/m ² edif	GLOBAL >= 0,5	VERDE
			clave	uso	superficie				
G3S3	219.283,08	89.538,09	JL1	ESPACIO LIBRE	6.299,27	17,92	0,439	0,515	>0,3
			JL2	ESPACIO LIBRE	12.582,31				
			JL4	ESPACIO LIBRE	5.350,00				
			JL5	ESPACIO LIBRE	9.920,58				
			JL6	ESPACIO LIBRE	3.152,23				
			JL7	ESPACIO LIBRE	1.998,40				
			CB-1	TERCIARIO COMERCIAL	3.146,89	1,44	0,035		
			CB-2	COMERCIAL ESPECIFICO	3.639,84	1,66	0,041		

El ajuste se refiere a los espacios JL3, JL4 y JL7, de conformidad con la menor edificabilidad, también aplicable proporcionalmente cuando en el recinto o parcela se disponga parte de las plazas hoteleras posibles, en cinco o en cuatro estrellas.

En el proyecto de urbanización y en el de equidistribución se fijará el estado final de dichos espacios libres, conforme a esto se procederá a la inscripción registral, de tal modo que una variación posterior en la modalidad turística a implantar no dará derecho a rectificación alguna de las cesiones inscritas.

2. Sistema dotacional:

Se ha previsto una zona para uso terciario/comercial (CB-1), estando integrada en la trama viaria que se proyecta como extensión del núcleo de Puerto de Naos, en la unidad de actuación norte (UA1) del sector G3S3, posibilitando usos para servicio y pequeño comercio. Al sur, en la unidad UA3, fuera de este entorno de estructura urbana, se emplazaría una zona para comercial específico (CB-2), en particular para uso de bar-restaurante. Conforme a los siguientes parámetros:

SECTOR	SUPERFICIE SECTOR	UNIDADES ACTUACIÓN	PARCELA			EDIF m ² /m ²	SUPERFICIE EDIFICABLE
			clave	uso	superficie		
G3S3	282.465,11	G3S3 UA1	CB-1	TERCIARIO COMERCIAL	3.146,89	0,50	1.573,45
		G3S3 UA3	CB-2	COMERCIAL ESPECÍFICO	3.639,84	0,20	727,97

2. Zonificación:

a). La zonificación realiza la asignación de usos pormenorizados, y en lo que respecta al aprovechamiento urbanístico no dotacional se estructura en varios recintos o zonas de uso turístico alojativo, con los parámetros establecidos en el siguiente cuadro, y según se trate de ordenación con categoría de cinco o de cuatro estrellas:

SECTOR	UNIDAD ACTUACIÓN	PARCELA		PLAZAS LÍMITE	INTENSIDAD m ² /m ²	PLANTAS MÁX	EDIFICACIÓN ABIERTA
		clave	categoría				
G3S2	G3S2-UA1	TB-H1	CUATRO ****	0			
			CINCO ****	500	0,8872	5	
G3S3	G3S3-UA1	TB-A1	CUATRO ****	160	0,6600	4	
			CINCO ****	160	0,6600	4	
		TB-H2	CUATRO ****	700	0,6500	4	
			CINCO ****	700	1,0800	5	
	G3S3-UA2	TB-H3	CUATRO ****	296	0,6500	4	
			CINCO ****	296	1,0400	5	
	G3S3-UA3	TB-A2	CUATRO ****	210	0,6600	4	
			CINCO ****	210	0,6600	4	
		TB-H4	CUATRO ****	584	0,6500	4	
			CINCO ****	584	1,0700	5	
TB-A3		10	0,1414	1			

b). El número de plazas alojativas expresado en el cuadro anterior constituye un valor límite, con independencia de la superficie real de la parcela urbanizada. En todo caso, siempre se cumplirá con el estándar mínimo de densidad de 60 metros cuadrados de suelo de parcela neta por plaza alojativa.

Por otra parte, la intensidad edificatoria (m^2/m^2) constituye el valor aplicable a la superficie real del recinto o parcela urbanizada para la obtención de la superficie edificable máxima, según modalidad de la instalación hotelera.

c). Para las zonas destinadas a espacios libres se ha descrito el conjunto de espacios libres públicos propuestos en la ordenación y su valor dentro del sistema, cuyo diseño deberá ser concretado en el correspondiente proyecto de urbanización, en cualquier caso, para que su conformación no invalide su finalidad esencial y resulte un sistema coherente. En cada caso se concretarán las actividades, instalaciones y plantaciones, conforme a lo admitido en la presente normativa.

Todos los espacios libres deberán estar cuidadosamente estudiados por el respectivo Proyecto de Urbanización, con adecuada respuesta a las particularidades de cada espacio, evitando implantar vegetación alóctona y procurando utilizar vegetación propia de esos espacios litorales.

El recinto designado como QL1 representa una pieza importante en la estructura de Puerto de Naos, por lo que se le atribuye prioridad desde un punto de vista urbanístico, debiendo buscarse fórmulas de gestión que permitan la materialización inmediata de tal espacio para el esparcimiento. En el suelo-vuelo de esta zona se admitirá:

--Las instalaciones temporales para usos culturales, deportivos, recreativos o de ocio.

--Los usos y construcciones del sistema dotacional expresamente previstos en el planeamiento.

--El uso comercial de restauración, así como kioscos con superficie construida inferior a quince (15) metros cuadrados.

--Las construcciones destinadas a las labores propias del espacio libre, para almacenaje, instalaciones y servicios higiénicos.

En el subsuelo de los espacios libres de dominio y uso público, el Ayuntamiento podrá realizar las construcciones precisas para ubicar usos de aparcamientos o del sistema dotacional. Asimismo, podrán existir espacios libres con dominio y uso público del suelo y del vuelo, y con dominio y uso privado del subsuelo, en este caso a los solos efectos de aprovechamiento para aparcamientos.

El proyecto de urbanización detallará los usos, instalaciones y construcciones a ubicar.

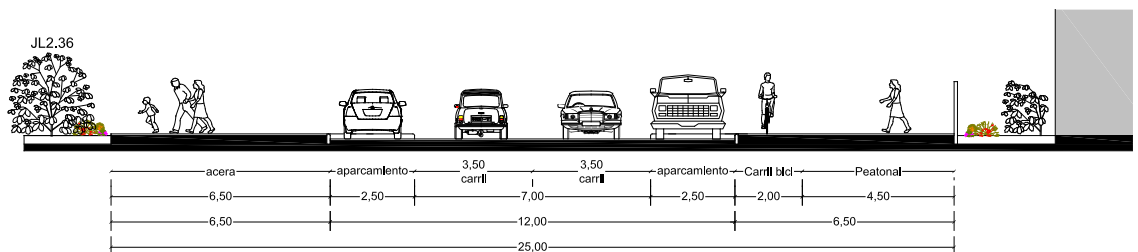
d). La zona de dotaciones y equipamientos se materializa en sendos recintos para uso comercial (CB-1 y CB-2). El recinto CB-1 para restauración o pequeño comercio (máx DOS plantas) y el recinto CB-2 exclusivamente para ubicación de restaurante (máx UNA planta).

e). El trazado y características de la red de comunicaciones se realizará conforme a la ordenación, con calzadas, aceras y peatonales, previsión de aparcamientos, así como la realización de un carril bici según trazado que recorre los dos sectores.

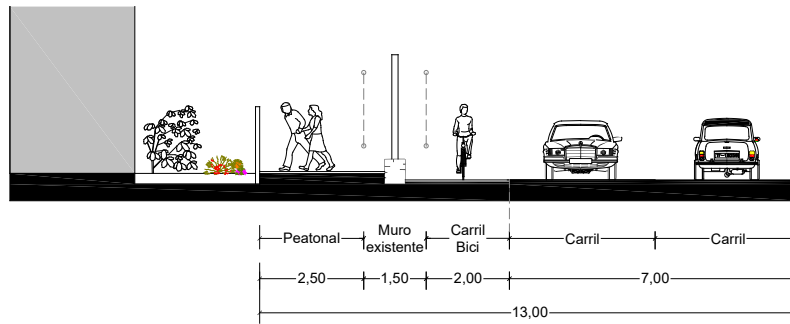
f). Según las previsiones de la ordenación, se ejecutarán las redes de servicios necesarias para el funcionamiento de las instalaciones alojativas, tanto el desarrollo en el interior de los sectores como la ejecución de las redes necesarias hasta conectar con las instalaciones o sistemas generales. Los centros de servicio, tales como armarios y cuartos técnicos, se realizarán enterrados bajo el suelo de dominio público de viario o espacios libres.

g). Sistema viario y redes de servicios:

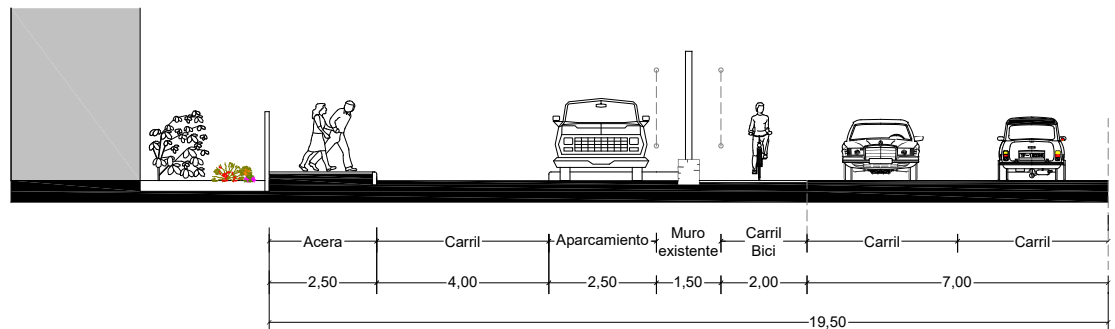
1. El sistema viario de los sectores G3S2 y G3S3 queda ordenado conforme expresa el plano correspondiente. Un viario de articulación con la trama de Puerto de Naos, con sección de 25 m de ancho, calzada de 7 m, aparcamientos en línea en ambos lados y un carril bici integrado en una de las aceras, de acuerdo a la siguiente sección característica:



La zona de contacto de las actuaciones con la carretera LP-213 dispone de un carril bici, de 2 m de ancho, anexo a la calzada de la carretera, manteniendo en la medida de lo posible los muros de piedra y cortavientos, por el interior de los mismos se dispone una senda peatonal de 2,5 m, la cual linda con el dominio privado de las actuaciones. Conforme a la siguiente sección característica:



Asimismo, se disponen tres zonas de servicio, donde se ha incorporado una línea de aparcamientos (2,5 m), un carril rodado (4 m) y la acera (2,5 m). Conforme a la siguiente sección característica:



El Paseo Litoral se define en la ordenación a modo de corredor donde se ha de encajar propiamente la zona pavimentada del paseo, con ancho mayor de 3 m, quedando el resto como espacio ajardinado o de mantenimiento de la naturalidad del cantil. Un diseño orgánico que será resuelto por el proyecto de urbanización, con estricto respeto a las zonas naturales del borde costero, integrando elementos vegetales exclusivos de ese hábitat salino; con pavimentación adecuada a las condiciones de exterior; puntos bajos de iluminación empotrada reforzada; y elementos de protección que podrán ser de madera o acero, en todo caso será preferible muretes o similar realizados en piedra.

Se ha previsto una articulación del paseo con la carretera a través de cinco peatonales, de los que cuatro están constituidos por el mismo viario de servicio actual de fincas, que dispone de sección transversal mayor de 4 m, en todo caso se rectificará puntualmente el tramo de sección que no alcanzara tal ancho. Un peatonal se diseña de nueva traza con 10 m de ancho. Este sistema permitirá el acceso rodado de servicio, por lo que se realizará con capacidad portante para tal función.

2. Las redes de servicios abarcan las correspondientes a electricidad, telecomunicaciones, agua potable, agua de riego, saneamiento y depuración. En todos los casos las redes tienen doble naturaleza: la parte de red que deberá conectar la urbanización con el correspondiente sistema general y propiamente el sistema local que resolverá las conexiones a cada parcela. Los proyectos de urbanización, proyectos de ejecución de sistemas y otros específicos, resolverán las cuestiones técnicas precisas para las distintas necesidades y ubicación.

Red de saneamiento y depuración: A través del sistema viario local se diseña la red de alcantarillado, planteada como sistema separativo, con diversos puntos de recogida pluvial y enganches en cada parcela, por gravedad discurre hasta la EDAR dispuesta en cada unidad de actuación, desde donde se impulsa a la red general dispuesta a lo largo de la carretera hasta la EBAR de Puerto de Naos. Se ubicarán fuera de los primeros 20 m de la servidumbre de protección de costas.

Se estará a la solución técnica que indique el Ayuntamiento, y en su caso el Consejo Insular de Aguas.

La recogida de aguas pluviales se realiza mediante imbornales dispuestos en el viario rodado VL-PN1 y VL-PN2, discurriendo por gravedad hasta la EBAR próxima, dándole el tratamiento y vertido que proceda.

Red de agua: El abastecimiento está diseñado como sistema ramificado que parte desde la red general existente a lo largo de la carretera, estableciendo distintos puntos de toma según las parcelas y zonas, que partirán de las cámaras de registro existentes.

El sistema general de abastecimiento lo constituye esa canalización existente a lo largo de la carretera, en tubería FD 150 mm, que es sección suficiente para las demandas previsibles.

La demanda de las actuaciones a implantar se resuelve con redes terciarias que conectan con esa canalización general a las tres cámaras existentes (3-4-5). Se realizarán con tubería de polietileno o fundición dúctil y diámetros según necesidades, conforme dispongan los proyectos de urbanización.

Se plantea una red de riego en toda la urbanización para los jardines públicos y necesidades privadas, utilizando las aguas depuradas de la propia urbanización, en su caso, de la red que provenga de la depuradora general. De forma complementaria se podrá utilizar el agua de riego agrícola conectando con la red existente en la zona.

En cualquier caso, se establece la exigencia de depurar y reutilizar las aguas residuales de las instalaciones alojativas, para el riego del espacio urbanizado.

Red eléctrica y alumbrado público: La acometida y distribución de la red estará de acuerdo a lo que establezca las directrices de la compañía suministradora, realizada desde la línea de alta tensión que llega al núcleo de Puerto de Naos, desde donde partirá una línea alta/media tensión como red general que discurre a lo largo de la carretera y da servicio a cada actuación.

El alumbrado de vías rodadas se realizará sobre columna, para el resto se prevé la utilización de puntos de alumbrado tipo baliza empotradas y sobre poste, adecuadamente dispuestos marcando los senderos peatonales. Todas las luminarias cumplirán la Ley del Cielo conforme disponga el órgano de control del IAC.

Red de telecomunicaciones: La acometida de las actuaciones se realizará a una canalización que discurre a lo largo de la carretera desde la red llega al núcleo de Puerto de Naos.

De conformidad con las exigencias actuales en materia de telecomunicaciones, se ha de disponer en cada urbanización la infraestructura necesaria para posibilitar que las edificaciones tengan acceso a los distintos servicios, Telefonía Disponible al Público y Red Digital de Servicios Integrados (TB+RDSI), Telecomunicaciones por cable (TLCA), y Radiodifusión y Televisión (RTV).

OBLIGACIONES DE LAS INICIATIVAS

1. Gastos de urbanización:

La totalidad de los gastos de gestión, ejecución y urbanización serán a cargo de los propietarios de terrenos incluidos en la unidad de actuación, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 207 de la Ley 4/2017. Se entienden como gastos de ejecución de planeamiento los necesarios para la correcta y total ejecución de la urbanización, que, en todo caso, incluirá los relativos a las infraestructuras y a los de las obras de urbanización y ajardinamiento de viales y espacios libres públicos, así como la repercusión a las entidades o empresas concesionarias o suministradoras, de los gastos de primera instalación y mantenimiento de los servicios de energía eléctrica, telecomunicaciones, abastecimiento de agua y saneamiento, conforme a su reglamentación específica.

Los conceptos de gastos de gestión y ejecución, que como mínimo han de afrontar los propietarios, se relacionan en el artículo 39 del RGEP.

2. Otras cargas:

Asimismo, constituirán cargas de los sectores la ejecución de los servicios urbanísticos e infraestructuras necesarias para la conexión material con las redes e infraestructuras generales exteriores, en particular:

- a).** Red de saneamiento y/o de impulsión para conectar los sectores con la nueva EBAR de Puerto de Naos.
- b).** De conformidad con las compañías suministradoras, se asumirán las canalizaciones para telecomunicaciones y electricidad desde el punto de enganche en el núcleo de Puerto de Naos.
- c).** Todas estas redes se canalizarán de forma subterránea a lo largo de la carretera LP-213, con el trazado y conexiones con las unidades de actuación que se especifican en los planos de ordenación, y conforme a los proyectos técnicos específicos que las desarrollen.
- d).** Se resolverá, con el debido acondicionamiento, el encuentro de las urbanizaciones con la carretera LP-213.
- e).** En todos los casos, las infraestructuras y redes de servicios necesarios para el funcionamiento de las actuaciones turísticas, deberán estar resueltas con cargo al promotor, con carácter previo a la correspondiente licencia urbanística para la ejecución de las obras de edificación; sin perjuicio de la posibilidad de simultanear la urbanización y la edificación, con las debidas garantías que el Ayuntamiento considere oportuno establecer.
- f).** También se resolverá con cargo al promotor, el Paseo Litoral definido por el borde costero en el tramo lindante con la actuación.

3. Requerimientos de la Ley de Costas y su Reglamento

Con carácter general se cumplirá lo dispuesto en la legislación sobre costas y que tenga incidencia sobre el espacio litoral que forma parte de esta ordenación, toda vez que parte del área que se ordena está afectada por la servidumbre de protección, estando totalmente dentro de la zona de influencia de 500 m. En particular se tiene:

Exigir el máximo cuidado en las respuestas morfológicas, evitando barreras edificadas formando apantallamientos, con especial cuidado en la percepción desde la vía de acceso LP-213, de conformidad con la exigencia del artículo 30 de la Ley de Costas y artículo 58 de Reglamento.

Que en las parcelas turísticas TBH2, TBH3, TBA2 y TBH4, las edificaciones correspondientes al uso de alojamiento turístico se sitúen fuera de la servidumbre de protección de costas, conforme a las líneas establecidas en los planos de ordenación, en cualquier caso, a las líneas definidas en los planos del deslinde del dominio público marítimo terrestre.

Que los usos y construcciones que se prevean situar en zona de protección, estarán a lo dispuesto en los artículos 24 y 25 de la Ley de Costas, con la pertinente autorización de la Comunidad Autónoma

Que las construcciones ubicadas en la parcela TB-A3, de uso de alojamiento turístico, y constituye situación preexistente, se han de valorar conforme el tratamiento jurídico previsto en la Disposición Transitoria Cuarta de la Ley de Costas. La parcela TB-A3 pertenece a la unidad de actuación UA3 del sector G3S3, por tanto su estatuto de permanencia será valorado desde el punto de vista jurídico y económico en la gestión y desarrollo de esos suelos.

INSTRUMENTOS Y PROYECTOS

1. Estudios de detalle

La ordenación pormenorizada de los sectores turísticos dispone de suficiente grado de detalle para poder ser ejecutada, previa realización del correspondiente Proyecto de Urbanización, en todo caso se podrán formular Estudios de Detalle cuando fuere preciso completar o, en su caso, adaptar determinaciones establecidas en la ordenación.

Su contenido tendrá por finalidad prever o reajustar, según los casos, el señalamiento de alineaciones y rasantes, asimismo podría establecer la ordenación de volúmenes de acuerdo con las especificaciones del planeamiento.

Se mantendrán las determinaciones del planeamiento, sin alterar el uso ni el aprovechamiento que corresponde a los terrenos comprendidos en el ámbito del estudio de detalle. En ningún caso podrán ocasionar perjuicio ni alterar las condiciones de la ordenación de los predios colindantes.

No se podrán establecer nuevas determinaciones urbanísticas, reducir las superficies destinadas a viales o espacios libres, ni proponer la apertura de vías de uso público que no estén previstas en la ordenación.

En cualquier caso se estará a lo dispuesto en el artículo 150 de la Ley 4/2017. Se consideran unidades urbanas equivalentes, susceptibles de ser el ámbito de un estudio de detalle, cada una de las parcelas con uso turístico, hotelero o extrahotelero, previstas en la ordenación del Plan.

2. Proyectos de urbanización

Con la finalidad de llevar a la práctica las determinaciones de la ordenación pormenorizada, se redactará un Proyecto de Urbanización por cada Unidad de Actuación, pudiendo realizarse también de forma conjunta para varias unidades.

El Proyecto de Urbanización no podrá modificar las previsiones de la ordenación, establecidas en el IPST, sin perjuicio de que puedan efectuarse las adaptaciones exigidas por la ejecución material de las obras.

Comprenderá la totalidad de las obras de urbanización del área que desarrolle, con las distintas redes de servicios definidas en la ordenación pormenorizada.

En el desarrollo de ambos sectores G3S2 y G3S3, no se podrá establecer diferencias entre materiales y soluciones técnicas que ocasionen percepciones distintas y quiebren la homogeneidad pretendida para toda el área.

El Ayuntamiento coordinará la realización de los proyectos de urbanización de forma que las determinaciones resulten coherentes y uniformes entre las distintas actuaciones.

Los Proyectos de Urbanización, en su caso los Proyectos de Ejecución de Sistemas, podrán abarcar las obras correspondientes a los servicios y redes generales que deban ser necesarias para la actuación, acreditando que pueden atender los servicios urbanísticos previstos.

Estarán de acuerdo con lo especificado en la normativa técnica de aplicación, en particular se ajustará a las siguientes especificaciones:

a). Como medida de carácter ambiental, no se admitirá ningún tipo incursión sobre el cantil costero: obras, instalaciones, vertidos, etc, de carácter temporal o permanente. Así que tanto el diseño como la ejecución del paseo litoral y demás obras de borde, se realizarán con esmero y cuidado para mantener, y en su caso potenciar, las condiciones de naturalidad de ese borde costero.

El paseo de borde se integrará de forma orgánica con el litoral, en general con abundantes espacios para el ajardinamiento, discurriendo a través del corredor previsto en la ordenación.

Se utilizarán muros de mampostería vista para todo tipo de muros y en general para la definición de espacios en la urbanización.

b). Los materiales de pavimentación estarán en función del carácter de las vías, cuyo espesor y naturaleza cumplirá los mínimos de resistencia mecánica que garanticen su aptitud funcional.

El pavimento debe construirse sobre una explanación convenientemente consolidada, evitando las zonas de vertedero y los terrenos arcillosos. Será obligatoria la adecuada compactación de los terraplenes hasta alcanzar el 90 por ciento del Proctor Modificado.

Para las calzadas de tráfico rodado se utilizarán firmes flexibles para tráfico medio, con mezcla bituminosa en caliente; también firmes de hormigón y otros de condición técnica contrastada.

Los pavimentos de las vías peatonales serán de tipo continuo, no asfáltico, de hormigón, o también adoquinado; no se emplearán baldosas. Tendrá adecuado acabado de textura y color, con capacidad portante para vehículos de servicio.

c). El dimensionado de calzadas y aceras se ajustará a las secciones planteadas en la ordenación y referenciadas en los planos de ordenación. El proyecto de urbanización

mantendrá los anchos transversales previstos y el concepto funcional establecido, no obstante podrá realizar ajustes dimensionales entre calzadas y aceras, colocar alcorques y demás aspectos del diseño final que redunde en mejorar la funcionalidad de la vía y el paisaje urbano.

El sistema de peatonales de articulación entre la carretera LP-213 y el paseo litoral, utilizará en parte los carriles plataneros existentes, según se expresa en los planos de ordenación, donde se concreta su definición geométrica. En todo caso se rectificarán los muros de piedra si existiesen situaciones de un ancho menor de cuatro metros (4 m).

d). Las aceras se realizarán sobre base de hormigón empleándose baldosas, adoquinados, o pavimentos continuos, en ningún caso de tipo asfáltico.

Las aceras y peatonales tendrán acabados con calidad contrastada, cumpliendo los aspectos técnicos requeridos para la función establecida.

e). Los espacios libres resultantes, tanto públicos como privados, y que no comprendan zonas pavimentadas, paseos, calles, plazas, sendas, aceras, aparcamientos, etc., o zonas deportivas, se tratarán con el carácter de parques y jardines, con zonas de plantaciones de arbolado y zonas libres de descanso, esparcimiento y juego de niños.

Las plantaciones de arbolado se efectuarán en las zonas previstas, en otro caso habrá de evitarse que las plantaciones disminuyan la eficacia del alumbrado público.

Las zonas de plantación de jardines serán de libre disposición en cuanto a su traza, especies y tamaño de los mismos, salvo lo dispuesto expresamente en la ordenación en cuanto a la implantación de elementos de la flora autóctona y otras determinaciones de orden paisajístico.

Específicamente las zonas verdes públicas se ajardinarán exclusivamente con especies nativas originarias y con simientes cultivadas en la isla. En cualquier caso se implantarán las identificadas como propias de los ambientes costeros de la zona oeste insular, comunidades halófilas y otras específicas de los acantilados litorales. Específicamente se realizarán cultivos de higuierillas (*Euphorbia lamarckii*) y del arbusto “jorás” (*Parolinea aridanae*).

Se eliminarán las especies exóticas o invasoras que tengan presencia en estos espacios.

En las zonas libres o de esparcimiento, no plantadas, se tratará debidamente la superficie del suelo enarenando o compactando el terreno en evitación de que se produzcan zonas de barro y polvo, admitiéndose zonas con pavimentación adecuada para el tránsito peatonal y la evacuación de las aguas pluviales. Se preverá mobiliario urbano adecuado a la funcionalidad del espacio y de las zonas de tránsito.

f). El proyecto de urbanización justificará los cálculos precisos para las redes de servicios, empleando materiales admitidos por la normativa y con las debidas garantías de

calidad. Se desarrollarán conforme se ha especificado en los planos de ordenación, con trazados ordenados en base a un diseño global. Se justificará técnica o económicamente otras soluciones distintas a las recogidas en la normativa, en todo caso, siempre con prestaciones equivalentes.

g). No se emplearán tapas o registros que dispongan de holguras y puedan ocasionar ruidos debidos al tránsito peatonal o rodado. En cualquier caso, estarán perfectamente ordenadas en disposición y alineación, evitando una percepción caótica sin orden en su ubicación.

h). La red de saneamiento se resolverá mediante sistema separativo, preferentemente con tubos de PVC, con pendientes mínimas en los ramales iniciales del uno por ciento y en los demás se determinará de acuerdo con los caudales para que las velocidades mínimas no descendan de 0,50 metros por segundo.

Se tendrán en cuenta las especificaciones de la norma NTE-ISA, Alcantarillado.

Hasta tanto no se ejecute nueva EDAR para las necesidades del litoral, se exigirá el sistema de depuración individual planteado en la presente ordenación, sin perjuicio de que la capacidad de la actual EDAR de Puerto de Naos admita acoger alguna nueva actuación de las planteadas.

i). La red de abastecimiento de agua se dimensionará en función de su utilización, como abastecimiento de agua potable e instalación de bocas de incendio, tal que la presión estática en cualquier punto de la red de distribución no sea superior a 60 m c.d.a.

Las conducciones se realizarán en tubería de fundición dúctil o de polietileno.

Se colocarán tomas para incendio de 45 mm, en arquetas sobre la acera y conectadas a la red, en los puntos especificados.

Se adoptará como caudal mínimo de cálculo, 150 litros por plaza alojativa y día.

Se tendrán en cuenta las especificaciones de la norma NTE-IFA, Abastecimiento.

El sistema de abastecimiento comprenderá la previsión de depósito acumulador en parcela para cada actuación.

j). La red de distribución de energía eléctrica se hará según lo previsto en el vigente Reglamento de Baja Tensión. Se realizará mediante canalización enterrada a una profundidad mayor de 60 cm.

k). El alumbrado exterior se calculará para una iluminación mínima sobre calzada de 4 lux.; utilizándose la luminaria más adecuada según su ubicación y funcionalidad. Cumplirá con lo especificado en la Ley 31/1988, de 31 de octubre, sobre Protección de la Calidad

Astronómica de los Observatorios del Instituto de Astrofísica de Canarias, con luminarias homologadas a tales efectos.

I). La red de telecomunicaciones se realizará de conformidad con las exigencias actuales en la materia, se ha de disponer en cada urbanización la infraestructura necesaria para posibilitar que las edificaciones tengan acceso a los distintos servicios, Telefonía Disponible al Público y Red Digital de Servicios Integrados (TB+RDSI), Telecomunicaciones por cable (TLCA), y Radiodifusión y Televisión (RTV).

En cualquier caso, se realizará acometida desde el núcleo de Puerto de Naos, de acuerdo a las directrices de la compañía suministradora.

II). Alteraciones de las previsiones establecidas en la ordenación pormenorizada:

Los espacios funcionales del viario: calzadas, aceras, aparcamientos y carril bici, podrán justificadamente ser modificados por el correspondiente proyecto de urbanización, sin alterar la concepción general del sistema.

Asimismo, también podrán ser alteradas justificadamente las referencias técnicas establecidas para las redes de servicios, porque tienen carácter meramente indicativo; en cualquier caso dispondrán de una prestación equivalente.

CONDICIONES URBANÍSTICAS Y DE EQUIPAMIENTO:

1. Conceptos y parámetros:

a). Edificabilidad y aprovechamiento.

Según las fichas correspondientes dispuestas como anexo a esta Normativa.

b). Tipología edificatoria.

Con carácter general, todas las edificaciones a desarrollar en estos suelos urbanizables, responderán a la tipología de edificación abierta.

c). Los conceptos definidos en el planeamiento urbanístico serán empleados en el desarrollo de los sectores, con las siguientes particularidades:

1. Respecto de la medición de la superficie construida: no computará como superficie construida las terrazas abiertas limitadas lateralmente por elementos divisorios, siempre que la distancia entre estos sea mayor de 7,00 metros, a su vez en una profundidad de hasta 2,50 metros.

Formará parte de la superficie construida los espacios exteriores techados con instalaciones de uso permanente, tales como restaurantes, bares, barbacoas, y otros servicios.

2. Ocupación máxima. En las áreas de movimiento definidas o resultantes de la aplicación de retranqueos, limitación de Costas y limitación de Carreteras; se desarrollará la edificación en libre disposición. La ocupación será consecuencia de la superficie edificable y del diseño, sin que resulte un parámetro que necesite explícita regulación.

La proyección sobre el plano horizontal de la parcela de todos los elementos o cuerpos más sobresalientes de la edificación, determinará la ocupación, que tendrán que estar dentro del porcentaje permitido o del área de movimiento especificada.

3. Parcela mínima. Está determinada por la ordenación, constituyendo cada zona o área urbanística diferenciada, una única parcela, que será el recinto soporte de los usos y edificabilidad establecida.

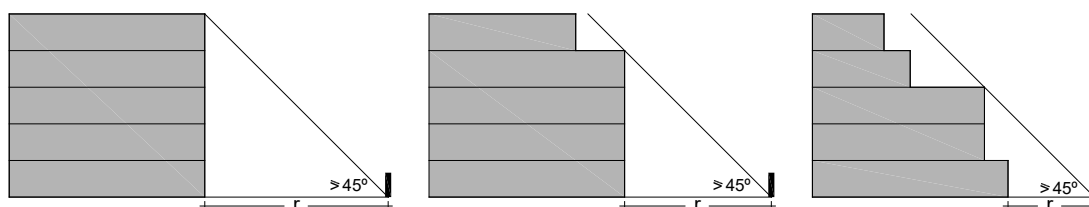
No obstante, se admite la parcelación urbanística para las áreas denominadas: TB-H2 en G3S3-UA1 y TB-H4 en G3S3-UA3. En estos casos se cumplirá con las siguientes condiciones:

La finca matriz y la segregada tendrán una superficie mayor de 15.000 metros cuadrados. En ningún caso la suma de plazas será mayor que las plazas correspondientes a la zona original antes de la segregación.

La parcela segregada cumplirá con todos los parámetros urbanísticos aplicables a la finca matriz.

4. Retranqueos. Sin perjuicio de la aplicación de líneas límite especificadas, los retranqueos a vía o linderos serán como mínimo de 3,00 mts. Se podrá ocupar con sótanos los espacios libres de las parcelas, no así los espacios fuera de las áreas de movimiento.

En todo caso, las edificaciones se situarán, como mínimo, respecto de los linderos de la parcela, a una distancia que será equivalente a su altura, medida ésta en ese punto de la fachada respecto del terreno exterior urbanizado. En cualquier caso el retranqueo (r) resultará de la intersección de un plano a 45° con la horizontal y que pase por los cuerpos más salientes, incluido terrazas, resultando que toda la edificación se mantendrá por debajo de dicho plano, tal como figura en los siguientes esquemas:



5. Altura de la edificación:

Para las parcelas edificables de uso turístico en categoría de hotel CINCO ESTRELLAS:

CINCO plantas, con un máximo de 20 metros.

Para las parcelas edificables de uso turístico en categoría de hotel CUATRO ESTRELLAS y para las parcelas edificables en categoría de apartamentos turísticos:

CUATRO plantas, con un máximo de 16,50 metros.

Para las parcelas edificables con calificación de equipamiento:

DOS plantas, con un máximo de 9,50 metros.

La altura se medirá en cada fachada respecto del terreno exterior urbanizado, hasta la cara superior del forjado techo o línea de arranque de faldones inclinados.

6. Cerramientos.

Los elementos de cerramiento realizados en el límite del dominio privado, tendrán como máximo 2,00 metros de altura sobre el terreno o rasante de vía, realizándose a base de elementos metálicos con transparencia. No se admitirán los vallados con malla plástica o metálica, tampoco las celosías con elementos prefabricados de mortero o cerámicos. No obstante, se permite el mantenimiento y la reposición de muros cortavientos característicos del lugar. Dentro de esa altura se podrá realizar un murete hasta 1,00 m de altura como soporte del vallado, en mampostería a cara vista.

Las paredes constitutivas de los banales o aterrazamientos no se incluyen en las alturas descritas.

7. Arquitectura.

Las edificaciones estarán de acuerdo a las condiciones del entorno agrario, natural y marino. La arquitectura será de libre disposición, pero con utilización preferente de acabados en colores expresivos de ese entorno, como blancos, grises, azules o verdes, tanto en paramentos como carpinterías. Las cubiertas, que no constituyan acristalamientos, textiles, o similar, serán planas con tratamiento de acabado, que hasta dos plantas se ajardinarán en su totalidad. En cualquier caso, las cubiertas serán el soporte de sólo los elementos de las instalaciones de necesaria ubicación, pero se ejecutarán evitando que se visualicen desde las perspectivas de los ejes viarios, con preferencia en las cubiertas superiores. La necesidad de espacio superficial importante para la ubicación de paneles de captación solar, impone

elegir la mejor alternativa ambiental para su implantación, bien a nivel de parcela o en las cubiertas.

2. Equipamientos mínimos para las parcelas de uso turístico:

Será de aplicación la reglamentación específica en materia turística, en todo caso se cumplirá con lo siguiente:

- a). Aparcamiento privado de turismos en una proporción de una plaza por cada tres unidades alojativas, que se ubicarán en la parcela bajo rasante del terreno, en situación de sótano.
- b). Una o más piscinas cuyas condiciones mínimas totales deberán ser de un metro cuadrado de lámina de agua por plaza alojativa.
- c). Zona de terrazas destinadas a solárium, en una proporción de tres metros cuadrados por plaza alojativa.
- d). La parte del solar no ocupada por la edificación, aparcamiento, accesos y demás equipamientos, deberá destinarse a zona verde ajardinada y a instalaciones deportivas o recreativas de uso común de los clientes, cumpliendo como mínimo los parámetros siguientes: Siete metros cuadrados por plaza alojativa con destino a jardines. Dos metros cuadrados por plaza alojativa para zonas deportivas. El ajardinamiento se hará con las condiciones previstas de tratamiento vegetal, dejando en lo posible los cultivares de plataneras.

3. Otras condiciones

- a). El riego de los jardines y zonas verdes se realizará preferentemente con aguas reutilizadas con aptitud para este fin.
- b). Para cada establecimiento se dispondrá de depósito de acumulación para agua potable con una capacidad mínima de 300 litros por plaza alojativa.
- c). Los ascensores deberán comunicar todas las plantas de la edificación, en su caso desde el subsuelo donde se ubiquen los aparcamientos.

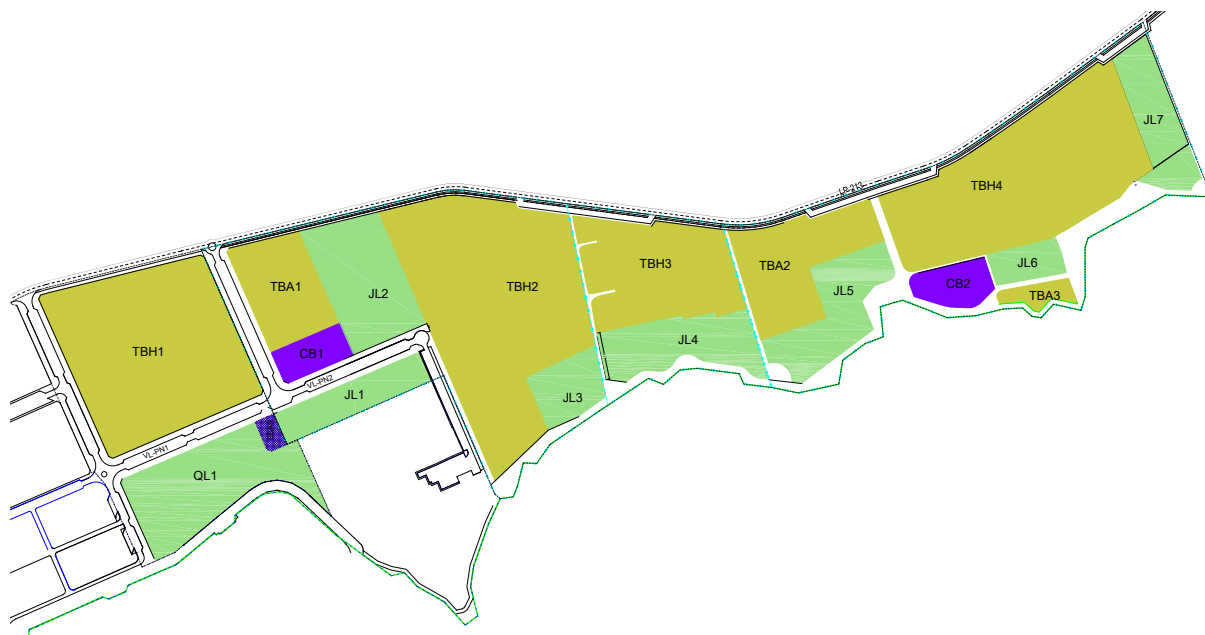
FICHAS DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

De forma detallada se relacionan, en el siguiente anexo, los parámetros urbanísticos de las unidades de actuación que se ordenan en el presente IPST, formando parte de la normativa urbanística.

ANEXO

SUELO URBANIZABLE ORDENADO TURÍSTICO

SECTORES G3S2 – G3S3



Los parámetros urbanísticos de los sectores G3S2-G3S3, configurados para la ordenación hotelera de cinco estrellas (5*), se recogen en el siguiente cuadro:

SUELO URBANIZABLE G3S2		SUPERFICIES	INTENSIDADES	M ² edificables		COEFICIENTES PONDERACIÓN			APROVECHAMIENTO HOMOGENEIZADO	PLAZAS
SECTORIZADO ORDENADO TURÍSTICO		63.182,030	M ² edif/M ² suelo	M ² edificables		PONDERACIÓN			51.603,715	500
Sector: G3S2 - PUERTO DE NAOS		62.358,630	0,4850	30.243,936		uso	sector		unidades de aprovechamiento	m ² edif/plaza
superficie lucrativa		34.088,000	< 1,2 m ² /m ²							60,49
ÁREAS DIFERENCIADAS zonas						Ku	Ks	K _H		
TB-H1	turístico hotelero 5*	34.088,000	0,8872	30.243,936	1,750	0,975	1,706		51.603,715	
QL1	Espacios libres	15.264,810								
Viario LP 213		0,000								
Viario Local VL-PN1		13.005,820								
sistema general EBAR		823,40								
	reserva dotacional	0,5 m ² s/m ² edif	0,505							
	espacios libres	0,3 m ² s/m ² edif	0,505							
				EDIFICABILIDAD BRUTA	M ² edif/M ² suelo			0,4850		m ² suelo/plaza
				EDIFICABILIDAD NETA	M ² edif/M ² suelo			0,8872		68,18
				APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO GLOBAL				uda/M ²	1,5138	
				APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO MEDIO				uda/M ²	0,8167	

SUELO URBANIZABLE G3S3		SUPERFICIES	INTENSIDADES	M ² edificables		COEFICIENTES PONDERACIÓN			APROVECHAMIENTO HOMOGENEIZADO	PLAZAS
SECTORIZADO ORDENADO TURÍSTICO		219.283,08	M ² edif/M ² suelo	M ² edificables		PONDERACIÓN			197.456,734	1960
Sector: G3S3 - PUERTO DE NAOS		219.283,08	0,5455	119.611,121		uso	sector		unidades de aprovechamiento	m ² edif/plaza
superficie lucrativa		126.914,74	< 1,2 m ² /m ²							61,03
ÁREAS DIFERENCIADAS zonas						Ku	Ks	K _H		
T	turístico hotelero 5*	95.272,64	1,069	101.829,561	1,750			1,706	173.746,688	
T	turístico extrahotelero	23.072,95	0,660	15.228,147	1,400		0,975	1,365	20.786,421	
T	villas existentes	1.782,42	0,141	252,000	1,625			1,584	399,263	
	Equipo Comercial	6.786,73	0,339	2.301,413	1,125			1,097	2.524,362	m ² suelo/plaza
	Espacios libres	54.424,80								61,29
	Sistema viario, Paseo Litoral, otros...	37.943,54								
	reserva dotacional	0,5 m ² s/m ² edif	0,512							
	espacios libres	0,3 m ² s/m ² edif	0,455							
				EDIFICABILIDAD BRUTA	M ² edif/M ² suelo			0,5455		
				EDIFICABILIDAD NETA	M ² edif/M ² suelo			0,9425		
				APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO GLOBAL				uda/M ²	1,5558	
				APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO MEDIO				uda/M ²	0,9005	

UNIDADES DE ACTUACIÓN EN SECTOR G3S3

	SUELO URBANIZABLE G3S3		SUPERFICIES	INTENSIDADES M²edif/M²suelo	M² edificables	COEFICIENTES PONDERACIÓN			APROVECHAMIENTO HOMOGENEIZADO	PLAZAS
	unidad de actuación	G3S3-UA1				uso	sector	K _u		
1	ROSAS		94.400,73	0,568	53.576,191				88.251,552	860
	superficie lucrativa		55.103,17	< 1,2 m²/m²					unidades de aprovechamiento	m² edif/plaza 62,30
	ÁREAS DIFERENCIADAS zonas									
	TB-H2 turístico hotelero 5*		42.170,48	1,080	45.544,118	1,750		1,706	77.709,652	
	TB-A1 turístico extrahotelero 4/5*		9.785,80	0,660	6.458,628	1,400	0,975	1,365	8.816,027	
	CB-1 Comercial		3.146,89	0,500	1.573,445	1,125		1,097	1.725,872	m² suelo/plaza 60,41
	Espacios libres JL1 - JL2		23.751,30							
	Dotaciones								EDIFICABILIDAD BRUTA M²edif/M²suelo	0,5675
	Viario Local VL-PN2		9.939,23						EDIFICABILIDAD NETA M²edif/M²suelo	0,9723
	Residuales: carretera		2.674,85							bruto/plaza 109,77
Paseo litoral		2.932,18								
reserva dotacional 0,5 m²s/m²edif		0,502						APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO GLOBAL uda/M²	1,6016	
espacios libres 0,3 m²s/m²edif		0,443						APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO MEDIO uda/M²	0,9349	
2	SUELO URBANIZABLE G3S3									
	YANES		32.322,73	0,573	18.507,445				31.578,328	296
	superficie lucrativa		17.795,62	< 1,2 m²/m²					unidades de aprovechamiento	m² edif/plaza 62,53
	ÁREAS DIFERENCIADAS zonas									
	TB-H3 turístico hotelero 5*		17.795,62	1,040	18.507,445	1,750		1,706	31.578,328	
	T turístico extrahotelero 4/5*		0,00	0,000	0,000	1,400	0,975	1,365	0,000	
	Comercial		0,00	0,000	0,000	1,250		1,219	0,000	m² suelo/plaza 60,12
	Espacios libres JL3		9.618,93							
	Viario local		1.242,93						EDIFICABILIDAD BRUTA M²edif/M²suelo	0,5726
	Residuales: carretera		1.662,57						EDIFICABILIDAD NETA M²edif/M²suelo	1,0400
Paseo litoral		2.002,68							bruto/plaza 109,20	
reserva dotacional 0,5 m²s/m²edif		0,520						APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO GLOBAL uda/M²	1,7745	
espacios libres 0,3 m²s/m²edif		0,520						APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO MEDIO uda/M²	0,9770	
3	SUELO URBANIZABLE G3S3									
	MORRIÑA		92.559,62	0,513	47.527,485				78.957,671	804
	superficie lucrativa		54.015,95	< 1,2 m²/m²					unidades de aprovechamiento	m² edif/plaza 57,89
	ÁREAS DIFERENCIADAS zonas									
	TB-H4 turístico hotelero 5*		35.306,54	1,070	37.777,998	1,750		1,706	64.458,709	
	TB-A2 turístico extrahotelero 4/5*		13.287,15	0,660	8.769,519	1,400	0,975	1,365	11.970,393	
	CB-2 Comercial singular		3.639,84	0,200	727,968	3,000		2,925	2.129,306	m² suelo/plaza 60,44
	TB-A3 villas existentes		1.782,42	0,141	252,000	1,625		1,584	399,263	
	Espacios libres		21.054,57							
	Residuales: litoral		3.492,80						EDIFICABILIDAD BRUTA M²edif/M²suelo	0,5135
Sistema viario		8.182,22						EDIFICABILIDAD NETA M²edif/M²suelo	0,8799	
Paseo litoral		5.814,08							bruto/plaza 115,12	
reserva dotacional 0,5 m²s/m²edif		0,520						APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO GLOBAL uda/M²	1,4617	
espacios libres 0,3 m²s/m²edif		0,443						APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO MEDIO uda/M²	0,8530	

LÍMITE DE PLAZAS SEGÚN LA ORDENACIÓN

SECTORES G3S2 – G3S3: LÍMITE TOTAL DE PLAZAS ALOJATIVAS 2.460 plazas alojativas

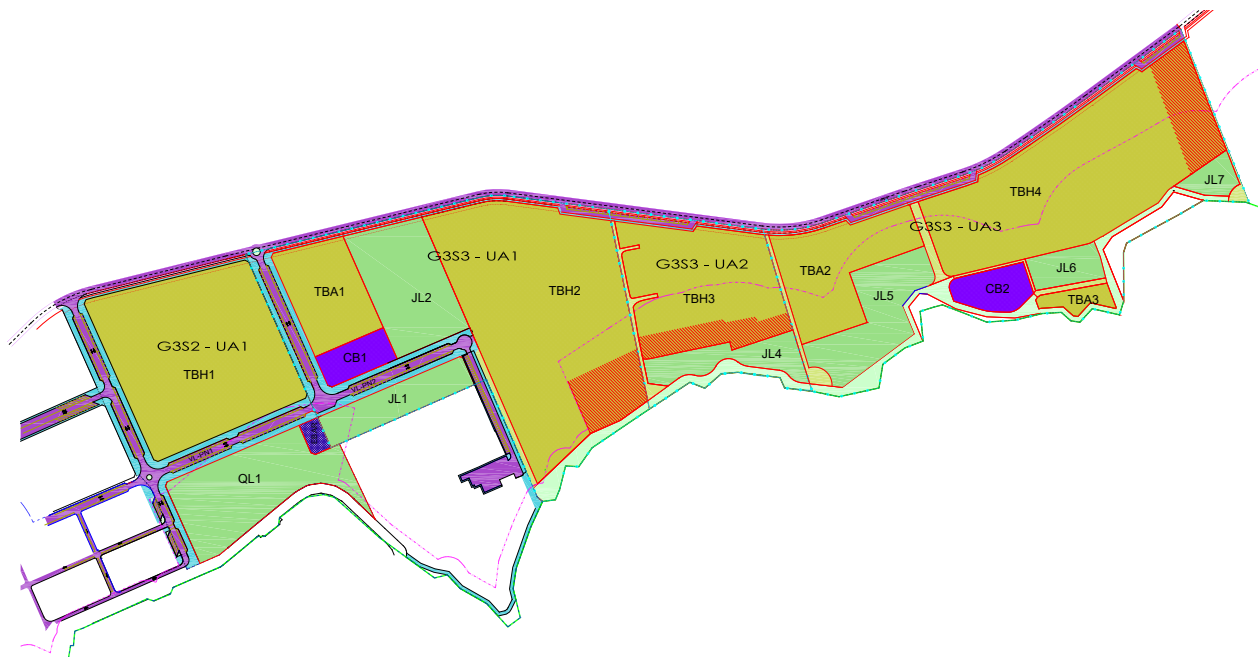
PLAZAS LÍMITE EN HOTEL 5* = 2.080 plazas alojativas

LÍMITE TOTAL DE PLAZAS ALOJATIVAS (hotelera 5* - extrahotelera 5*) = 2.460 plazas alojativas

LÍMITE TOTAL DE PLAZAS ALOJATIVAS (hotelera 5* - extrahotelera 4*) = 2.460 plazas alojativas

LÍMITE TOTAL DE PLAZAS ALOJATIVAS (hotelera 4* - extrahotelera 4*) = 2.460 plazas alojativas con G3S2 - 5*

SUELO URBANIZABLE ORDENADO TURÍSTICO
SECTOR G3S3
ORDENACIÓN CON ACTUACIONES DE CUATRO estrellas



Los parámetros urbanísticos de los sectores G3S2-G3S3, configurados para la ordenación hotelera de cuatro estrellas (4*), se recogen en el siguiente cuadro:

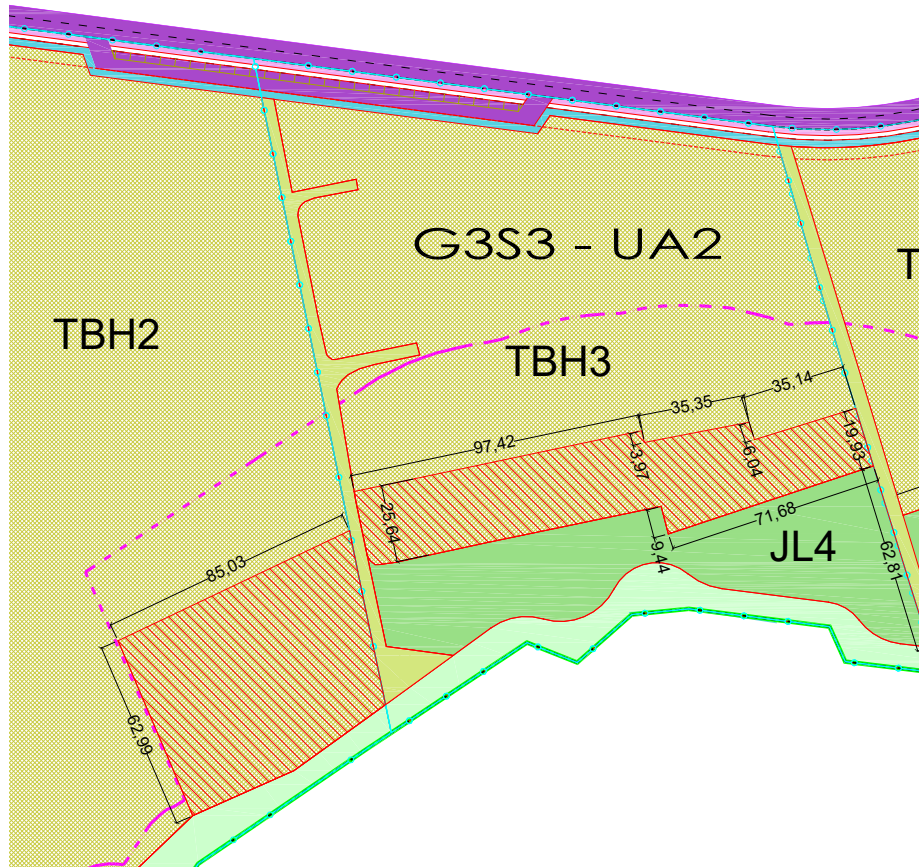
SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO ORDENADO TURÍSTICO Sector: G3S3 - PUERTO DE NAOS	SUPERFICIES 219.283,07	INTENSIDADES M²edif/M²suelo 0,4083	M² edificables 89.538,089	COEFICIENTES PONDERACIÓN			APROVECHAMIENTO HOMOGENEIZADO 146.144,623	PLAZAS 1960
				uso	sector			
superficie lucrativa	142.036,76	< 1,2 m²/m²		Ku	Ks	K _H	unidades de aprovechamiento	m² edif/plaza 45,68
ÁREAS DIFERENCIADAS zonas								
T turístico hotelero 4*	110.394,66	0,650	71.756,529	1,750	0,975	1,706	122.434,578	
T turístico extrahotelero	23.072,95	0,660	15.228,147	1,400		1,365	20.786,421	
T villas existentes	1.782,42	0,141	252,000	1,625		1,584	399,263	
Equipo Comercial	6.786,73	0,339	2.301,413	1,125		1,097	2.524,362	m² suelo/plaza 69,01
Espacios libres	39.302,79							
Sistema viario, Paseo Litoral, otros...	37.943,52							
			EDIFICABILIDAD BRUTA	M²edif/M²suelo			0,4083	
			EDIFICABILIDAD NETA	M²edif/M²suelo			0,6304	
reserva dotacional 0,5 m²s/m²edif	0,515		APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO GLOBAL	uda/M²			1,0289	
espacios libres 0,3 m²s/m²edif	0,439		APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO MEDIO	uda/M²			0,6665	

Si TB-H2 es toda de 4*, se puede eliminar totalmente JL3.

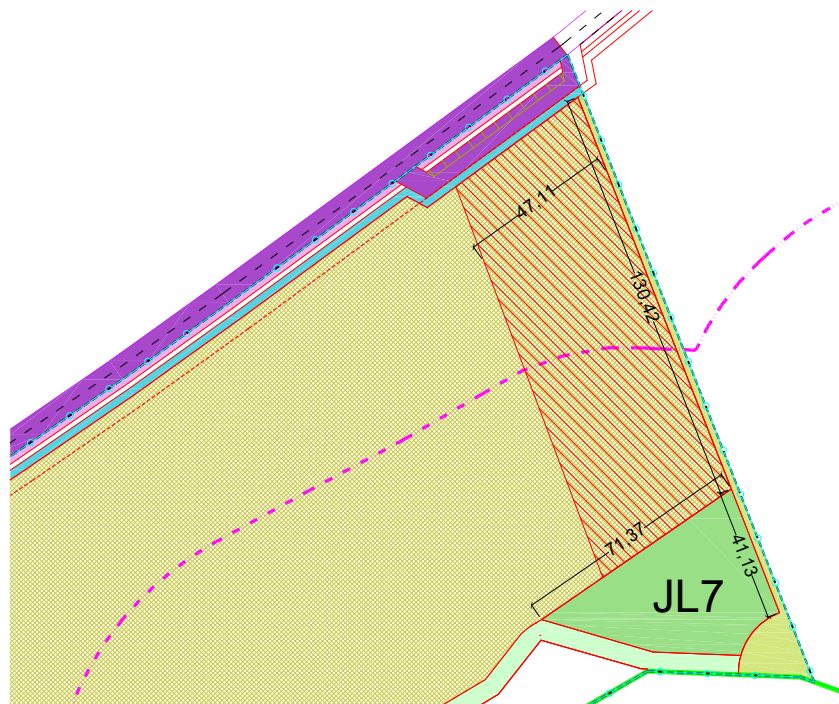
Si TB-H3 es toda de 4*, se puede reconfigurar JL4, eliminando zona tramada roja.

Si TB-H4 es toda de 4*, se puede reconfigurar JL7, eliminando zona tramada roja.

SE CONCRETA DE FORMA GRÁFICA EN LOS SIGUIENTES ESQUEMAS:



Área de TB-H2 donde operaría la reducción si la actuación contiene categoría hotelera de cuatro estrellas.
 Área de TB-H3 donde operaría la reducción si la actuación contiene categoría hotelera de cuatro estrellas.



Área de TB-H4 donde operaría la reducción si la actuación contiene categoría hotelera de cuatro estrellas.

Los parámetros urbanísticos de las unidades de actuación UA1, UA2 y UA3, del sector G3S3, configuradas para modalidad HOTELERA de 4*, se recogen en el siguiente cuadro:

1	SUELO URBANIZABLE	G3S3	SUPERFICIES	INTENSIDADES	M² edificables	COEFICIENTES PONDERACIÓN			APROVECHAMIENTO HOMOGENEIZADO	PLAZAS
	ROSAS			M ² edif/M ² suelo		uso	sector	K _H	62.712,433	860
	unidad de actuación	G3S3-UA1	94.400,72	0,409	38.608,210				unidades de aprovechamiento	m ² edif/plaza
	superficie lucrativa		59.972,90	< 1,2 m ² /m ²						44,89
	ÁREAS DIFERENCIADAS	zonas				K _u	K _s			
	TB-H2 turístico hotelero 4*		47.040,21	0,650	30.576,137	1,750		1,706	52.170,533	
	TB-A1 turístico extrahotelero 4*		9.785,80	0,660	6.458,628	1,400	0,975	1,365	8.816,027	
	CB-1 Comercial	→	3.146,89	0,500	1.573,445	1,125		1,097	1.725,872	m ² suelo/plaza
	Espacios libres JL1 - JL2	→	18.881,58							66,08
	Dotaciones									
	Viario Local VL-PN2		10.533,08							bruto/plaza
	Residuales: carretera		2.851,53							109,77
Paseo litoral		2.161,63								
reserva dotacional	0,5 m ² /m ² edif	0,571						EDIFICABILIDAD BRUTA M ² edif/M ² suelo	0,4090	
espacios libres	0,3 m ² /m ² edif	0,489						EDIFICABILIDAD NETA M ² edif/M ² suelo	0,6438	
								APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO GLOBAL uda/M ²	1,0457	
								APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO MEDIO uda/M ²	0,6643	
2	SUELO URBANIZABLE	G3S3	SUPERFICIES	INTENSIDADES	M² edificables	COEFICIENTES PONDERACIÓN			APROVECHAMIENTO HOMOGENEIZADO	PLAZAS
	YANES			M ² edif/M ² suelo		uso	sector	K _H	24.470,965	296
	unidad de actuación	G3S3-UA2	32.322,73	0,444	14.341,958				unidades de aprovechamiento	m ² edif/plaza
	superficie lucrativa		22.064,55	< 1,2 m ² /m ²						48,45
	ÁREAS DIFERENCIADAS	zonas				K _u	K _s			
	TB-H3 turístico hotelero 4*		22.064,55	0,650	14.341,958	1,750		1,706	24.470,965	
	T turístico extrahotelero 4/5*		0,00	0,000	0,000	1,400	0,975	1,365	0,000	
	Comercial		0,00	0,000	0,000	1,250		1,219	0,000	m ² suelo/plaza
	Espacios libres JL4	→	5.350,00							74,54
	Viario local		1.242,93							
	Residuales: carretera		1.662,57							bruto/plaza
	Paseo litoral		2.002,68							109,20
reserva dotacional	0,5 m ² /m ² edif	0,373						EDIFICABILIDAD BRUTA M ² edif/M ² suelo	0,4437	
espacios libres	0,3 m ² /m ² edif	0,373						EDIFICABILIDAD NETA M ² edif/M ² suelo	0,6500	
								APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO GLOBAL uda/M ²	1,1091	
								APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO MEDIO uda/M ²	0,7571	
3	SUELO URBANIZABLE	G3S3	SUPERFICIES	INTENSIDADES	M² edificables	COEFICIENTES PONDERACIÓN			APROVECHAMIENTO HOMOGENEIZADO	PLAZAS
	MORRIÑA			M ² edif/M ² suelo		uso	sector	K _H	60.292,042	804
	unidad de actuación	G3S3-UA3	92.559,62	0,395	36.587,922				unidades de aprovechamiento	m ² edif/plaza
	superficie lucrativa		59.999,31	< 1,2 m ² /m ²						44,29
	ÁREAS DIFERENCIADAS	zonas				K _u	K _s			
	TB-H4 turístico hotelero 4*		41.289,90	0,650	26.838,435	1,750		1,706	45.793,080	
	TB-A2 turístico extrahotelero 4/5*		13.287,15	0,660	8.769,519	1,400	0,975	1,365	11.970,393	
	CB-2 Comercial singular	→	3.639,84	0,200	727,968	3,000		2,925	2.129,306	m ² suelo/plaza
	TB-A3 villas existentes		1.782,42	0,141	252,000	1,625		1,584	399,263	67,88
	Espacios libres JL5-JL6-JL7	→	15.071,21							
	Residuales: litoral		3.492,80							bruto/plaza
	Sistema viario		8.182,22							115,12
Paseo litoral		5.814,08								
reserva dotacional	0,5 m ² /m ² edif	0,511						EDIFICABILIDAD BRUTA M ² edif/M ² suelo	0,3953	
espacios libres	0,3 m ² /m ² edif	0,412						EDIFICABILIDAD NETA M ² edif/M ² suelo	0,6098	
								APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO GLOBAL uda/M ²	1,0049	
								APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO MEDIO uda/M ²	0,6514	

V. PLANOS

A continuación se relacionan los planos que han servido para configurar la ordenación de los sectores turísticos del litoral de Los Llanos de Aridane:

PLANOS AMBIENTALES (a)

Reflejan el sistema natural y ambiental:

a.1	SISTEMA NATURAL Y AMBIENTAL Bioclimatología
a.2	SISTEMA NATURAL Y AMBIENTAL Geología
a.3	SISTEMA NATURAL Y AMBIENTAL Suelos
a.4	SISTEMA NATURAL Y AMBIENTAL Vegetación

PLANOS DE INFORMACIÓN (i)

Reflejan el análisis del sistema territorial:

i.1.1	SISTEMA TERRITORIAL GEOLOCALIZACIÓN Y DATOS ADMINISTRATIVOS
i.1.2	SISTEMA TERRITORIAL ORTOFOTO - ESTRUCTURA GENERAL
i.2	INVENTARIO TERRITORIAL SISTEMA CONSTRUIDO
i.3	SISTEMA TERRITORIAL PARCELARIO CATASTRAL
i.4	SISTEMA TERRITORIAL PLANEAMIENTO VIGENTE
i.5	SISTEMA TERRITORIAL SISTEMA VIARIO
i.6	INVENTARIO TERRITORIAL DOTACIONES Y EQUIPAMIENTOS
i.7.1	INVENTARIO TERRITORIAL REDES: saneamiento y depuración
i.7.2	INVENTARIO TERRITORIAL REDES: agua potable y de riego
i.7.3	INVENTARIO TERRITORIAL REDES: electricidad y alumbrado
i.8	SISTEMA HIDROLÓGICO Drenaje territorial

PLANOS DE DIAGNÓSTICO (d)

Reflejan las conclusiones del análisis realizado, referente al modelo propuesto:

d.1	SISTEMA TERRITORIAL Y AMBIENTAL Unidades Ambientales Específicas
d.2	UNIDADES PAISAJÍSTICAS Visuales panorámicas
d.3	MODELO DEL SISTEMA TERRITORIAL Territorio y actividades productivas

PLANOS DE ORDENACIÓN (p)

Reflejan la ordenación detallada de la alternativa elegida:

p.1	SISTEMA PLANIFICADO CATEGORIZACIÓN Y UNIDADES DE GESTIÓN
p.2	SISTEMA PLANIFICADO USOS Y TIPOLOGÍAS
p.3	SISTEMA PLANIFICADO VIARIO
p.4	SISTEMA PLANIFICADO RED DE AGUA Y SANEAMIENTO
p.5	SISTEMA PLANIFICADO RED DE ALUMBRADO Y TELECOMUNICACIONES